



# **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2012 FÜR DIE STADT KÖLN**

**Berichtszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011**



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



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](mailto: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: 200 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

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

**Veröffentlichung: April 2012**

**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 2012**

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes  
im Jahre 2011 zum Stichtag 01.01.2012**

**Bericht über die Entwicklung des  
Kölner Grundstücksmarktes  
im Jahre 2011**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>1</b>
1.1 Umsätze	1
1.2 Preise	1
1.3 Erforderliche Daten	2
<b>2. Zielsetzung</b>	<b>2</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>3</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	5
3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011</b>	<b>8</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	8
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	9
4.1.2 Verteilung der Verträge 2011 nach Eingangsmonat	9
4.2 Flächenumsatz	10
4.3 Geldumsatz	11
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>12</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Geschosswohnungsbau	15
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.3.1 Gewerbliche Bauflächen	17
5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke	17
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	18
5.5.1 Bauerwartungsland	18
5.5.2 Rohbauland	18

<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>19</b>
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	21
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp	22
6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen	23
Stadtbezirk 2	23
Stadtbezirk 2	24
Stadtbezirk 3	24
Stadtbezirk 3	25
Stadtbezirk 4	25
Stadtbezirk 5	26
Stadtbezirk 6	26
Stadtbezirk 6	27
Stadtbezirk 7	28
Stadtbezirk 8	30
Stadtbezirk 9	31
6.1.4 Kaufpreise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen	33
<b>6.2 Mehrfamilienhäuser</b>	<b>40</b>
6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	41
<b>6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	<b>42</b>
<b>6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte</b>	<b>42</b>
<b>6.5 Sonstige bebaute Grundstücke</b>	<b>42</b>
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>43</b>
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken	43
7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2005 bis 2011	44
7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen (Angaben bis einschl. Sep. 2011)	45
Ersterwerb	45
Erstverkauf nach Umwandlung	45
Weiterverkauf	45
7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	46
7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	54
7.6 Kaufpreise für Stellplätze	55
7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	56
7.8 Zusammenfassung der Preisentwicklung	59
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>62</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	62
8.2 Zonale Bodenrichtwerte	62
8.2.1 Bauland	62
8.2.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	63
8.2.3 Bauerwartungsland und Rohbauland	63
8.2.4 Sonderfälle	63
8.2.5 Sanierungsgebiete	64
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	65
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2012	65
8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2012	65
8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2012) in	66

<b>8.5 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten</b>	<b>67</b>
<b>8.5.1 Bodenrichtwerttypen</b>	67
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	67
Grundstücke für mehrgeschossige Wohnbebauung	67
Grundstücke für Wohn- und Geschäftshäuser	67
Gewerbegrundstücke	67
Grundstücke für Bürogebäude	68
<b>8.5.2 Geschossflächenzahl und wertrelevante Geschossflächenzahl</b>	68
<b>8.5.3 Gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ)</b>	69
Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen	72
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>74</b>
<b>9.1 Indexreihen</b>	<b>74</b>
<b>9.2 Umrechnungskoeffizienten</b>	<b>75</b>
<b>9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)</b>	75
<b>9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)</b>	77
<b>9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)</b>	78
<b>9.2.4 Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft</b>	79
<b>9.3 Gewerbegrundstücke mit teilweiser tertiärer Nutzung</b>	<b>80</b>
<b>9.3.1 Büro- und Hotelnutzung</b>	80
<b>9.3.2 Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung</b>	80
<b>9.4 Liegenschaftszinssätze</b>	<b>81</b>
<b>9.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)</b>	82
<b>9.4.2. Ergänzende Liegenschaftszinssätze (nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)</b>	84
<b>9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke</b>	<b>85</b>
<b>9.5.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke</b>	85
<b>9.6 Sachwertfaktoren</b>	<b>86</b>
<b>9.6.1 Reihenbebauung</b>	90
<b>9.6.2 Offene Bauweise</b>	93
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>99</b>
<b>11. Regionale Vergleiche</b>	<b>100</b>
<b>12. Mieten</b>	<b>101</b>
<b>12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen</b>	101
<b>12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen</b>	102
<b>13. Sonstige Angaben</b>	<b>103</b>
<b>13.1 Gebühren für Gutachten</b>	103
<b>13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile</b>	104
<b>13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile</b>	105
<b>13.4 Gebietsgliederungskarte</b>	106
<b>13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses</b>	107
<b>13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse</b>	109
<b>13.7 Sonstige Einrichtungen</b>	110
<b>13.8 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:</b>	111

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### 1.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum 2011 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 10.593 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Abnahme von 72 Verträgen gegenüber dem Berichtszeitraum 2010.

Die Anzahl der Verträge liegt damit wiederum, wie auch im Vorjahr, deutlich über dem Mittel der letzten 10 Jahre.

Der größte Anteil der Verträge resultiert aus dem Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Hier wurden insgesamt 7.027 Kaufverträge abgeschlossen.

Der Geldumsatz stieg um rd. 125 Millionen € (+ 3,6 %) von rd. 3,4 Milliarden € auf rd. 3,6 Milliarden € an. Der Flächenumsatz stieg ebenfalls um 12,5 % an auf jetzt rd. 365 ha.

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

### 1.2 Preise

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 5 %, im linksrheinischen Stadtgebiet war eine leichte Steigerung um + 1% zu verzeichnen.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) stieg sowohl im linksrheinischen als auch im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 10 %, nachdem in den letzten Jahren dort nur eine geringe Preisentwicklung im linksrheinischen Stadtgebiet zu verzeichnen war.

Nach Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Geschäftsjahr 2010 wurde erstmals ein Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) ermittelt. Der Bodenpreisindex stieg um + 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Für die Bodenwerte von Grundstücken für Bürobauten sowie Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen konnte 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 Beispiele veröffentlicht, wie mit den neu geschaffenen zonalen Bodenrichtwerten in der Wertermittlungspraxis umzugehen ist.

## 2. Zielsetzung

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

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

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

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

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

Auch den politischen Mandatsträgern soll der Bericht als Entscheidungshilfe dienen.

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



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

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte (Umsätze, Preisentwicklungen, Preisspiegel etc.) ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2011 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, 24 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 als Einrichtung des Landes unabhängig, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt; sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

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

### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

#### 3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

### 3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

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

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

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postanschrift:  
Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

Hausanschrift:  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Für den Bereich der Stadt Köln ist die Geschäftsstelle beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften eingerichtet.

Die Geschäftsstelle untersteht der fachlichen Aufsicht und Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Die Geschäftsstelle führt neben der Verwaltungsarbeit im Zuge der Auftragsabwicklung für den Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Dazu gehört die Erfassung und Auswertung der relevanten Daten aus den Kaufverträgen sowie der ergänzenden Angaben und die inhaltliche Auswertung im Hinblick auf die wertbestimmenden Merkmale.
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte, die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- das Erteilen von Auskünften über die Bodenrichtwerte an jedermann,
- das Erteilen von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
- das Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird. Dies ist i. d. R. anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen des Gutachterausschusses, insbesondere der Gutachten,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte.

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

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

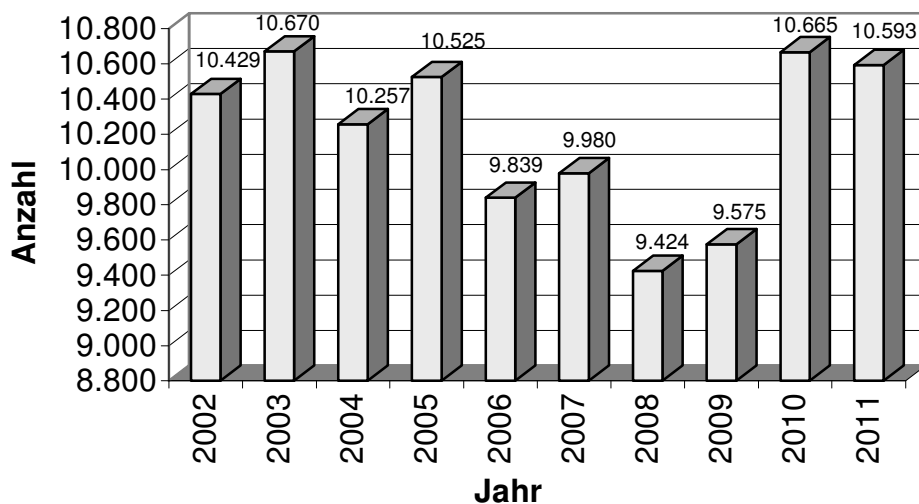
## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

### 4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

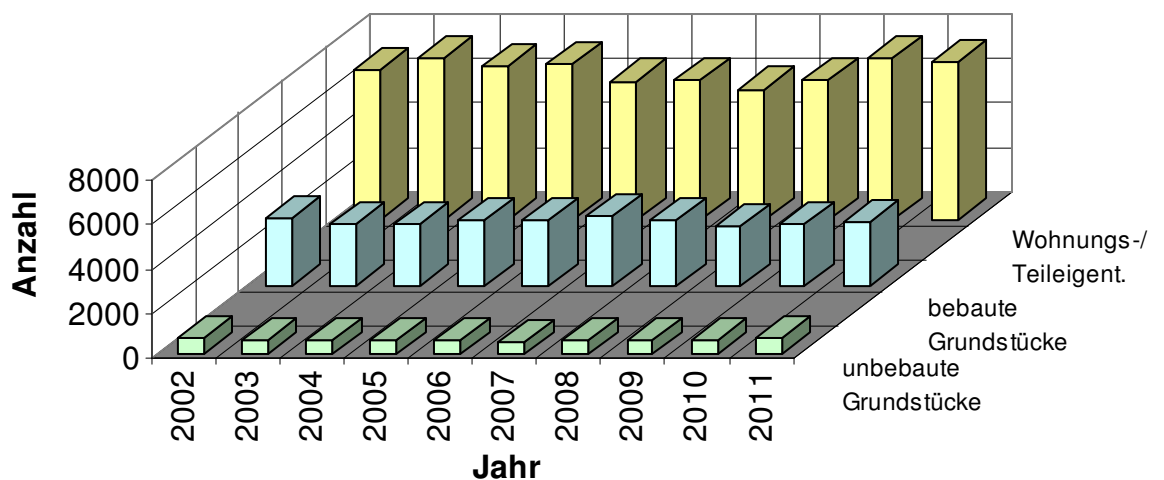
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Unbebaute Grundstücke	649	610	587	611	615	543	592	578	596	687
Bebaute Grundstücke	3.051	2.839	2.800	2.966	3.017	3.183	2.983	2.737	2.831	2.879
Wohnungs- Teileigentum	6.729	7.221	6.870	6.948	6.207	6.254	5.849	6.260	7.238	7.027
Gesamtanzahl	10.429	10.670	10.257	10.525	9.839	9.980	9.424	9.575	10.665	10.593

**Gesamtimmobilienumsatz**



**Immobilienteilmärkte**



## 4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2009			2010			2011		
	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	263	2,7	32,2	295	2,8	12,2	320	3,0	8,5
Geschoßwohnungsbaugrundst.	74	0,8	2,8	73	0,7	-1,4	95	0,9	30,1
Gewerbegrundstücke	30	0,3	-25,0	33	0,3	10,0	30	0,3	-9,1
Geschäftsgrundstücke	11	0,1	10,0	10	0,1	-9,1	9	0,1	-10,0
Sonstige Grundstücke	200	2,1	-26,2	185	1,7	-7,5	233	2,2	25,9
<b>Unbebaute Grundstücke insges.</b>	<b>578</b>	<b>6,0</b>	<b>-2,4</b>	<b>596</b>	<b>5,6</b>	<b>3,1</b>	<b>687</b>	<b>6,5</b>	<b>15,3</b>
Eigenheime	1.865	19,5	-1,7	1.933	18,1	3,6	1.913	18,1	-1,0
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	692	7,2	-19,9	698	6,5	0,9	753	7,1	7,9
Gewerbeobjekte	155	1,6	-18,0	126	1,2	-18,7	123	1,2	-2,4
Sonstige bebaute Objekte	25	0,3	-21,9	74	0,7	196,0	90	0,8	21,6
<b>Bebaute Grundstücke insges.</b>	<b>2.737</b>	<b>28,6</b>	<b>-8,2</b>	<b>2.831</b>	<b>26,5</b>	<b>3,4</b>	<b>2.879</b>	<b>27,2</b>	<b>1,7</b>
<b>Wohnungs-/Teileigent. insges.</b>	<b>6.260</b>	<b>65,4</b>	<b>7,0</b>	<b>7.238</b>	<b>67,9</b>	<b>15,6</b>	<b>7.027</b>	<b>66,3</b>	<b>-2,9</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>9.575</b>	<b>100,0</b>	<b>1,6</b>	<b>10.665</b>	<b>100,0</b>	<b>11,4</b>	<b>10.593</b>	<b>100,0</b>	<b>-0,7</b>

## 4.1.2 Verteilung der Verträge 2011 nach Eingangsmonat

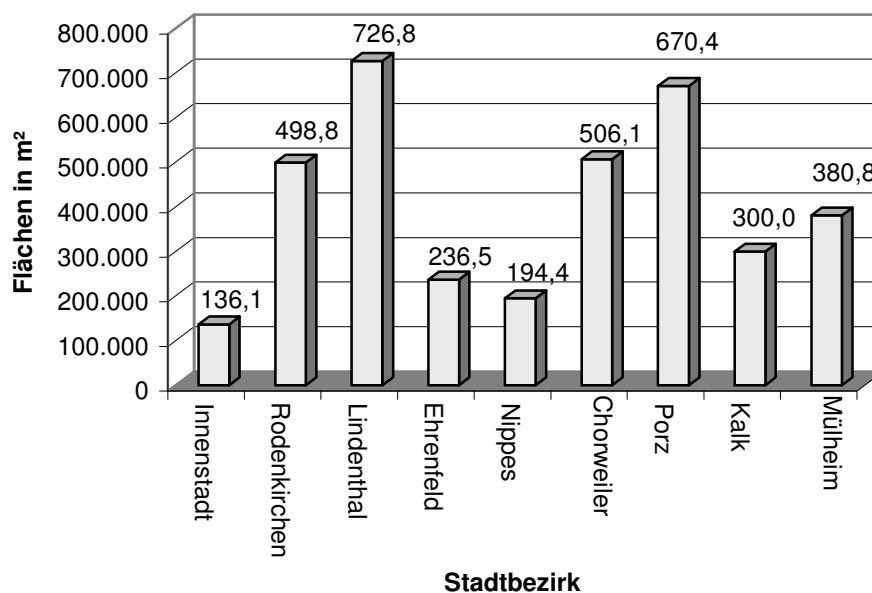
Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	628	5,9	393	5,6	235	6,6
Februar	762	7,2	503	7,2	259	7,3
März	771	7,3	481	6,8	290	8,1
April	848	8,0	521	7,4	327	9,2
Mai	854	8,1	572	8,1	282	7,9
Juni	761	7,2	484	6,9	277	7,8
Juli	924	8,7	604	8,6	320	9,0
August	946	8,9	627	8,9	319	8,9
September	1.173	11,1	781	11,1	392	11,0
Oktober	1.183	11,2	805	11,5	378	10,6
November	734	6,9	536	7,6	198	5,6
Dezember	1.009	9,5	720	10,2	289	8,1
<b>Insgesamt</b>	<b>10.593</b>	<b>100,0</b>	<b>7.027</b>	<b>100,0</b>	<b>3.566</b>	<b>100,0</b>

## 4.2 Flächenumsatz

2011						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ohne WE/TE		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt	252	7,1	249	136.118	4,3	135.460
Rodenkirchen	475	13,3	465	498.750	11,7	489.686
Lindenthal	672	18,8	657	726.802	12,9	720.558
Ehrenfeld	268	7,5	251	236.493	11,4	230.133
Nippes	241	6,8	233	194.435	5,3	191.607
Chorweiler	326	9,1	322	506.115	15,1	501.008
Porz	507	14,2	460	670.413	25,8	644.943
Kalk	367	10,3	352	299.517	6,6	287.252
Mülheim	458	12,8	422	380.749	6,9	340.285
<b>Insgesamt</b>	<b>3.566</b>	<b>100,0</b>	<b>3.411</b>	<b>3.649.392</b>	<b>100,0</b>	<b>3.540.932</b>

2010						
<b>Insgesamt</b>	<b>3.427</b>	<b>100,0</b>	<b>3.295</b>	<b>3.244.220</b>	<b>100,0</b>	<b>3.164.093</b>

Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>

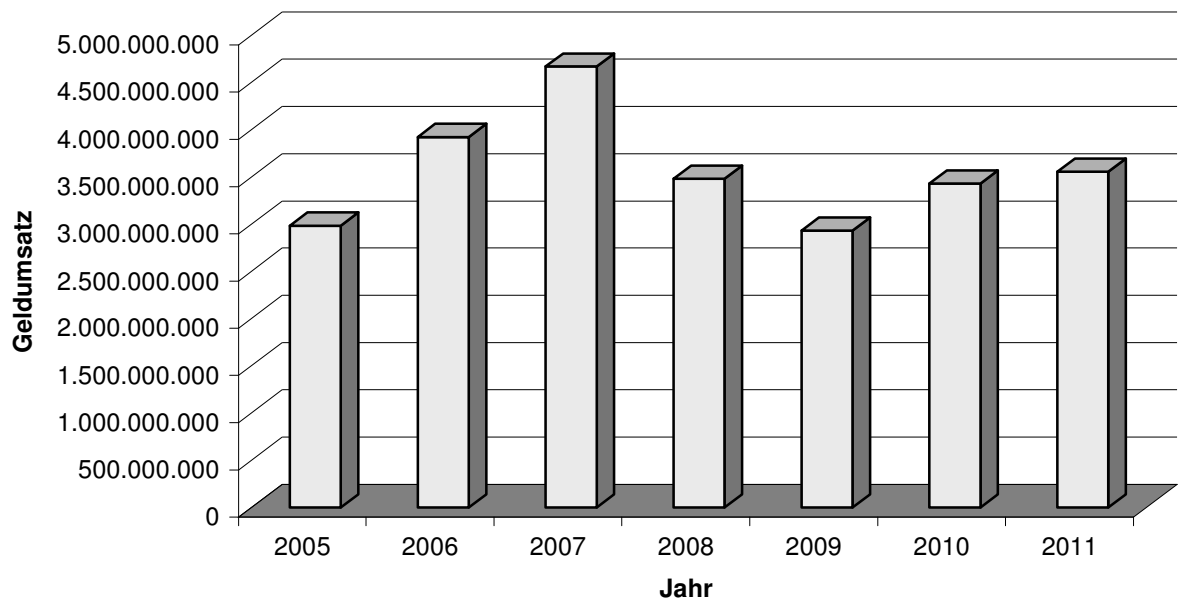




### 4.3 Geldumsatz

Jahr	Anzahl der Verträge entgeltlich	Geldumsatz Euro
2005	10.037	2.980.129.085
2006	9.266	3.920.267.151
2007	9.473	4.666.046.893
2008	9.094	3.478.506.454
2009	9.350	2.927.038.299
2010	10.376	3.427.175.311
2011	10.213	3.551.972.567

Geldumsatz insgesamt



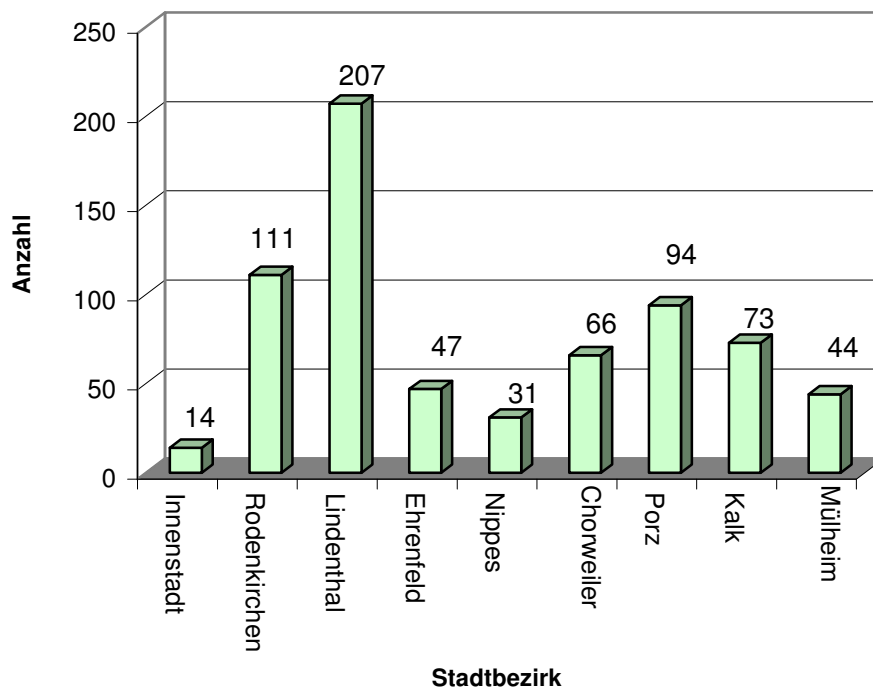
## 5. Unbebaute Grundstücke

### Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	14	2,0	14	11.353.239	4,3	10.621	0,7	10.621
Rodenkirchen	111	16,2	110	44.809.478	17,2	186.434	12,5	186.185
Lindenthal	207	30,1	201	86.973.633	33,3	455.399	30,5	453.228
Ehrenfeld	47	6,8	43	28.056.113	10,7	67.206	4,5	64.676
Nippes	31	4,5	31	5.851.072	2,2	44.164	3,0	44.164
Chorweiler	66	9,6	66	21.731.774	8,3	296.963	19,9	296.963
Porz	94	13,7	86	13.886.809	5,3	209.380	14,0	201.861
Kalk	73	10,6	70	29.035.465	11,1	93.869	6,3	93.030
Mülheim	44	6,4	42	19.322.880	7,4	129.360	8,7	128.851
<b>Insgesamt</b>	<b>687</b>	<b>100,0</b>	<b>663</b>	<b>261.020.463</b>	<b>100,0</b>	<b>1.493.396</b>	<b>100,0</b>	<b>1.479.579</b>

2010								
<b>Insgesamt</b>	<b>596</b>	<b>100,0</b>	<b>586</b>	<b>214.374.866</b>	<b>100,0</b>	<b>1.344.873</b>	<b>100,0</b>	<b>1.315.271</b>

#### Anzahl ( 687 )



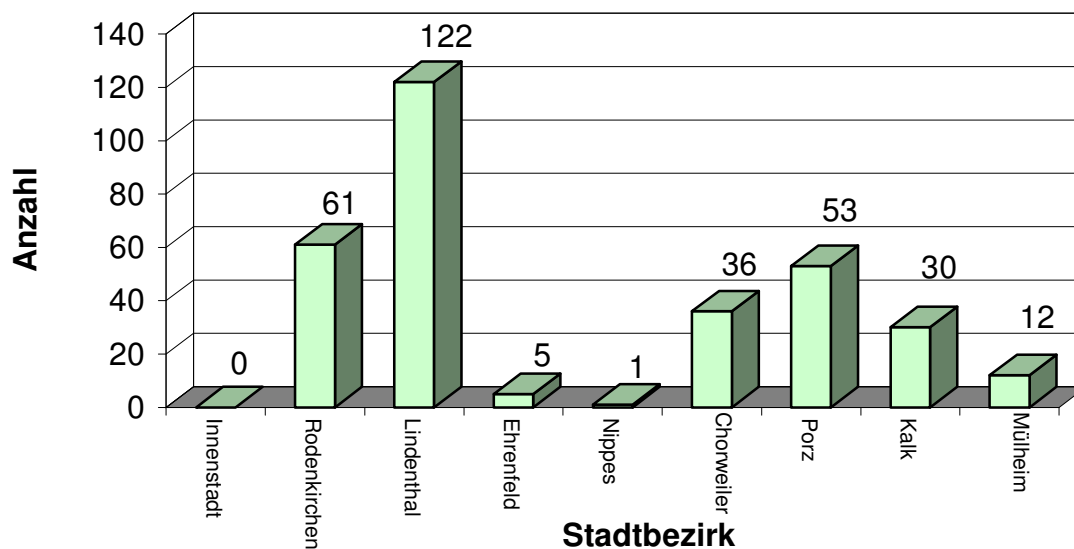
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

### Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

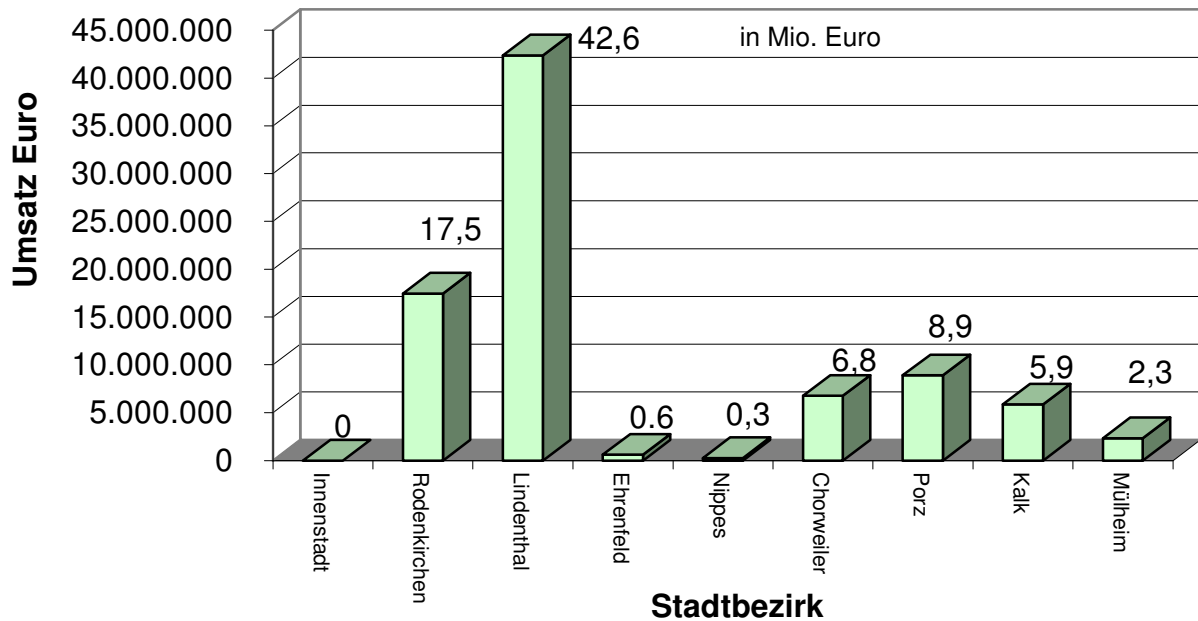
2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt	0		0	0		0		0
Rodenkirchen	61	19,1	61	17.463.786	20,7	37.661	16,9	37.661
Lindenthal	122	38,1	121	42.360.735	50,1	95.425	42,7	95.293
Ehrenfeld	5	1,6	5	615.960	0,7	1.861	0,8	1.861
Nippes	1	0,3	1	250.000	0,3	221	0,1	221
Chorweiler	36	11,3	36	6.756.220	8,0	24.283	10,9	24.283
Porz	53	16,6	48	8.894.090	10,5	36.820	16,5	34.037
Kalk	30	9,4	30	5.856.206	6,9	17.900	8,0	17.900
Mülheim	12	3,8	11	2.323.620	2,7	9.111	4,1	8.861
<b>Insgesamt</b>	<b>320</b>	<b>100,0</b>	<b>313</b>	<b>84.520.617</b>	<b>100,0</b>	<b>223.282</b>	<b>100,0</b>	<b>220.117</b>

2010								
<b>Insgesamt</b>	295	100,0	292	72.166.645	100,0	209.654	100,0	207.744

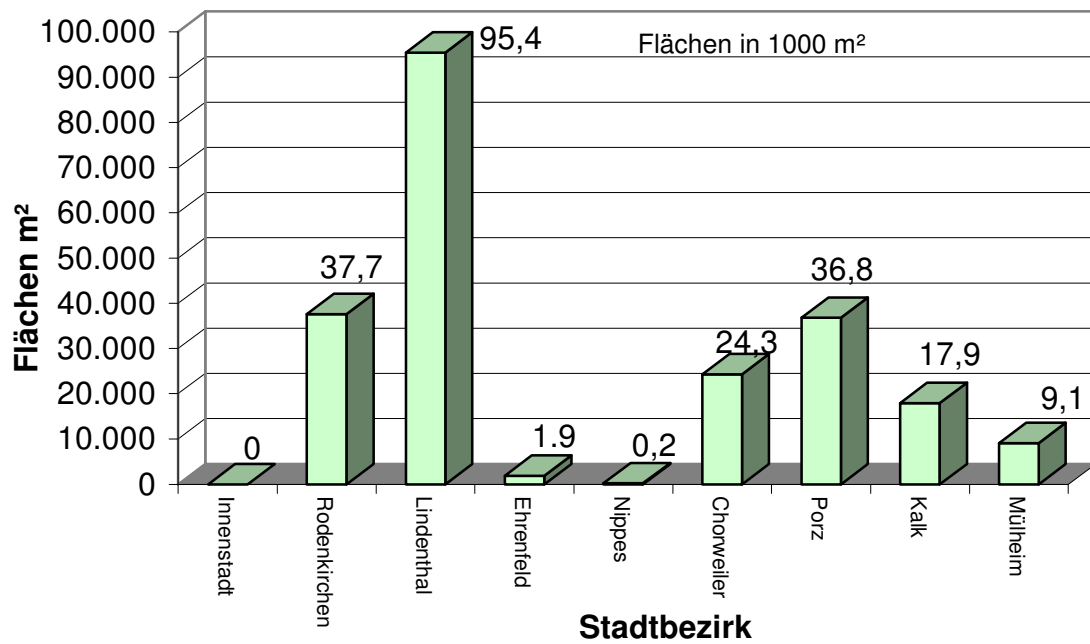
Anzahl ( 320)



### Geldumsatz ( rd. 84,5 Mio. Euro )



### Flächenumsatz ( 223.282 m<sup>2</sup> )

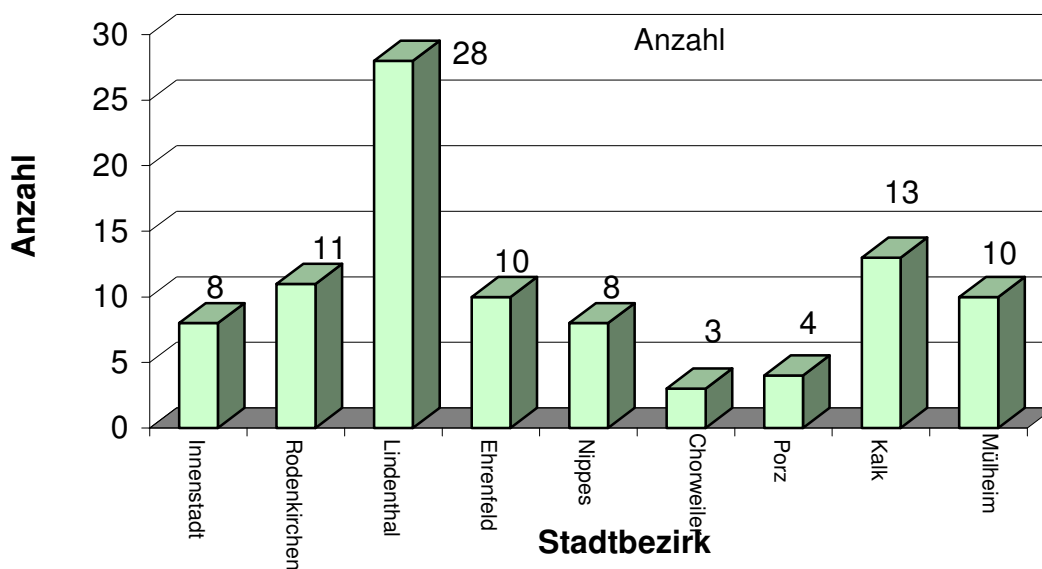


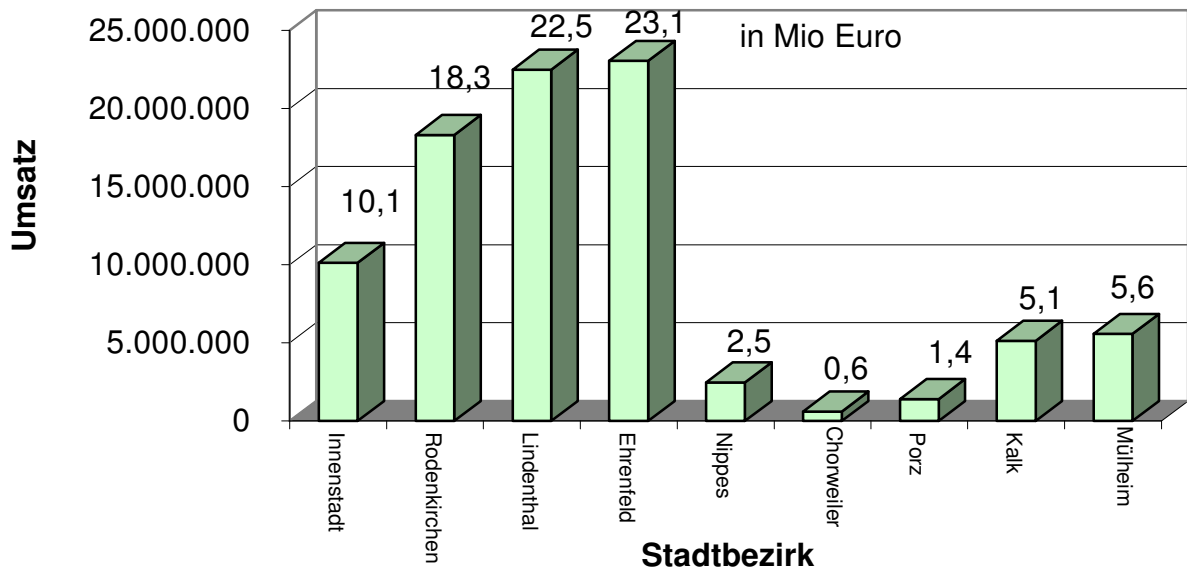
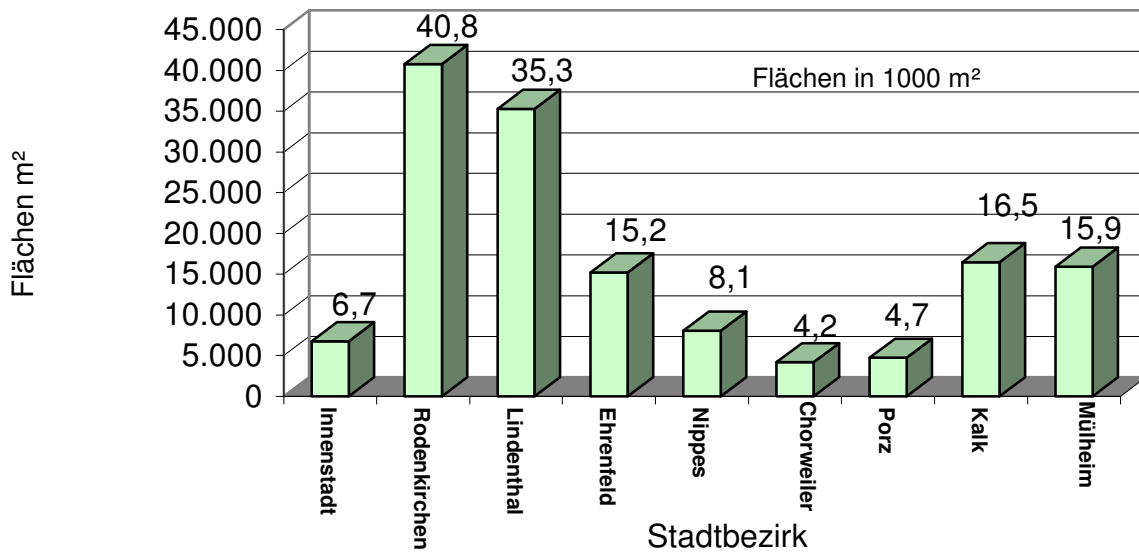
## 5.2 Geschosswohnungsbau

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt	8	8,4	8	10.113.500	11,3	6.777	4,6	6.777
Rodenkirchen	11	11,6	11	18.301.340	20,5	40.772	27,6	40.772
Lindenthal	28	29,5	28	22.485.598	25,2	35.292	23,9	35.292
Ehrenfeld	10	10,5	10	23.057.005	25,9	15.202	10,3	15.202
Nippes	8	8,4	8	2.472.500	2,8	8.086	5,5	8.086
Chorweiler	3	3,2	3	609.000	0,7	4.205	2,9	4.205
Porz	4	4,2	4	1.402.210	1,6	4.744	3,2	4.744
Kalk	13	13,7	13	5.129.675	5,8	16.470	11,2	16.470
Mülheim	10	10,5	10	5.563.130	6,2	15.926	10,8	15.926
<b>Insgesamt</b>	<b>95</b>	<b>100,0</b>	<b>95</b>	<b>89.133.958</b>	<b>100,0</b>	<b>147.474</b>	<b>100,0</b>	<b>147.474</b>

2010								
<b>Insgesamt</b>	<b>73</b>	<b>100,0</b>	<b>73</b>	<b>74.203.935</b>	<b>100,0</b>	<b>149.502</b>	<b>100,0</b>	<b>149.502</b>

Anzahl der Verträge ( 95 )



**Geldumsatz ( rd. 89,1 Mio. Euro )****Flächenumsatz ( 147.474 m<sup>2</sup> )**

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### 5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen	5	16,7	5	2.272.580	15,5	14.910	12,5	14.910
Lindenthal	2	6,7	2	960.546	6,5	7.187	6,0	7.187
Ehrenfeld	4	13,3	4	1.389.260	9,5	6.946	5,8	6.946
Nippes	3	10,0	3	1.583.630	10,8	15.434	13,0	15.434
Chorweiler	1	3,3	1	28.067	0,2	297	0,2	297
Porz	2	6,7	2	1.813.920	12,4	11.462	9,6	11.462
Kalk	7	23,3	7	1.898.250	12,9	14.398	12,1	14.398
Mülheim	6	20,0	6	4.726.540	32,2	48.380	40,7	48.380
Insgesamt	30	100,0	30	14.672.793	100,0	119.014	100,0	119.014

2010								
Insgesamt	33	100,0	33	23.689.507	100,0	173.691	100,0	173.691

### 5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt	3	33,3	3	1.203.249	9,3	3.661	14,7	3.661
Rodenkirchen								
Lindenthal	1	11,1	1	770.000	5,9	946	3,8	946
Ehrenfeld	1	11,1	1	250.000	2	535	2,1	535
Nippes								
Chorweiler								
Porz								
Kalk	4	44,4	4	10.780.000	83	19.774	79,4	19.774
Mülheim								
Insgesamt	9	100,0	9	13.003.249	100,0	24.916	100,0	24.916

2010								
Insgesamt	10	100,0	10	17.192.514	100,0	264.959	100,0	264.959

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen	6	21,4	6	595.506	12,7	57.063	11,5	57.063
Lindenthal	9	32,1	8	2.431.428	52,0	226.555	45,6	224.807
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	6	21,4	6	679.576	14,5	78.079	15,7	78.079
Porz	7	25,0	7	967.968	20,7	134.843	27,2	134.843
Kalk								
Mülheim								
<b>Insgesamt</b>	<b>28</b>	<b>100,0</b>	<b>27</b>	<b>4.674.478</b>	<b>100,0</b>	<b>496.540</b>	<b>100,0</b>	<b>494.792</b>

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### 5.5.1 Bauerwartungsland

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal	1	9,1	1	3.100.000	14,4	10.425	5,8	10.425
Ehrenfeld	1	9,1	1	828	0,0	9	0,0	9
Nippes								
Chorweiler	5	45,5	5	11.756.600	54,8	122.613	68,6	122.613
Porz								
Kalk								
Mülheim	4	36,4	4	6.614.344	30,8	45.722	25,6	45.722
<b>Insgesamt</b>	<b>11</b>	<b>100,0</b>	<b>11</b>	<b>21.471.772</b>	<b>100,0</b>	<b>178.769</b>	<b>100,0</b>	<b>178.769</b>

### 5.5.2 Rohbauland

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen	3	15,0	3	5.678.509	43,7	27.362	45,8	27.362
Lindenthal	13	65,0	13	7.323.113		32.187	53,9	32.187
Ehrenfeld		0,0						
Nippes								
Chorweiler	1	5,0	1	1.200	0,0	200	0,3	200
Porz	3	15,0	3	1.783	0,0	8	0,0	8
Kalk								
Mülheim								
<b>Insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>100,0</b>	<b>20</b>	<b>13.004.605</b>	<b>43,7</b>	<b>59.757</b>	<b>100,0</b>	<b>59.757</b>



## 6. Bebaute Grundstücke

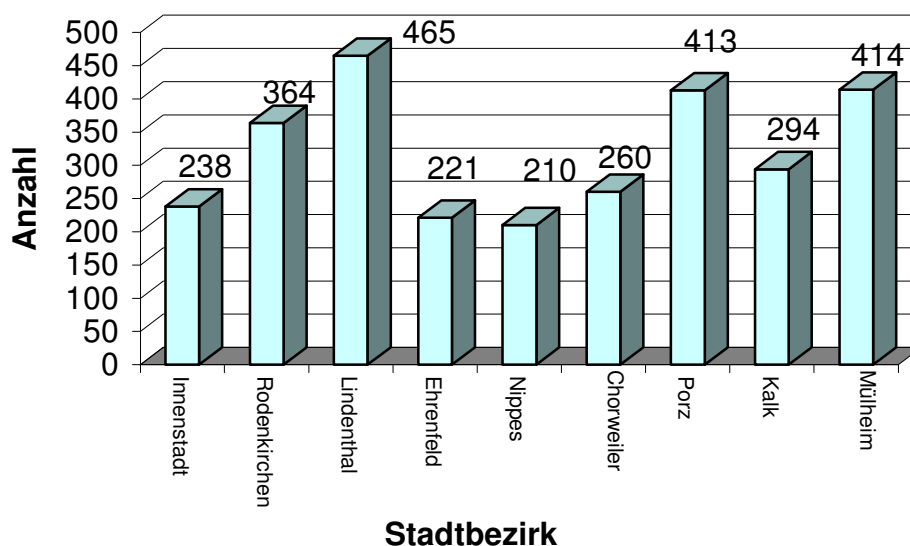
### Übersicht

#### Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	238	8,3	235	678.016.028	32,8	125.497	5,8	124.839
Rodenkirchen	364	12,6	355	226.616.267	10,9	312.316	14,5	303.501
Lindenthal	465	16,2	456	366.906.614	17,7	271.403	12,6	267.330
Ehrenfeld	221	7,7	208	183.751.288	8,9	169.287	7,9	165.457
Nippes	210	7,3	202	125.236.291	6,1	150.271	7,0	147.443
Chorweiler	260	9,0	256	111.258.072	5,4	209.152	9,7	204.045
Porz	413	14,3	374	114.302.250	5,5	461.033	21,4	443.082
Kalk	294	10,2	282	127.004.134	6,1	205.648	9,5	194.222
Mülheim	414	14,4	380	136.632.052	6,6	251.389	11,7	211.434
<b>Insgesamt</b>	<b>2.879</b>	<b>100,0</b>	<b>2.748</b>	<b>2.069.722.996</b>	<b>100,0</b>	<b>2.155.996</b>	<b>100,0</b>	<b>2.061.353</b>

2010								
<b>Insgesamt</b>	<b>2.831</b>	<b>100,0</b>	<b>2.709</b>	<b>1.987.589.736</b>	<b>100,0</b>	<b>1.899.347</b>	<b>100,0</b>	<b>1.848.822</b>

Anzahl der Verträge ( 2.879 )

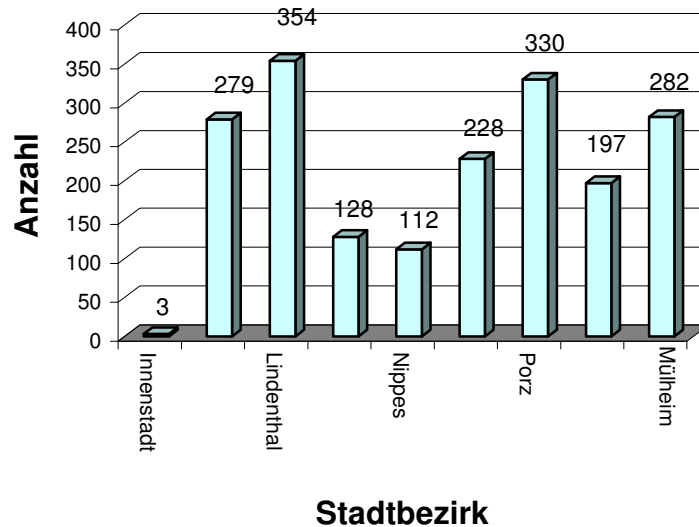


## 6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

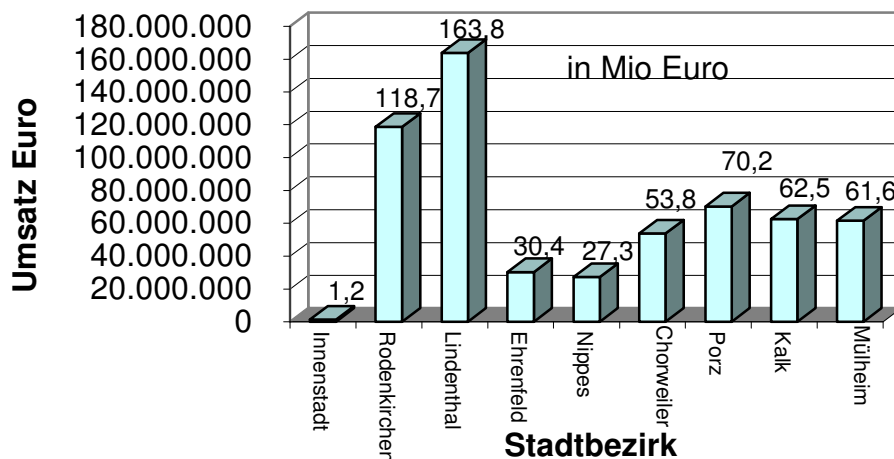
2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	3	0,2	3	1.230.000	0,2	740	0,1	740
Rodenkirchen	279	14,6	272	118.725.565	20,1	143.332	17,2	140.703
Lindenthal	354	18,5	349	163.830.905	27,8	136.001	16,3	134.780
Ehrenfeld	128	6,7	118	30.356.364	5,1	43.013	5,2	39.668
Nippes	112	5,9	108	27.308.718	4,6	35.586	4,3	34.507
Chorweiler	228	11,9	225	53.763.222	9,1	93.682	11,3	89.021
Porz	330	17,3	294	70.249.700	11,9	133.913	16,1	117.777
Kalk	197	10,3	192	62.530.334	10,6	95.126	11,4	91.966
Mülheim	282	14,7	264	61.570.906	10,4	150.495	18,1	127.745
<b>Insgesamt</b>	<b>1.913</b>	<b>100,0</b>	<b>1.825</b>	<b>589.565.713</b>	<b>100,0</b>	<b>831.889</b>	<b>100,0</b>	<b>776.907</b>

2010								
<b>Insgesamt</b>	<b>1.933</b>	<b>100,0</b>	<b>1.843</b>	<b>562.247.996</b>	<b>100,0</b>	<b>858.093</b>	<b>100,0</b>	<b>819.917</b>

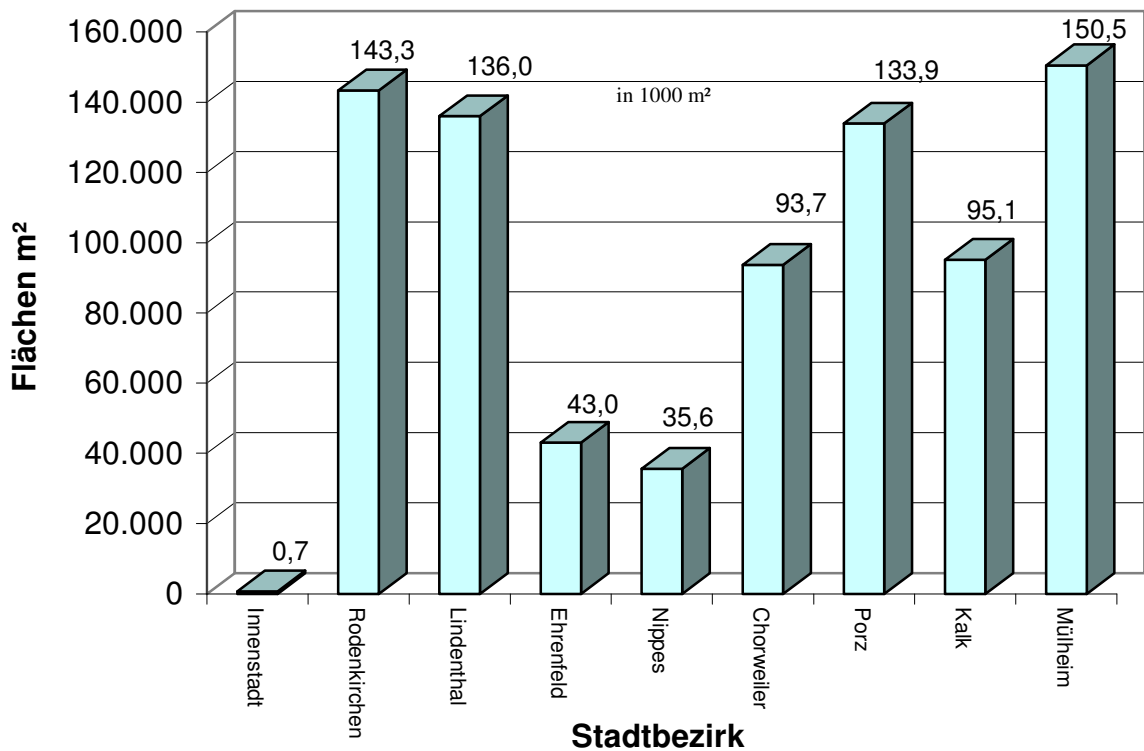
**Anzahl der Verträge ( 1.913 )**



**Geldumsatz ( rd. 590 Mio. Euro )**



### Flächenumsatz ( 831.889 m<sup>2</sup> )



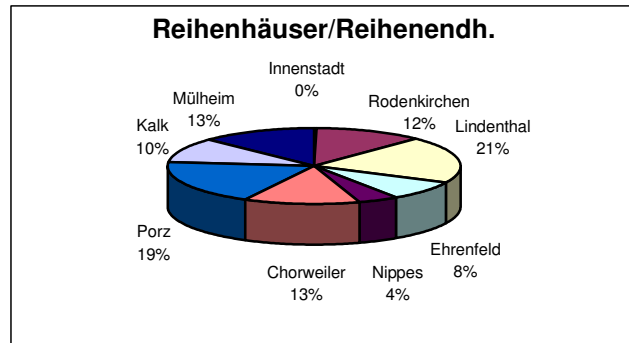
#### 6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	88	4,6	0	0,0
bis 100.000	94	4,9	6.215.798	1,1
bis 200.000	380	19,9	62.608.746	10,6
bis 250.000	333	17,4	76.198.407	12,9
bis 300.000	386	20,2	106.333.003	18,0
bis 400.000	343	17,9	118.736.098	20,1
bis 500.000	97	5,1	43.393.711	7,4
bis 750.000	107	5,6	67.021.737	11,4
bis 1.000.000	41	2,1	34.929.500	5,9
über 1.000.000	44	2,3	74.128.713	12,6
<b>insgesamt</b>	<b>1.913</b>	<b>100,0</b>	<b>589.565.713</b>	<b>100,0</b>

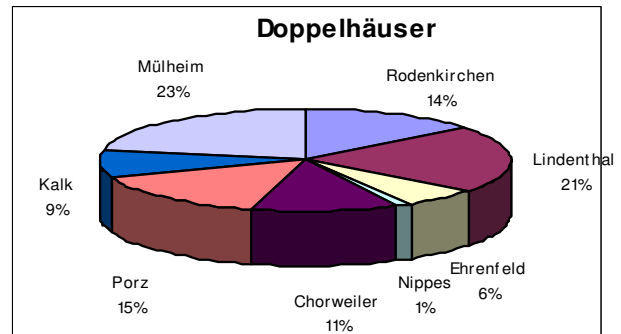
### 6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind **1.913** Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Davon konnten **1.808** Objekte nach Reihen-(end-)haus, Doppelhaushälfte und freistehender Bebauung eingruppiert werden.

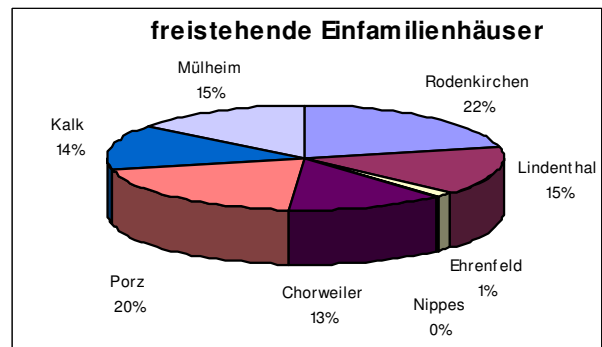
Bezirk	Reihen- u. Reihenendhäuser
Innenstadt	3
Rodenkirchen	111
Lindenthal	187
Ehrenfeld	76
Nippes	41
Chorweiler	121
Porz	175
Kalk	97
Mülheim	120
insgesamt	931



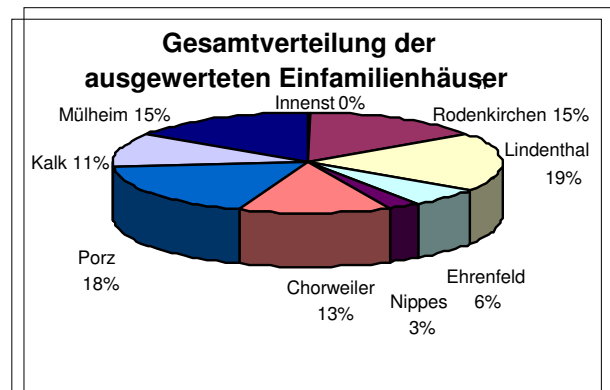
Bezirk	Doppelhäuser
Rodenkirchen	66
Lindenthal	98
Ehrenfeld	28
Nippes	6
Chorweiler	53
Porz	71
Kalk	42
Mülheim	100
insgesamt	464



Bezirk	freistehende Bebauung
Rodenkirchen	90
Lindenthal	63
Ehrenfeld	5
Nippes	2
Chorweiler	52
Porz	84
Kalk	57
Mülheim	60
insgesamt	413



Bezirk	insgesamt
Innenstadt	3
Rodenkirchen	267
Lindenthal	348
Ehrenfeld	109
Nippes	49
Chorweiler	226
Porz	330
Kalk	196
Mülheim	280
insgesamt	1808



### 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 <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Bayenthal	3	476.667		264				143		3.286	
		315.000	560.000	107	348	1908	2012	110	170	2.864	3.733
Zollstock	3	321.333		192				132		2.462	
		275.000	359.000	150	257	1924	1952	120	157	2.102	2.992
Rondorf	9	270.778		339				122		2.220	
		190.000	380.000	181	686	1936	2003	90	145	1.743	2.672
Rodenkirchen	8	458.063		388				148		3.084	
		244.500	750.000	143	644	1928	2001	95	200	2.435	3.875
Weiß	3	386.333		350				149		2.653	
		275.000	595.000	211	466	1970	2002	100	180	1.528	3.542
Sürth	25	308.224		238				132		2.349	
		150.000	379.000	149	369	1930	2012	96	153	1.111	2.917
Meschenich	3	223.333		338				156		1.541	
		220.000	230.000	210	441	1968	1997	113	220	1.045	1.947

## Stadtbezirk 2

### Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis €/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Hahnwald	4	1.607.500	750.000 2.770.000	2164	1.084 3.096	1960	2009	367	200 500	4.219	3.750 5.540
Rodenkirchen	8	637.813	380.000 1.210.000	617	321 748	1936	1974	187	110 266	3.392	2.417 5.500

## Stadtbezirk 3

### Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Sülz	7	597.000	385.000 870.000	332	249 508	1905	1935	166	135 200	3.542	2.438 4.350
Lindenthal	6	753.333	530.000 940.000	362	237 528	1953	2011	186	130 260	4.110	3.615 4.969
Braunsfeld	3	593.333	450.000 780.000	251	166 385	1925	1933	227	130 300	2.801	1.833 3.462
Junkersdorf	22	630.035	310.000 1.010.000	326	106 836	1928	2012	167	90 234	3.763	2.415 5.401
Weiden	7	436.143	340.000 690.000	416	229 739	1912	2004	149	117 207	2.924	2.343 4.012
Lövenich	7	288.571	200.000 388.000	319	159 531	1911	1984	119	98 172	2.509	1.625 3.250
Widdersdorf	82	302.172	162.000 436.900	245	128 882	1961	2013	129	90 202	2.364	1.722 3.972

**Stadtbezirk 3****Freistehende Einfamilienhäuser**

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis €/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Müngersdorf	4	750.500	430.000 1.245.000	729	304 1.248	1982	1996	220	130 320	3.423	2.619 3.891
Junkersdorf	4	1.637.500	800.000 3.390.000	782	370 1.350	1937	2001	283	180 400	5.355	3.756 8.475
Widdersdorf	5	365.132	240.000 490.600	542	346 723	1958	2011	142	107 160	2.618	1.714 3.458

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

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Neuehrenfeld	5	438.400	270.000 573.000	238	163 373	1923	1934	150	110 196	2.917	2.455 3.273
Bickendorf	8	270.300	180.000 390.000	182	99 267	1920	2011	122	90 170	2.274	1.382 2.805
Vogelsang	9	285.222	200.000 389.000	515	152 839	1936	2003	119	74 158	2.439	1.690 2.769
Bocklemünd/ Mengenich	3	245.000	170.000 290.000	400	232 537	1964	1977	140	100 170	1.746	1.700 1.833
Ossendorf	9	242.667	154.500 296.500	239	152 513	1921	2001	116	80 150	2.108	1.355 2.695

## Stadtbezirk 5

### Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Mauenheim	3	145.000	165.000	137	169	1920	1924	91	117	1.632	2.063
Longerich	11	236.182	305.000	284	471	1956	1967	107	135	2.216	2.598
Bilderstöckchen	11	220.220	298.000	226	369	1900	2004	110	136	2.010	2.599

## Stadtbezirk 6

### Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Merkenich	4	339.600	440.000	412	699	2003	2012	143	210	2.490	3.169
Seeberg	10	279.350	381.500	390	601	1965	2011	156	250	1.854	2.543
Heimersdorf	10	197.250	232.500	437	692	1932	1975	107	140	1.878	2.375
Pesch	9	224.611	429.000	310	669	1966	1989	117	200	1.903	2.145
Esch/Auweiler	18	284.841	419.900	270	424	1966	2012	129	166	2.222	3.110
Blumenberg	5	264.900	375.000	307	393	1990	2001	138	170	1.921	2.206
Worringen	6	239.753	464.000	400	768	1928	2011	143	284	1.702	2.143



## Stadtbezirk 6

### Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Esch/Auweiler	3	285.300		534				137		2.095	
		242.500	343.500	192	863	1967	2011	107	169	1.986	2.266
Volkhoven/ Weiler	3	376.667		1.114				220		1.789	
		315.000	435.000	679	1.467	1935	1981	145	295	1.475	2.172
Worringen	3	155.000		331				136		1.243	
		95.000	240.000	245	405	1900	1999	91	200	650	2.034

## Stadtbezirk 7

## Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Poll	9	260.444	399.000	304	632	1920	2001	137	170	1.943	2.381
Westhoven	21	270.442	331.900	257	475	1926	2013	135	159	2.004	2.499
Ensen	11	262.427	308.500	268	399	1981	2012	131	172	2.014	2.440
Gremberghoven	3	128.633	179.000	482	632	1921	1945	115	188	1.235	1.697
Eil	7	215.571	278.000	326	541	1930	1980	119	160	1.815	2.397
Porz	8	239.663	314.000	242	386	1923	2011	128	159	1.874	2.125
Urbach	8	219.803	289.000	316	583	1956	2012	128	180	1.731	2.294
Gregel	4	207.250	249.000	331	494	1952	1986	145	165	1.467	2.009
Wahnheide	7	219.571	250.000	273	371	1964	2011	111	125	1.995	2.402
Wahn	6	234.783	340.000	387	753	1956	2012	125	163	1.845	2.276
Lind	3	191.833	225.000	258	356	1965	1987	100	121	1.977	2.436
Libur	7	272.207	298.000	304	396	2000	2011	134	154	2.041	2.173
Zündorf	10	263.870	335.000	226	279	1969	2000	142	166	1.881	2.393
Finkenberg	3	196.333	225.000	375	590	1968	2006	96	108	2.071	2.500

## Stadtbezirk 7

### Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis €/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Poll	8	298.338	155.000 600.000	459	152 888	1895	1999	139	50 208	2.392	1.250 4.900
Westhoven	3	405.667	167.000 600.000	718	464 1.138	1940	2009	133	90 160	2.889	1.856 4.000
Grengel	3	263.333	210.000 310.000	551	461 607	1956	1976	133	114 170	2.006	1.824 2.368
Zündorf	4	320.950	247.000 400.000	555	399 788	1960	1984	123	100 155	2.635	2.258 3.252
Langel	4	279.000	165.000 398.000	666	300 1.175	1900	1959	126	84 185	2.203	1.964 2.625

## Stadtbezirk 8

### Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Vingst	8	213.188	270.000	314	399	1922	1962	119	200	1.871	2.433
Ostheim	11	210.227	250.000	387	601	1928	2001	135	220	1.639	2.200
Merheim	41	262.285	380.000	219	650	1850	2013	123	183	2.136	2.411
Brück	14	314.143	502.500	490	681	1926	1997	154	217	2.059	2.852
Rath/Heumar	19	352.116	880.000	529	1.534	1920	2011	146	220	2.331	4.000
Neubrück	14	223.186	290.000	328	554	1966	1993	130	226	1.811	2.279

## Stadtbezirk 8

### Freistehende Einfamilienhäuser

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis €/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Ostheim	5	238.000	270.000	564	802	1940	1984	124	170	2.016	2.563
Merheim	4	341.250	450.000	624	855	1910	1975	148	202	2.396	3.042
Brück	7	477.143	765.000	772	1.177	1933	1994	196	350	2.442	3.242
Rath/Heumar	17	436.365	1.150.000	846	1.740	1923	2012	176	294	2.403	4.618

## Stadtbezirk 9

## Reihen-, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis EURO		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis EURO/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Mülheim	7	189.857	150.000 245.000	466	112 1.085	1934	1958	108	79 147	1.808	1.224 2.222
Buchheim	5	191.200	145.000 230.000	351	244 648	1926	1987	127	89 158	1.523	1.333 1.629
Holweide	14	254.381	120.000 395.400	360	144 859	1890	2012	140	81 216	1.839	889 2.636
Dellbrück	15	271.533	140.000 479.000	325	168 675	1900	2009	138	80 267	2.063	871 3.421
Höhenhaus	15	209.767	120.000 320.000	455	177 811	1922	1987	117	69 180	1.838	1.218 2.739
Dünnwald	10	226.000	125.000 300.000	379	190 838	1905	1968	130	90 208	1.754	1.389 2.277
Stammheim	3	228.000	139.000 305.000	295	213 371	1909	1968	138	103 200	1.706	1.264 2.330
Flittard	9	243.111	198.000 382.000	532	448 678	1955	1967	111	69 192	2.258	1.892 3.188

**Stadtbezirk 9****Freistehende Einfamilienhäuser**

(Kauffälle mit bekannter Wohnfläche)

Stadtteil	Anzahl	Ø Gesamtkaufpreis €		Ø Grundst. Fläche m <sup>2</sup>		Baujahr		Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>		Ø Kaufpreis €/ m <sup>2</sup> Wohnfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Holweide	3	313.333	240.000 370.000	766	416 998	1920	1988	173	138 230	1.905	1.435 2.681
Dellbrück	5	392.000	280.000 560.000	786	479 1.412	1934	1961	162	110 230	2.455	1.724 3.103
Höhenhaus	3	250.000	175.000 320.000	574	290 815	1942	1980	125	79 180	2.138	1.417 2.783
Stammheim	3	265.000	150.000 360.000	648	208 935	1870	1966	147	80 200	1.819	1.781 1.875

#### 6.1.4 Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Die Zielgröße „Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (€/m<sup>2</sup> WF)“ gehört zu den wesentlichen Marktkenndaten, die die Teilmarktgruppe Ein-/Zweifamilienhäuser beschreiben.

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

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

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

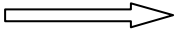
Die dargestellten Ergebnisse sind als „Näherungswerte“ aufzufassen: Detaillierte Untersuchungen, die u. a. eine eingehende Besichtigung der Objekte voraussetzen, konnten nicht vorgenommen werden. Eine statistische Normierung liegt noch nicht vor. Bei Veränderungen der Wertanalyse z. B. nach anderen Untersuchungszeiträumen,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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Zur Einstufung der Wohnlage und zur statistischen Aufbereitung siehe die Ausführungen zu Punkt 9.6

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

### Auswertezeitraum: Geschäftsjahre 2009 bis 2011

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



## Ergebnisse

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

### Linksrheinisches Stadtgebiet

#### Reihenhaus

Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
<b>sehr gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	3.982 € Keine qualifizierte Belegung	3.403 €	4.969 €	9	<b>von bis</b> 135 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 245 m <sup>2</sup> 632 m <sup>2</sup>
<b>gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	2.672 € 2.962 €	1.912 € 2.167 €	3.462 € 3.875 €	32 15	<b>von bis</b> 90 m <sup>2</sup> 251 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 110 m <sup>2</sup> 360 m <sup>2</sup> 143 m <sup>2</sup> 427 m <sup>2</sup>
<b>mittlere Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.922 € 2.104 €	1.333 € 1.513 €	2.432 € 2.648 €	67 37	<b>von bis</b> 66 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup> 90 m <sup>2</sup> 202 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 71 m <sup>2</sup> 564 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup> 521 m <sup>2</sup>
<b>einfache Lage</b> vor 1980 nach 1980	Keine qualifizierte Belegung 1.905 €	1.779 €	2.000 €	4	<b>von bis</b> 110 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 210 m <sup>2</sup> 652 m <sup>2</sup>

#### Doppelhaushälfte

Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
<b>sehr gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	4.292 € Keine qualifizierte Belegung	3.148 €	5.474 €	5	<b>von bis</b> 90 m <sup>2</sup> 270 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 261 m <sup>2</sup> 525 m <sup>2</sup>
<b>gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	2.989 € 2.738 €	2.250 € 2.067 €	3.515 € 3.336 €	6 5	<b>von bis</b> 95 m <sup>2</sup> 215 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup> 234 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 334 m <sup>2</sup> 661 m <sup>2</sup> 217 m <sup>2</sup> 590 m <sup>2</sup>
<b>mittlere Lage</b> vor 1980 nach 1980	2.022 € 2.304 €	1.427 € 1.634 €	2.586 € 2.750 €	23 16	<b>von bis</b> 70 m <sup>2</sup> 186 m <sup>2</sup> 110 m <sup>2</sup> 284 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 190 m <sup>2</sup> 1.016 m <sup>2</sup> 181 m <sup>2</sup> 768 m <sup>2</sup>
<b>einfache Lage</b> vor 1980 nach 1980	Keine qualifizierte Belegung 1.955 €	1.629 €	2.252 €	3	<b>von bis</b> 127 m <sup>2</sup> 135 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 250 m <sup>2</sup> 362 m <sup>2</sup>

## Freistehende Bauweise

Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
<b>sehr gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	4.288 € 3.865 €	3.386 € 2.544 €	5.500 € 5.117 €	11 5	<b>von bis</b> 180 m <sup>2</sup> 350 m <sup>2</sup> 160 m <sup>2</sup> 340 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 525 m <sup>2</sup> 2.240 m <sup>2</sup> 569 m <sup>2</sup> 1.248 m <sup>2</sup>
<b>gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	3.033 € 3.510 €	2.217 € 2.882 €	3.943 € 4.471 €	15 6	<b>von bis</b> 107 m <sup>2</sup> 433 m <sup>2</sup> 130 m <sup>2</sup> 220 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 321 m <sup>2</sup> 3096 m <sup>2</sup> 304 m <sup>2</sup> 1084 m <sup>2</sup>
<b>mittlere Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.941 € 1.898 €	1.437 € 1.475 €	2.475 € 2.500 €	21 6	<b>von bis</b> 90 m <sup>2</sup> 221 m <sup>2</sup> 118 m <sup>2</sup> 295 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 288 m <sup>2</sup> 1.432 m <sup>2</sup> 400 m <sup>2</sup> 1.467 m <sup>2</sup>
<b>einfache Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.741 € Keine qualifizierte Belegung	1.330 €	1.992 €	3	<b>von bis</b> 130 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 400 m <sup>2</sup> 800 m <sup>2</sup>

## Rechtsrheinisches Stadtgebiet

### Reihenhaus

Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
<b>sehr gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	Keine qualifizierte Belegung					
<b>gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	2.055 € Keine qualifizierte Belegung	1.670 €	2.370 €	8	80 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup> 584 m <sup>2</sup>
<b>mittlere Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.712 € 1.904 €	1.200 € 1.392 €	2.222 € 2.364 €	130 53	<b>von bis</b> 66 m <sup>2</sup> 216 m <sup>2</sup> 85 m <sup>2</sup> 215 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 109 m <sup>2</sup> 653 m <sup>2</sup> 121 m <sup>2</sup> 351 m <sup>2</sup>
<b>einfache Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.620 € 1.464 €	1.109 € 1.375 €	2.113 € 1.562 €	5 3	<b>von bis</b> 97 m <sup>2</sup> 220 m <sup>2</sup> 112 m <sup>2</sup> 160 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 173 m <sup>2</sup> 391 m <sup>2</sup> 179 m <sup>2</sup> 288 m <sup>2</sup>

## Doppelhaushälfte

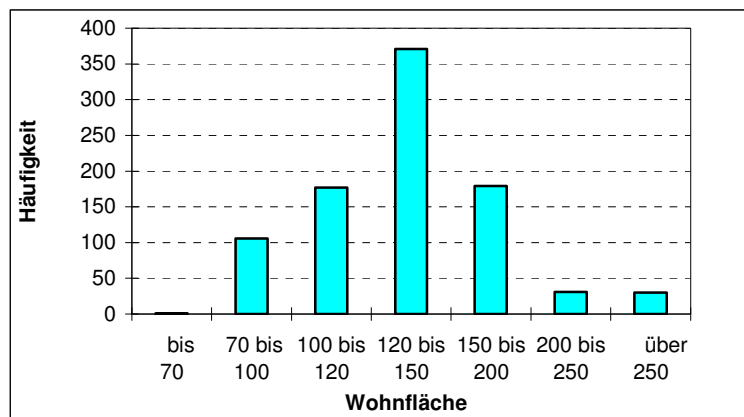
Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
<b>Sehr gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	keine qualifizierte Belegung keine qualifizierte Belegung					
<b>gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	2.043 € Keine qualifizierte Belegung	1.579 €	2.727 €	10	<b>von bis</b> 85 m <sup>2</sup> 197 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 385 m <sup>2</sup> 945 m <sup>2</sup>
<b>mittlere Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.864 € 2.087 €	1.333 € 1.740 €	2.625 € 2.393 €	70 10	<b>von bis</b> 75 m <sup>2</sup> 200m <sup>2</sup> 107 m <sup>2</sup> 160 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 192 m <sup>2</sup> 1085 m <sup>2</sup> 196 m <sup>2</sup> 672 m <sup>2</sup>
<b>einfache Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.515 € 1.844 €	1.294 € 1.518 €	1.581 € 2.173 €	6 6	<b>von bis</b> 79 m <sup>2</sup> 170 m <sup>2</sup> 122 m <sup>2</sup> 154 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 191 m <sup>2</sup> 1.002 m <sup>2</sup> 256 m <sup>2</sup> 396 m <sup>2</sup>

## Freistehende Bauweise

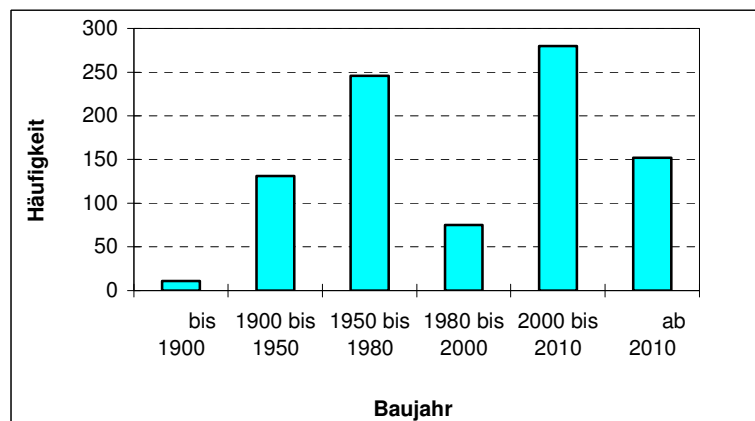
Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Mittelwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnfläche	Grundstücksfläche
<b>Sehr gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	keine qualifizierte Belegung keine qualifizierte Belegung					
<b>gute Lage</b> vor 1980 nach 1980	2.216 € 2.586 €	1.659 € 2.057 €	2.891 € 3.225 €	23 5	<b>von bis</b> 102 m <sup>2</sup> 280 m <sup>2</sup> 120 m <sup>2</sup> 350 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 472 m <sup>2</sup> 1.459 m <sup>2</sup> 300 m <sup>2</sup> 1.449 m <sup>2</sup>
<b>mittlere Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.957 € 2.183 €	1.417 € 1.610 €	2.625 € 2.683 €	56 8	<b>von bis</b> 80 m <sup>2</sup> 230 m <sup>2</sup> 79 m <sup>2</sup> 205 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 208 m <sup>2</sup> 1.175 m <sup>2</sup> 205 m <sup>2</sup> 841 m <sup>2</sup>
<b>einfache Lage</b> vor 1980 nach 1980	1.406 € keine qualifizierte Belegung	1.400 €	1.557 €	3	<b>von bis</b> 61 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	<b>von bis</b> 238 m <sup>2</sup> 901 m <sup>2</sup>

## Häufigkeitsverteilungsüberblick Linksrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

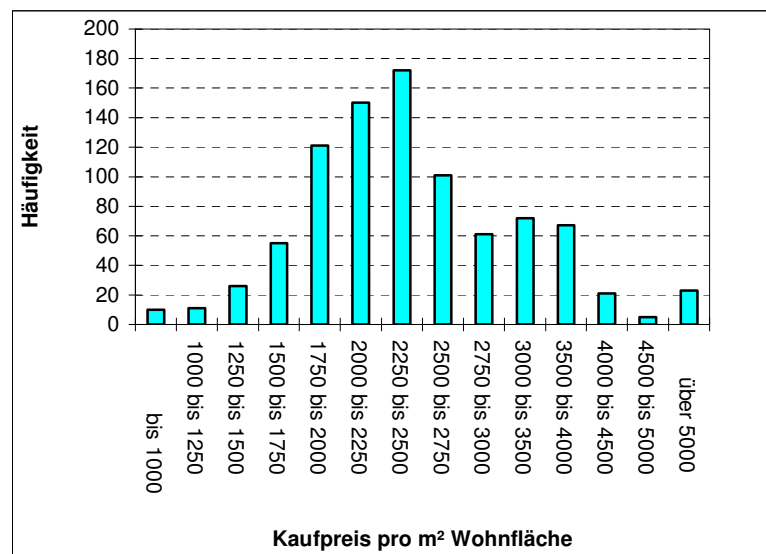
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	1
70 bis 100	106
100 bis 120	177
120 bis 150	371
150 bis 200	179
200 bis 250	31
über 250	30



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	11
1900 bis 1950	131
1950 bis 1980	246
1980 bis 2000	75
2000 bis 2010	280
ab 2010	152

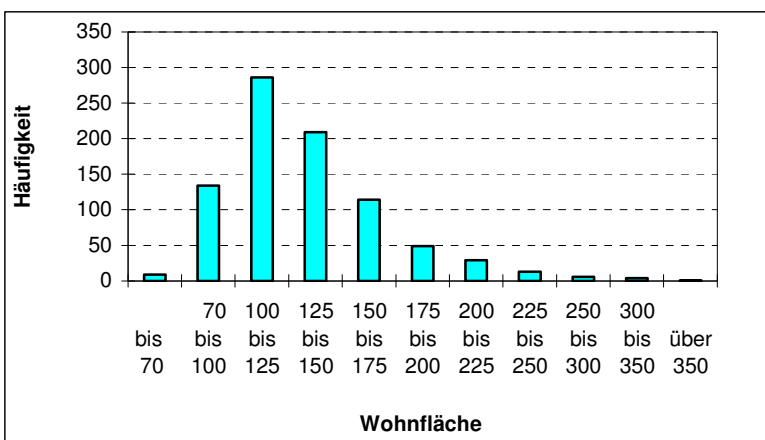


Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 1000	10
1000 bis 1250	11
1250 bis 1500	26
1500 bis 1750	55
1750 bis 2000	121
2000 bis 2250	150
2250 bis 2500	172
2500 bis 2750	101
2750 bis 3000	61
3000 bis 3500	72
3500 bis 4000	67
4000 bis 4500	21
4500 bis 5000	5
über 5000	23

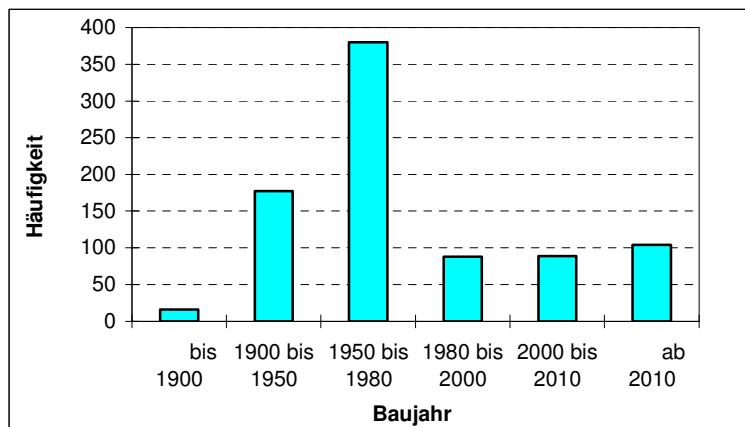


## Häufigkeitsverteilungsüberblick Rechtsrheinisches Stadtgebiet - alle Typen

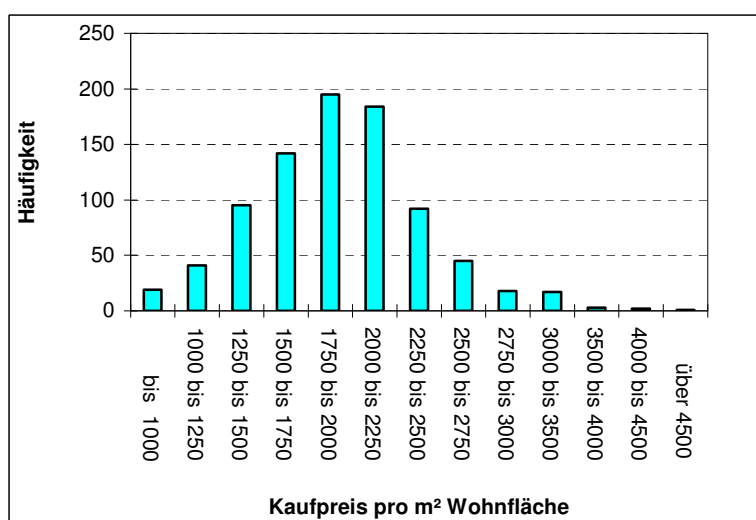
Wohnfläche	Häufigkeit
Klasse	
bis 70	9
70 bis 100	134
100 bis 125	286
125 bis 150	209
150 bis 175	114
175 bis 200	49
200 bis 225	29
225 bis 250	13
250 bis 300	6
300 bis 350	4
über 350	1



Baujahr	Häufigkeit
Klasse	
bis 1900	16
1900 bis 1950	177
1950 bis 1980	380
1980 bis 2000	88
2000 bis 2010	89
ab 2010	104



Kaufpreis pro m²	Häufigkeit
Klasse	
bis 1000	19
1000 bis 1250	41
1250 bis 1500	95
1500 bis 1750	142
1750 bis 2000	195
2000 bis 2250	184
2250 bis 2500	92
2500 bis 2750	45
2750 bis 3000	18
3000 bis 3500	17
3500 bis 4000	3
4000 bis 4500	2
über 4500	1

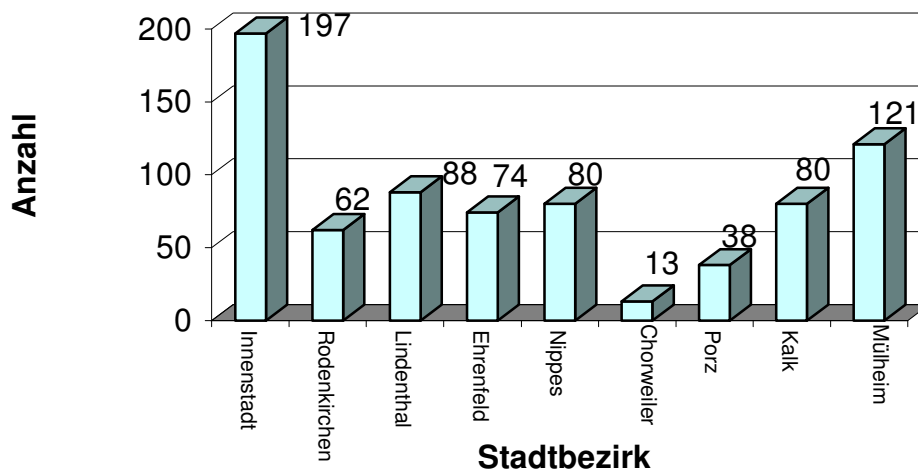


## 6.2 Mehrfamilienhäuser

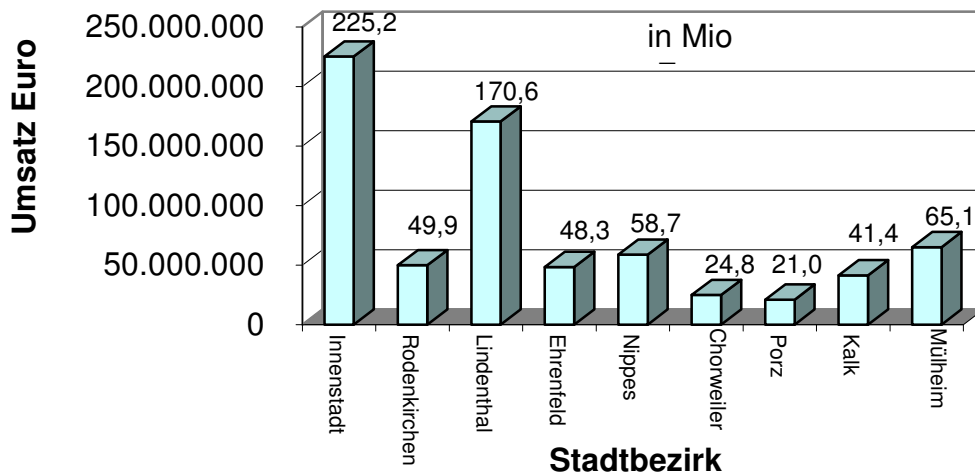
2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	197	26,2	194	225.149.128	31,9	65.112	15,1	64.454
Rodenkirchen	62	8,2	61	49.858.250	7,1	38.695	9,0	38.533
Lindenthal	88	11,7	86	170.545.602	24,2	77.548	18,0	76.400
Ehrenfeld	74	9,8	72	48.314.700	6,9	31.396	7,3	30.922
Nippes	80	10,6	77	58.658.573	8,3	35.508	8,2	35.128
Chorweiler	13	1,7	13	24.752.700	3,5	15.656	3,6	15.656
Porz	38	5,0	35	20.951.115	3,0	42.766	9,9	40.951
Kalk	80	10,6	75	41.398.300	5,9	47.975	11,1	41.720
Mülheim	121	16,1	105	65.079.200	9,2	76.027	17,7	58.822
<b>Insgesamt</b>	<b>753</b>	<b>100,0</b>	<b>718</b>	<b>704.707.569</b>	<b>100,0</b>	<b>430.683</b>	<b>100,0</b>	<b>402.586</b>

2010								
<b>Insgesamt</b>	698	100,0	670	796.892.268	100,0	510.121	100,0	500.596

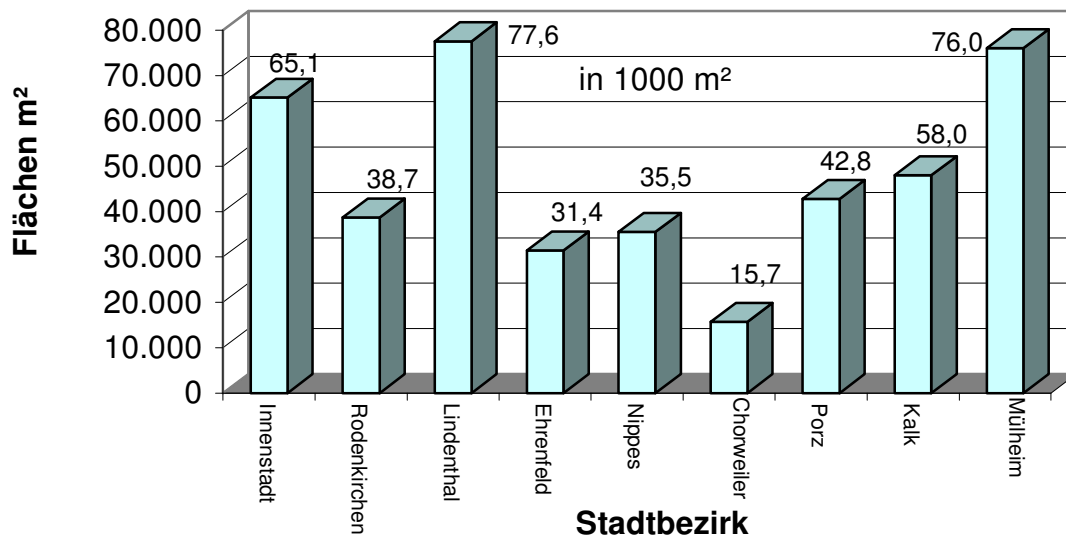
### Anzahl der Verträge ( 753 )



### Geldumsatz (rd. 705 Mio. Euro)



### Flächenumsatz ( 430.683 m<sup>2</sup>)



#### 6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	35	4,6	0	0,0
bis 100.000	16	2,1	1.185.000	0,2
bis 200.000	38	5,0	6.504.100	0,9
bis 300.000	105	13,9	27.266.919	3,9
bis 400.000	107	14,2	38.092.300	5,4
bis 500.000	87	11,6	39.475.033	5,6
bis 750.000	120	15,9	75.066.732	10,7
bis 2.000.000	187	24,8	213.678.030	30,3
über 2.000.000	58	7,7	303.439.454	43,1
<b>insgesamt</b>	<b>753</b>	<b>100,0</b>	<b>704.707.569</b>	<b>100,0</b>

### 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne TE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne TE
Innenstadt	20	43,5	20	298.378.900	60,4	30.857	14,9	30.857
Rodenkirchen	8	17,4	7	51.547.923	10,4	86.607	41,7	80.583
Lindenthal	4	8,7	4	20.350.000	4,1	11.173	5,4	11.173
Ehrenfeld	3	6,5	3	80.900.000	16,4	27.947	13,5	27.947
Nippes	3	6,5	3	1.810.000	0,4	6.261	3,0	6.261
Chorweiler	2	4,3	2	17.800.000	3,6	17.592	8,5	17.592
Porz	4	8,7	4	4.955.179	1,0	18.617	9,0	18.617
Kalk	2	4,3	2	18.050.000	3,7	8.691	4,2	8.691
Mülheim								
<b>Insgesamt</b>	<b>46</b>	<b>100,0</b>	<b>45</b>	<b>493.792.002</b>	<b>100,0</b>	<b>207.745</b>	<b>100,0</b>	<b>201.721</b>

### 6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne TE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne TE
Innenstadt	13	16,9	13	136.248.000	56,2	17.230	4,4	17.230
Rodenkirchen	9	11,7	9	4.936.529	2,0	30.753	7,9	30.753
Lindenthal	6	7,8	6	8.806.236	3,6	37.501	9,6	37.501
Ehrenfeld	12	15,6	12	22.770.224	9,4	62.920	16,1	62.920
Nippes	6	7,8	6	35.391.500	14,6	68.430	17,5	68.430
Chorweiler	8	10,4	8	14.648.000	6,0	80.284	20,5	80.284
Porz	13	16,9	13	16.394.970	6,8	78.689	20,1	78.689
Kalk	7	9,1	5	2.729.000	1,1	12.011	3,1	10.000
Mülheim	3	3,9	3	472.656	0,2	3.474	0,9	3.474
<b>Insgesamt</b>	<b>77</b>	<b>100,0</b>	<b>75</b>	<b>242.397.115</b>	<b>100,0</b>	<b>391.292</b>	<b>100,0</b>	<b>389.281</b>

### 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2011								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	5	5,6	5	17.010.000	43,3	11.558	3,9	11.558
Rodenkirchen	6	6,7	6	1.548.000	3,9	12.929	4,4	12.929
Lindenthal	13	14,4	11	3.373.871	8,6	9.180	3,1	7.476
Ehrenfeld	4	4,4	3	1.410.000	3,6	4.011	1,4	4.000
Nippes	9	10,0	8	2.067.500	5,3	4.486	1,5	3.117
Chorweiler	9	10,0	8	294.150	0,7	1.938	0,7	1.492
Porz	28	31,1	28	1.751.286	4,5	187.048	63,5	187.048
Kalk	8	8,9	8	2.296.500	5,8	41.845	14,2	41.845
Mülheim	8	8,9	8	9.509.290	24,2	21.393	7,3	21.393
<b>Insgesamt</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>	<b>85</b>	<b>39.260.597</b>	<b>100,0</b>	<b>294.388</b>	<b>100,0</b>	<b>290.858</b>



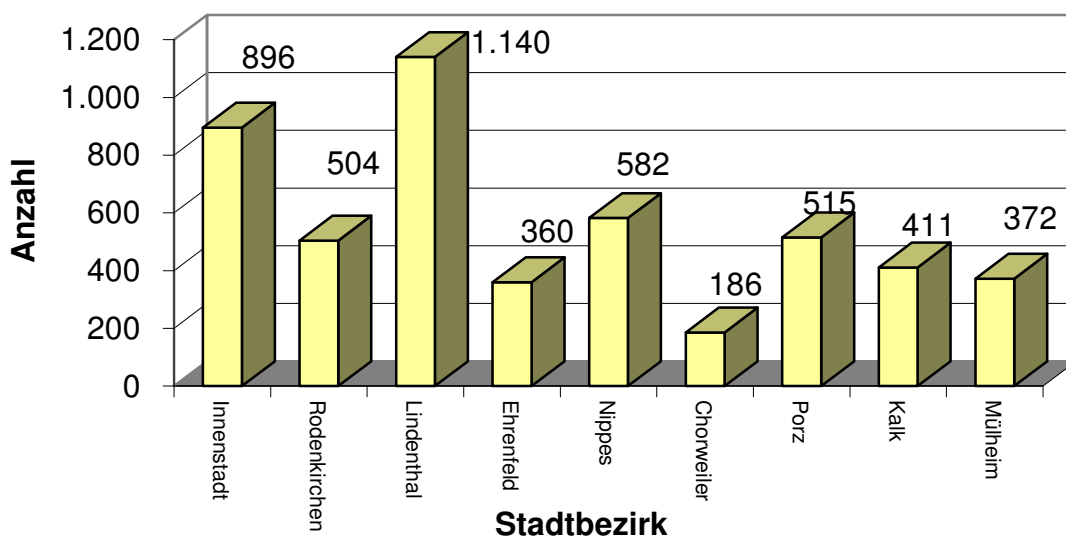
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

Eine Aufteilung der Kaufverträge der Monate Oktober bis Dezember 2011 konnte bis Redaktionsschluss nicht vorgenommen werden. Diese Verteilung wird im Laufe des Jahres auf unserer Internetseite veröffentlicht.

Jan. bis Sept. 2011		Wohnungs- und Teileigentum			
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz	%
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	
Innenstadt	896	18,0	869	179.998.662	21,0
Rodenkirchen	504	10,1	490	97.688.464	11,4
Lindenthal	1.140	23,0	1.115	272.177.062	31,7
Ehrenfeld	360	7,2	355	60.119.221	7,0
Nippes	582	11,7	562	80.656.905	9,4
Chorweiler	186	3,7	180	28.695.345	3,3
Porz	515	10,4	488	51.315.067	6,0
Kalk	411	8,3	395	43.197.742	5,0
Mülheim	372	7,5	362	45.040.001	5,2
<b>Σ 1-9 / 2011</b>	<b>4.966</b>	<b>100,0</b>	<b>4.816</b>	<b>858.888.469</b>	<b>100,0</b>
<b>Σ 10-12 / 2011</b>	<b>2.061</b>		<b>1.986</b>	<b>362.340.639</b>	
<b>Σ 1-12 / 2011</b>	<b>7.027</b>	<b>100,0</b>	<b>6.802</b>	<b>1.221.229.108</b>	<b>100,0</b>

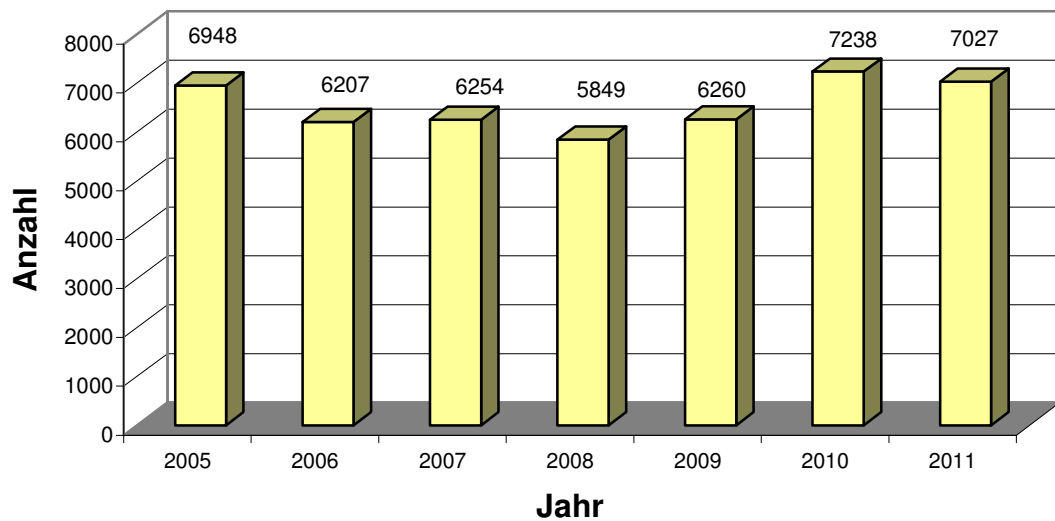
Anzahl der Verträge Januar bis September 2011 ( 4.966 )



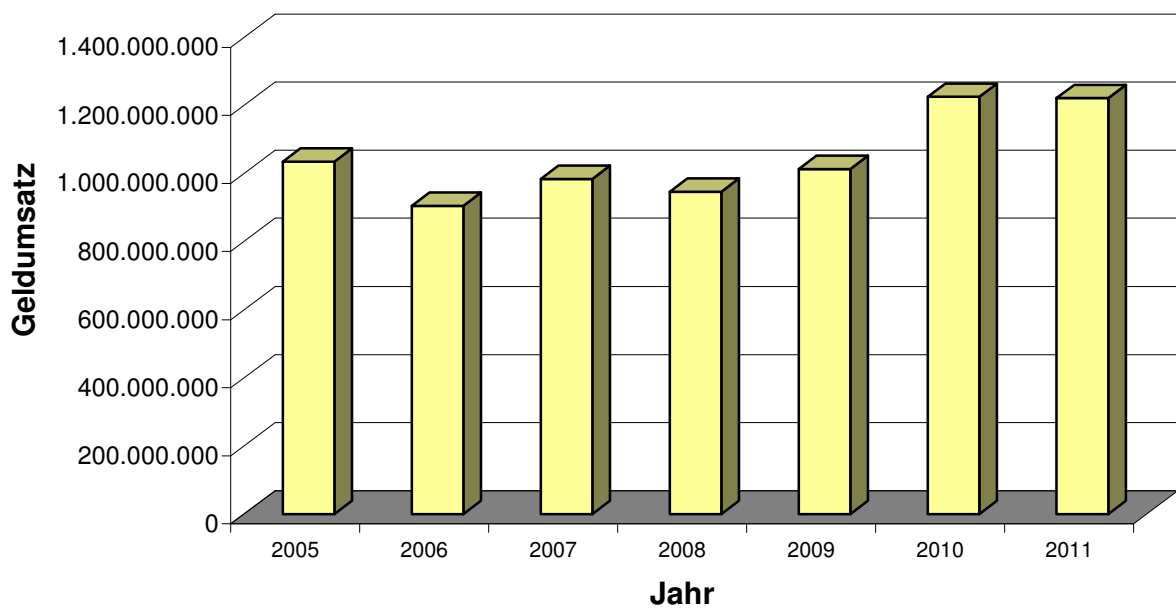
## 7.2 Anzahl und Geldumsatz der Verträge von 2005 bis 2011

Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz
2005	6948	1.035.228.946
2006	6207	905.284.222
2007	6254	984.092.388
2008	5849	946.711.073
2009	6260	1.013.712.521
2010	7238	1.225.210.709
2011	7027	1.221.229.108

Erfasste Verträge über Wohnungs- und Teileigentum



Geldumsatz



### 7.3 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen (Angaben bis einschl. Sep. 2011)

#### Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	19	2,4	0	0,0
bis 100.000	6	0,8	396.752	0,2
bis 150.000	39	5,0	5.033.953	2,1
bis 200.000	84	10,7	15.089.910	6,2
bis 300.000	305	38,8	76.136.922	31,1
bis 400.000	158	20,1	52.024.368	21,3
bis 500.000	94	12,0	42.016.268	17,2
bis 750.000	60	7,6	34.593.228	14,2
bis 1.000.000	16	2,0	12.679.000	5,2
über 1.000.000	5	0,6	6.479.800	2,7
insgesamt	786	100,0	244.450.201	100,0

#### Erstverkauf nach Umwandlung

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	18	2,1	0	0,0
bis 100.000	269	31,2	20.311.707	12,8
bis 150.000	148	17,2	18.589.181	11,7
bis 200.000	138	16,0	23.359.799	14,7
bis 300.000	145	16,8	32.573.197	20,5
bis 400.000	76	8,8	25.529.004	16,1
bis 500.000	34	3,9	13.799.555	8,7
bis 750.000	24	2,8	14.639.410	9,2
bis 1.000.000	8	0,9	6.743.100	4,3
über 1.000.000	2	0,2	3.015.000	1,9
insgesamt	862	100,0	158.559.953	100,0

#### Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	118	3,6	0	0,0
bis 100.000	1.402	42,3	89.981.171	19,7
bis 150.000	836	25,2	103.252.821	22,6
bis 200.000	427	12,9	73.433.816	16,1
bis 300.000	281	8,5	74.133.478	16,3
bis 400.000	131	3,9	42.306.156	9,3
bis 500.000	57	1,7	24.615.304	5,4
bis 750.000	44	1,3	25.951.468	5,7
bis 1.000.000	14	0,4	11.958.100	2,6
über 1.000.000	8	0,2	10.246.000	2,2
insgesamt	3.318	100,0	455.878.314	100,0

## 7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend aus dem Vertragsjahr 2011 in den Spalten Mittel, Min und Max aufgeführten **Kaufpreise EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche** für Wohnungseigentum wurden abzüglich evtl. Garagenanteile und Inventar aus beurkundeten Verträgen ermittelt. Eine Differenzierung nach Neubau, Umwandlung oder Bestand, Eigennutzung oder Vermietung, bzw. nach Objektgröße und Ausstattung wurde in der tabellarischen Zusammenstellung nicht vorgenommen.

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Auswerteperiodenraum: 01.01.2011 bis 30.09.2011

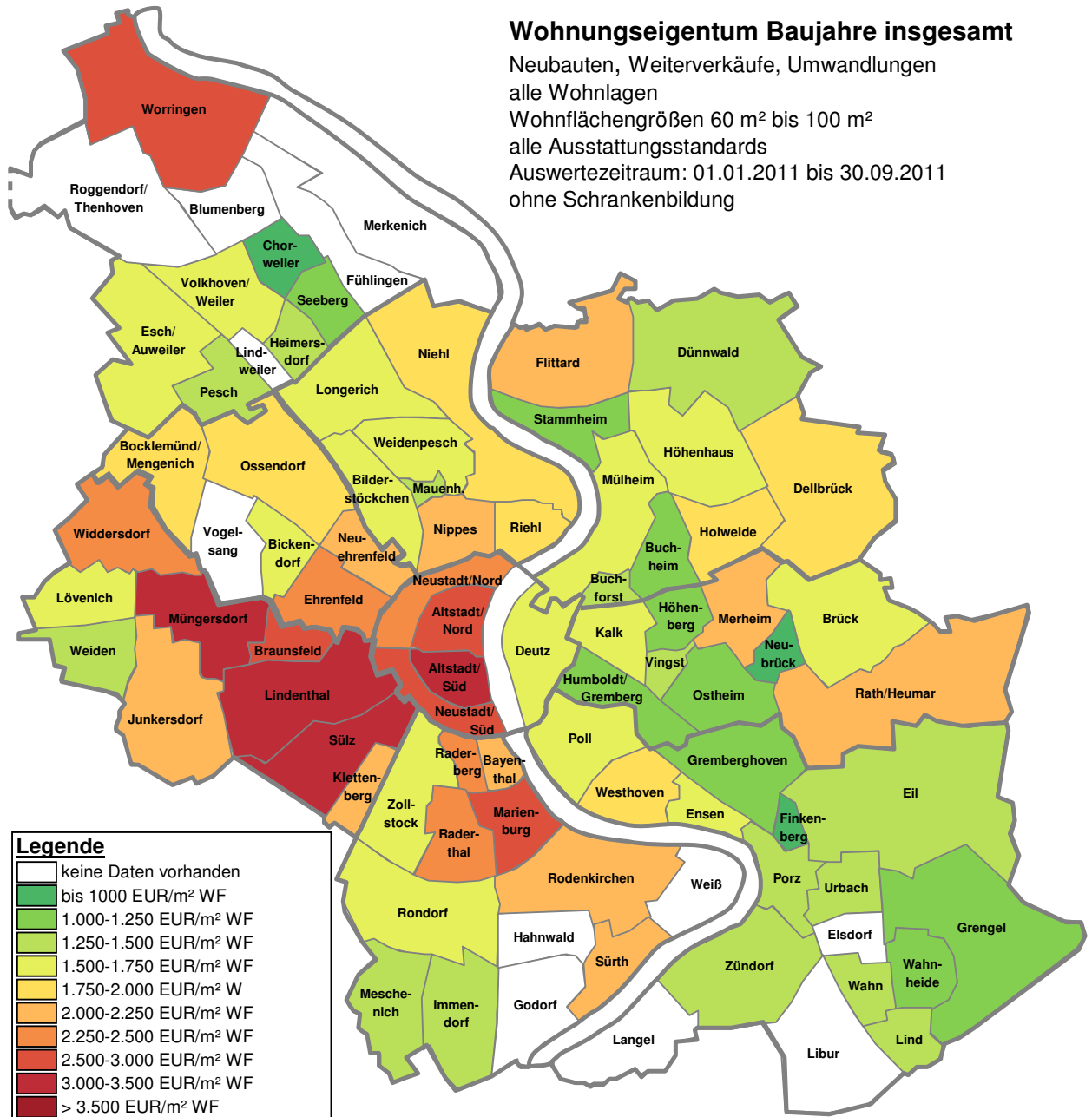
**Baujahre: insgesamt**

Neubauten, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Altstadt/Süd	72	2.934	882	7.920
Neustadt/Süd	112	2.529	549	4.077
Altstadt/Nord	29	2.607	1.391	4.046
Neustadt/Nord	76	2.389	589	5.000
Deutz	32	1.612	750	3.045
Bayenthal	22	2.010	989	3.065
Marienburg	22	2.639	903	3.535
Raderberg	14	2.379	1.742	3.311
Raderberg	5	2.369	1.786	2.742
Zollstock	48	1.640	1.124	3.514
Rondorf	14	1.712	1.003	3.311
Rodenkirchen	30	2.219	1.150	4.037
Sürth	17	2.037	1.412	2.867
Immendorf	4	1.461	1.176	1.813
Meschenich	8	1.437	1.016	2.297
Klettenberg	33	2.144	790	4.045
Sülz	134	2.868	767	5.085
Lindenthal	126	2.950	541	4.535
Braunsfeld	40	2.532	1.153	3.981
Müngersdorf	18	2.993	1.382	4.207
Junkersdorf	47	2.207	711	3.625
Weiden	63	1.438	913	2.788
Lövenich	11	1.695	748	2.833
Widdersdorf	17	2.345	1.299	3.204
Ehrenfeld	35	2.272	805	3.707
Neu Ehrenfeld	36	2.115	522	3.875
Bickendorf	14	1.599	979	2.295
Bocklemünd/Meng.	20	1.769	972	3.850
Ossendorf	3	1.918	1.622	2.075
Nippes	93	2.066	899	3.440
Mauenheim	5	1.393	1.212	1.545
Riehl	53	1.905	986	3.117
Niehl	83	1.825	1.000	2.738
Weidenpesch	28	1.684	806	2.776
Longerich	11	1.723	1.230	2.412
Bilderstöckchen	20	1.501	889	2.388
Seeberg	11	1.031	625	1.484

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Min	Max
Heimersdorf	21	1.267	895	1.967
Pesch	16	1.264	382	1.849
Esch/Auweil.	9	1.589	791	2.755
Volkhoven/Weiler	6	1.691	1.267	1.994
Chorweiler	5	980	767	1.121
Worringen	11	2.678	1.383	3.490
Poll	14	1.613	910	2.292
Westhoven	15	1.913	1.137	3.374
Ensen	18	1.686	967	2.641
Gremberghoven	3	1.048	969	1.135
Eil	14	1.254	830	1.946
Porz	39	1.334	586	3.249
Urbach	26	1.284	559	2.142
Grenge	5	1.238	870	1.733
Wahnheide	16	1.144	698	1.660
Wahn	12	1.408	881	2.090
Lind	5	1.401	1.118	1.825
Zündorf	30	1.487	754	2.501
Finkenber	12	927	683	1.250
Humboldt/Gremb.	19	1.152	948	1.995
Kalk	20	1.567	930	2.538
Vingst	12	1.330	630	2.133
Höhenber	20	1.138	526	1.531
Ostheim	8	1.071	778	1.388
Merheim	17	2.058	1.367	2.414
Brück	7	1.718	819	2.598
Rath/Heumar	18	2.007	1.430	2.486
Neubrück	13	983	578	1.308
Mülheim	55	1.556	802	2.760
Buchforst	5	1.311	1.225	1.463
Buchheim	16	1.224	1.047	1.420
Holweide	18	1.953	1.018	2.784
Dellbrück	54	1.834	529	2.921
Höhenhaus	3	1.681	1.403	2.125
Dünnwald	6	1.442	911	1.820
Stammheim	10	1.132	1.050	1.408
Flittard	7	2.243	1.514	2.586



## 7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Auswerteperitraum: 01.01.2011 bis 30.09.2011

### Baujahrgruppe 1990 bis 1999

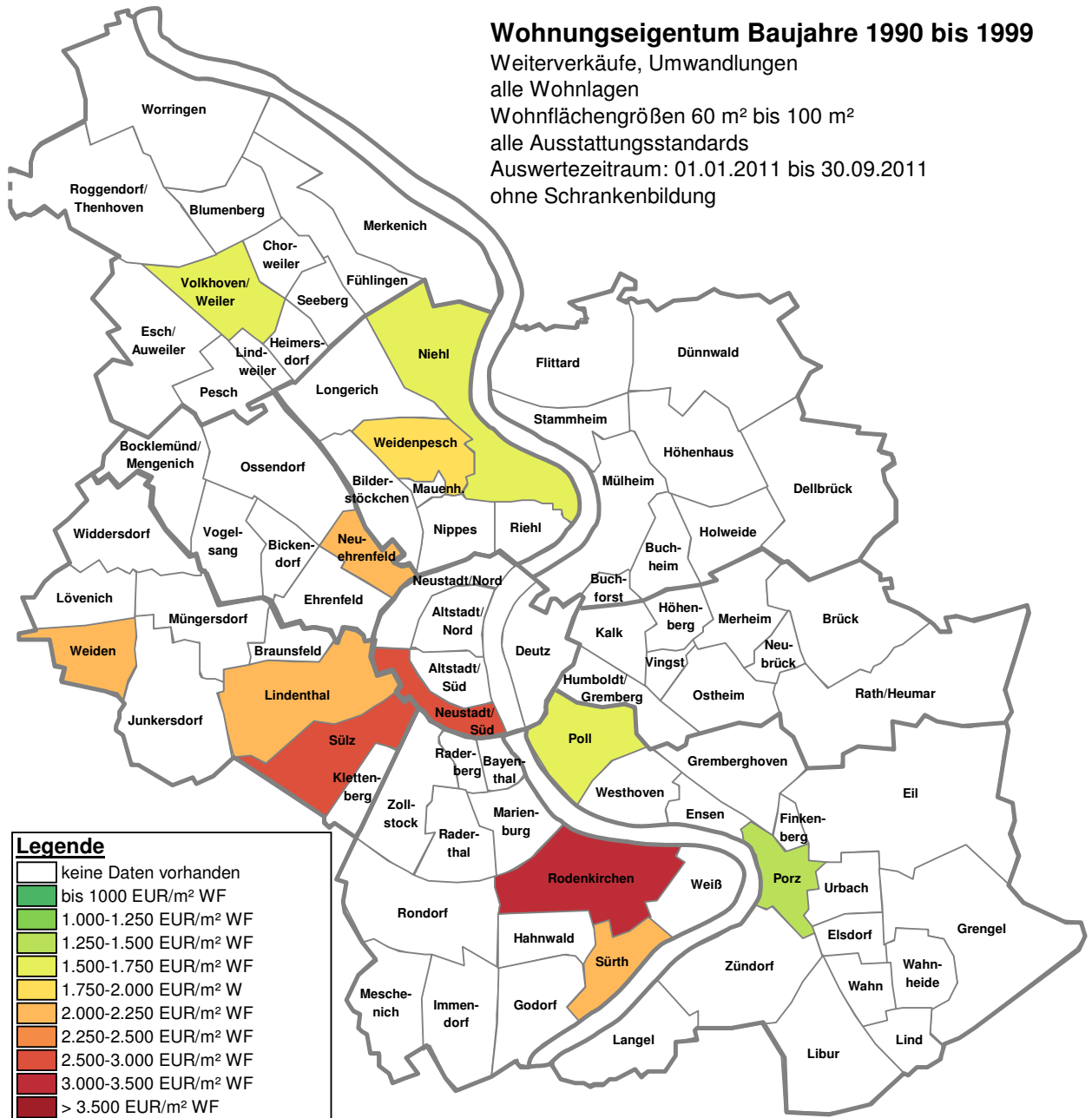
Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Minimum	Maximum
Neustadt/Süd	9	2.614	1.822	2.823
Rodenkirchen	3	2.965	2.329	3.598
Sürth	4	2.212	1.618	2.867
Sülz	32	2.730	1.911	3.548
Lindenthal	3	2.161	1.850	2.684
Weiden	5	2.016	912	2.694
Neuehrenfeld	4	2.077	1.625	2.752
Niehl	7	1.731	1.358	2.012
Weidenpesch	3	1.925	1.713	2.135
Volkhoven/Weiler	3	1.554	1.088	2.020
Poll	6	1.542	1.353	1.960
Porz	6	1.435	1.167	2.150

### Wohnungseigentum Baujahre 1990 bis 1999

Weiterverkäufe, Umwandlungen  
 alle Wohnlagen  
 Wohnflächengrößen 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>  
 alle Ausstattungsstandards  
 Auswertzeitraum: 01.01.2011 bis 30.09.2011  
 ohne Schrankenbildung



## 7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Auswertezeitraum: 01.01.2011 bis 30.09.2011

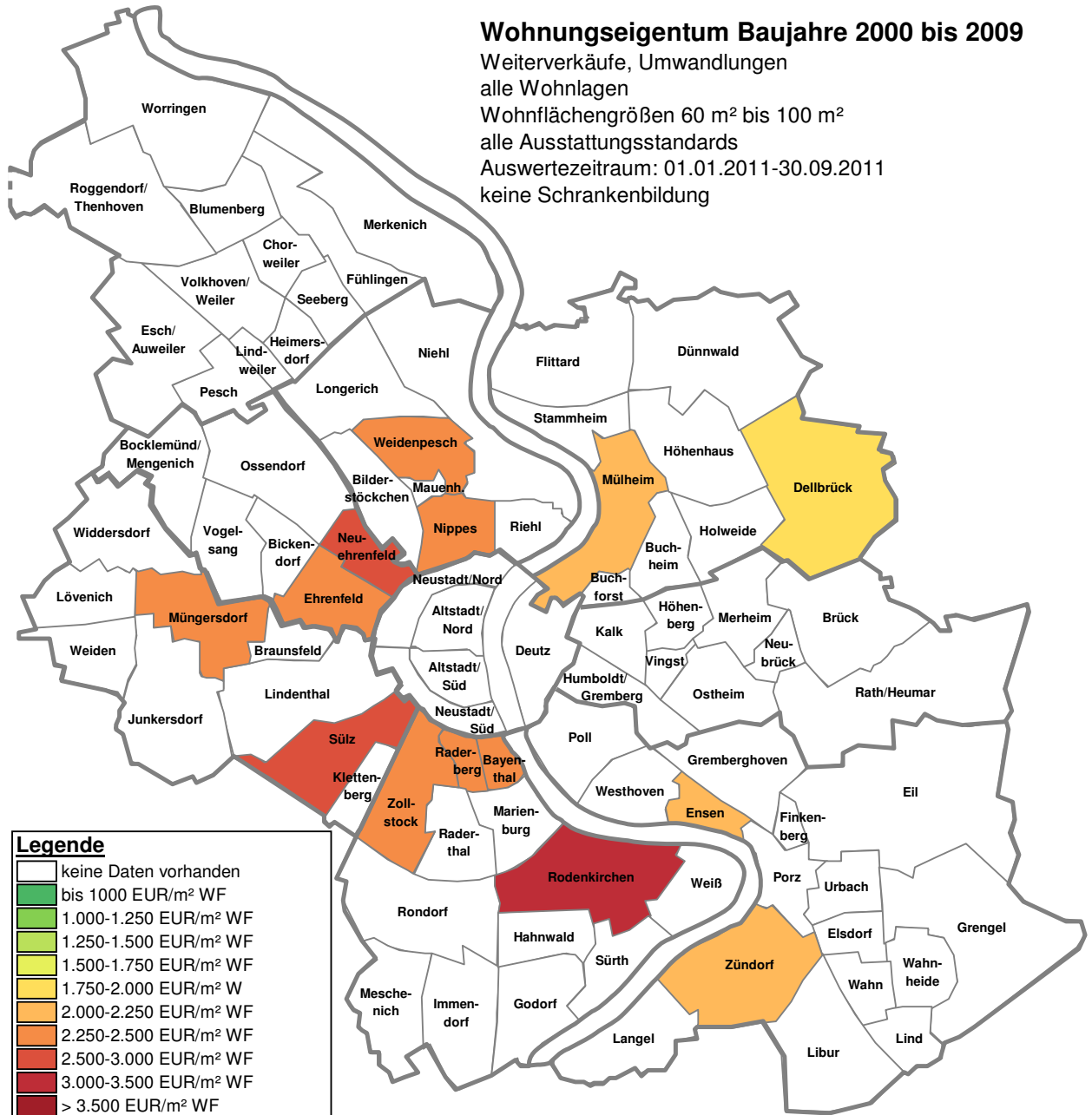
### Baujahrguppe 2000 bis 2009

Weiterverkäufe, Umwandlungen

Wohnflächengrößen: 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal	5	2449	2150	3065
Raderberg	5	2338	2128	2839
Zollstock	4	2257	1637	2912
Rodenkirchen	5	2860	2353	4037
Sülz	3	2576	2485	2666
Müngersdorf	3	2487	2419	2600
Ehrenfeld	7	2424	1854	2984
Neuehrenfeld	4	2527	2336	2719
Nippes	7	2383	2118	2773
Weidenpesch	5	2346	1958	2776
Ensen	3	2061	1987	2173
Zündorf	3	2242	1949	2501
Mülheim	8	2187	1036	2760
Dellbrück	10	1823	1353	2479





## 7.4 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Auswerteperitraum: 01.01.2011 bis 30.09.2011

### Baujahrgruppe ab 2010

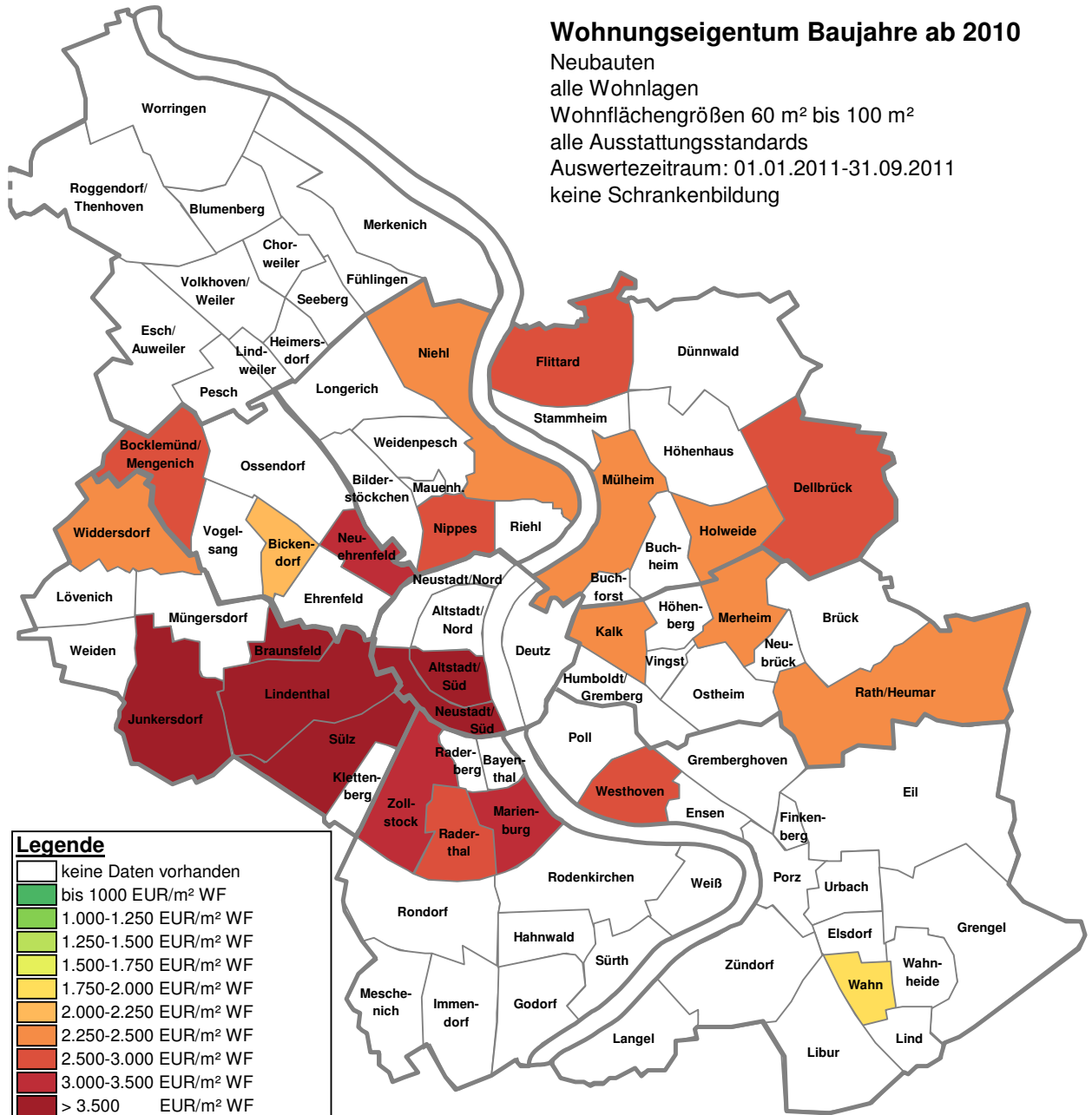
Neubauten

Wohnflächengrößen: 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>

Stadtteil	Anzahl	Mittel	Minimum	Maximum
Altstadt/Süd	18	4032	2262	7920
Neustadt/Süd	3	3698	3417	3917
Marienburg	11	2994	2524	3535
Raderthal	3	2715	2663	2742
Zollstock	3	2997	2605	3514
Sülz	41	3428	2446	5085
Lindenthal	72	3239	2673	4535
Braunsfeld	13	3175	2805	3622
Junkersdorf	4	3105	2876	3385
Widdersdorf	13	2475	2048	3204
Neuehrenfeld	6	2917	2583	3688
Bickendorf	5	2138	1731	2295
Bocklemünd/1	3	2515	2438	2596
Nippes	10	2594	2472	2707
Niehl	12	2265	2164	2738
Westhoven	6	2610	2118	3374
Wahn	3	1890	1540	2090
Kalk	5	2294	1952	2538
Merheim	10	2290	2132	2414
Rath/Heumar	5	2347	2281	2488
Mülheim	3	2258	2017	2470
Holweide	6	2485	2240	2784
Dellbrück	8	2552	1769	2921
Flittard	5	2518	2460	2586

### Wohnungseigentum Baujahre ab 2010

Neubauten  
 alle Wohnlagen  
 Wohnflächengrößen 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>  
 alle Ausstattungsstandards  
 Auswertzeitraum: 01.01.2011-31.09.2011  
 keine Schrankenbildung



## 7.5 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen Staddurchschnitt

### Wohnungsmerkmale:

4-16 Wohneinheiten im Gebäude

neuzeitliche Ausstattung

dem Alter entsprechender normaler Zustand

einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen

ohne Garagenanteil

Wohnfläche 60-100 m<sup>2</sup>,

mit Bad und Zentralheizung

frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

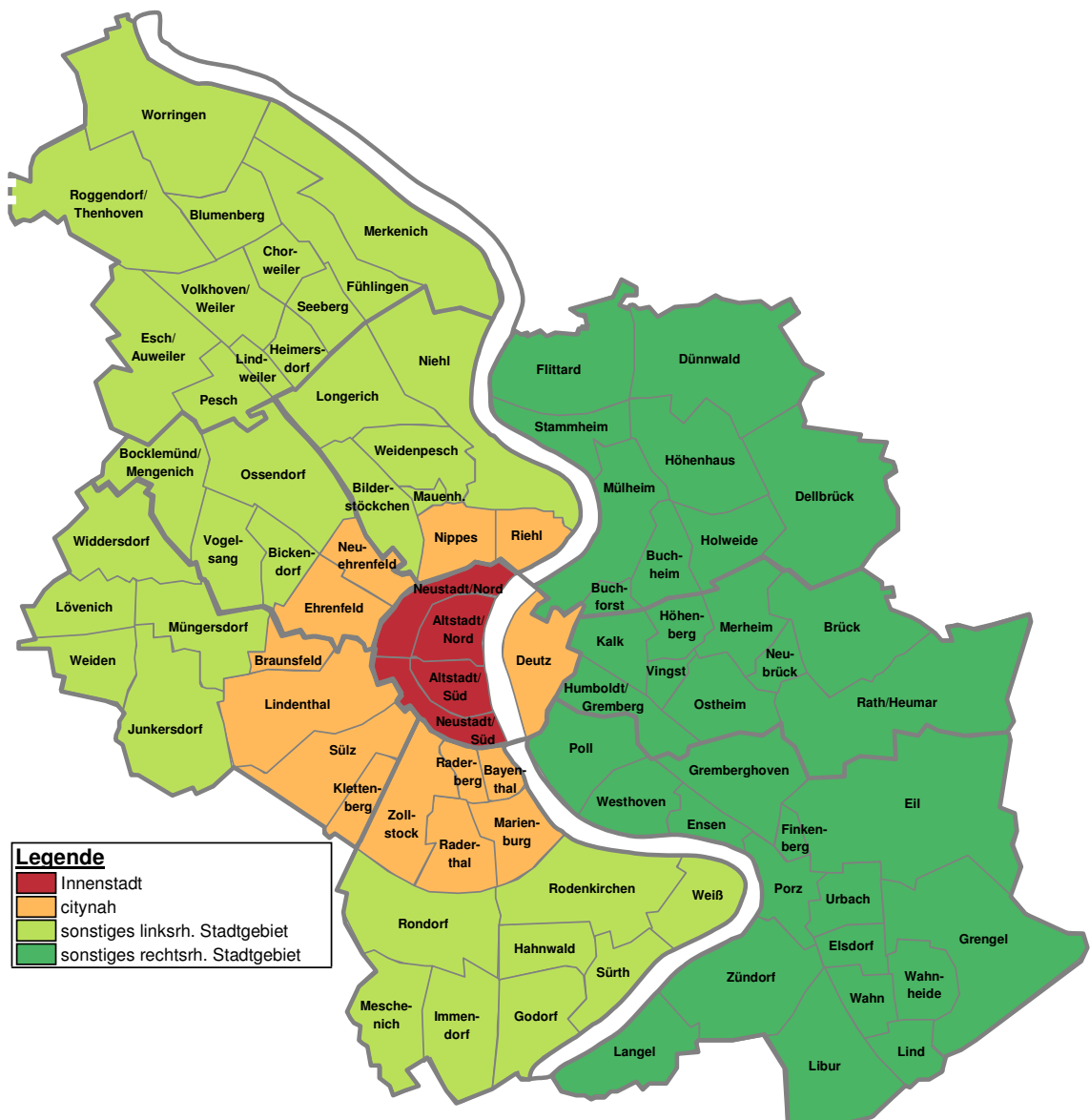
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	99	85	2.670
Weiterverkauf	2000-2009	3	76	2.060
	1990-1999	14	73	2.510
	1980-1989	0	0	0
	1970-1979	9	79	1.910
	1960-1969	12	73	2.180
	1950-1959	29	80	2.170
	1920-1949	25	82	2.310
	bis 1919	34	76	2.830
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2009	1	88	2.160
	1990-1999	26	83	2.320
	1980-1989	68	76	1.890
	1970-1979	64	77	1.600
	1960-1969	116	75	1.680
	1950-1959	80	73	1.970
	1920-1949	40	79	2.150
	bis 1919	55	83	2.570

### 7.6 Kaufpreise für Stellplätze

(Kaufpreise und Angaben aus den Kaufverträgen aus den Jahren 2008-2011)

Lage	Art	Anzahl	Mittelwert €
Innenstadt (ohne Deutz)	Tiefgarage	105	18.500 (10.000 – 29.000)
Innenstadt (ohne Deutz)	Garage	14	11.500 (6.000-17.500)
Citynah	oberirdischer Stellplatz	50	7.000 (2.500 – 18.000)
sonstiges Stadtgebiet	Garage	197	9.500 (2.000 – 20.000)
sonstiges Stadtgebiet (linksrheinisch)	oberirdischer Stellplatz	115	6.300 (1.000 – 16.900)
sonstiges Stadtgebiet (rechtsrheinisch)	oberirdischer Stellplatz	167	4.900 (1.000 – 19.000)

Citynah: Bayenthal, Braunsfeld, Deutz, Ehrenfeld, Klettenberg, Lindenthal, Marienburg, Neuehrenfeld, Nippes, Raderberg, Raderthal, Riehl, Sülz, Zollstock



## 7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

### Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2003 bis 2011 für das gesamte Stadtgebiet

#### ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m<sup>2</sup>

Einzelwerte die mehr als 30% vom Mittel abweichen, sind eliminiert worden  
Angaben Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	521	<b>1.866</b>	797	3.278
2004	504	<b>1.863</b>	518	5.909
2005	547	<b>2.052</b>	425	4.928
2006	563	<b>2.037</b>	691	3.920
2007	486	<b>2.046</b>	426	3.725
2008	462	<b>2.155</b>	377	7.716
2009	378	<b>2.192</b>	600	5.121
2010	294	<b>2.256</b>	342	5.226
2011	251	<b>2.471</b>	375	4.077

#### Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	168	<b>1.856</b>	1.377	2.359
2004	157	<b>1.781</b>	1.310	2.375
2005	200	<b>1.997</b>	1.384	2.561
2006	178	<b>1.918</b>	1.397	2.544
2007	180	<b>2.034</b>	1.440	2.651
2008	134	<b>2.074</b>	1.467	2.713
2009	126	<b>2.109</b>	1.496	2.758
2010	115	<b>2.256</b>	1.632	2.986
2011	60	<b>2.605</b>	1.800	3.269

#### Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	456	<b>1.800</b>	498	3.542
2004	547	<b>1.480</b>	435	3.625
2005	417	<b>1.654</b>	592	3.098
2006	244	<b>1.643</b>	840	3.471
2007	293	<b>1.684</b>	680	4.621
2008	244	<b>1.840</b>	714	3.688
2009	216	<b>1.754</b>	556	3.910
2010	232	<b>1.782</b>	759	3.522
2011	128	<b>1.896</b>	510	4.361

#### Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	120	<b>1.664</b>	1.195	2.215
2004	137	<b>1.420</b>	1.078	1.973
2005	153	<b>1.476</b>	1.108	2.042
2006	124	<b>1.506</b>	1.207	2.095
2007	139	<b>1.545</b>	1.157	2.128
2008	76	<b>1.685</b>	1.278	2.352
2009	113	<b>1.697</b>	1.243	2.293
2010	124	<b>1.629</b>	1.240	2.261
2011	41	<b>1.797</b>	1.310	2.394

#### Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	1.667	<b>1.517</b>	145	3.750
2004	1.307	<b>1.572</b>	566	3.635
2005	1.314	<b>1.556</b>	577	3.775
2006	879	<b>1.544</b>	620	3.626
2007	787	<b>1.604</b>	463	3.478
2008	868	<b>1.593</b>	163	3.619
2009	778	<b>1.651</b>	441	4.688
2010	718	<b>1.771</b>	463	4.691
2011	420	<b>1.795</b>	519	4.216

#### Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	627	<b>1.478</b>	1.097	2.029
2004	563	<b>1.654</b>	1.111	2.933
2005	486	<b>1.517</b>	1.118	2.042
2006	330	<b>1.499</b>	1.116	2.060
2007	263	<b>1.569</b>	1.162	2.143
2008	273	<b>1.671</b>	1.177	2.169
2009	286	<b>1.776</b>	1.246	2.297
2010	278	<b>1.879</b>	1.303	2.397
2011	124	<b>1.788</b>	1.262	2.328

## 7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

### Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2003 bis 2011 für das gesamte Stadtgebiet

#### ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m<sup>2</sup>

Einzelwerte die mehr als 30% vom Mittel  
abweichen, wurden eliminiert  
Angaben Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	950	<b>1.403</b>	563	2.994
2004	1.027	<b>1.352</b>	444	2.954
2005	1.073	<b>1.401</b>	513	5.852
2006	771	<b>1.414</b>	441	4.051
2007	684	<b>1.380</b>	372	3.497
2008	785	<b>1.346</b>	351	3.198
2009	597	<b>1.446</b>	182	4.741
2010	538	<b>1.506</b>	250	5.410
2011	371	<b>1.501</b>	456	2.914

#### Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	470	<b>1.339</b>	963	1.772
2004	570	<b>1.265</b>	935	1.726
2005	563	<b>1.300</b>	977	1.784
2006	333	<b>1.335</b>	974	1.795
2007	305	<b>1.356</b>	985	1.802
2008	306	<b>1.285</b>	956	1.749
2009	290	<b>1.325</b>	942	1.840
2010	378	<b>1.494</b>	981	3.000
2011	139	<b>1.406</b>	1.042	1.908

#### Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	859	<b>1.276</b>	138	3.642
2004	596	<b>1.282</b>	100	3.672
2005	819	<b>1.200</b>	10	3.382
2006	835	<b>1.217</b>	113	2.918
2007	1.029	<b>913</b>	134	2.800
2008	729	<b>1.184</b>	125	4.778
2009	565	<b>1.215</b>	148	4.749
2010	498	<b>1.366</b>	260	3.619
2011	381	<b>1.415</b>	91	4.688

#### Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	295	<b>1.274</b>	899	1.663
2004	208	<b>1.342</b>	958	1.765
2005	264	<b>1.286</b>	926	1.711
2006	211	<b>1.274</b>	948	1.747
2007	184	<b>1.265</b>	871	1.616
2008	194	<b>1.265</b>	926	1.710
2009	190	<b>1.199</b>	893	1.655
2010	192	<b>1.351</b>	1.000	1.828
2011	109	<b>1.369</b>	1.017	1.857

#### Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	381	<b>1.807</b>	768	3.973
2004	369	<b>1.711</b>	503	3.474
2005	408	<b>1.788</b>	545	3.405
2006	348	<b>1.733</b>	578	4.056
2007	394	<b>1.698</b>	681	5.326
2008	475	<b>1.580</b>	646	4.488
2009	368	<b>1.725</b>	357	5.375
2010	323	<b>1.904</b>	149	5.165
2011	212	<b>1.947</b>	744	3.961

#### Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	146	<b>1.707</b>	1.263	2.277
2004	152	<b>1.731</b>	1.236	2.267
2005	142	<b>1.735</b>	1.262	2.305
2006	109	<b>1.718</b>	1.212	2.158
2007	133	<b>1.743</b>	1.241	2.285
2008	146	<b>1.652</b>	1.066	2.269
2009	141	<b>1.632</b>	1.220	2.258
2010	174	<b>1.827</b>	1.285	2.375
2011	96	<b>1.788</b>	1.318	2.336

## 7.7 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

### Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2003 bis 2011 für das gesamte Stadtgebiet

#### ausgewertete Wohnungen insgesamt

Angaben Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m<sup>2</sup>

Einzelwerte die mehr als 30% vom Mittel  
abweichen, wurden eliminiert  
Angaben Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Baujahrguppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	377	<b>1.845</b>	723	3.609
2004	406	<b>1.824</b>	600	4.250
2005	532	<b>1.738</b>	484	4.699
2006	421	<b>1.807</b>	530	5.082
2007	472	<b>1.825</b>	419	4.275
2008	491	<b>1.840</b>	620	3.967
2009	473	<b>1.944</b>	540	4.242
2010	400	<b>2.189</b>	392	4.188
2011	280	<b>2.163</b>	455	4.794

#### Baujahrguppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	149	<b>1.858</b>	1.344	2.459
2004	158	<b>1.894</b>	1.384	2.520
2005	183	<b>1.811</b>	1.290	2.373
2006	153	<b>1.819</b>	1.297	2.384
2007	161	<b>1.875</b>	1.345	2.473
2008	136	<b>1.922</b>	1.378	2.558
2009	138	<b>2.021</b>	1.467	2.700
2010	218	<b>2.315</b>	1.557	2.881
2011	96	<b>2.248</b>	1.539	2.844

#### Baujahrguppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	846	<b>2.353</b>	1.833	5.217
2004	789	<b>2.303</b>	1.221	4.091
2005	1.158	<b>2.336</b>	1.134	5.500
2006	844	<b>2.486</b>	1.174	5.959
2007	951	<b>2.577</b>	1.029	8.709
2008	904	<b>2.478</b>	802	8.585
2009	909	<b>2.432</b>	493	7.005
2010	368	<b>2.498</b>	521	5.479
2011	185	<b>2.495</b>	1.036	6.480

#### Baujahrguppe 2000 bis 2009

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003	543	<b>2.239</b>	1.575	2.929
2004	442	<b>2.199</b>	1.579	2.875
2005	624	<b>2.236</b>	1.604	2.953
2006	399	<b>2.293</b>	1.657	3.020
2007	431	<b>2.392</b>	1.767	3.229
2008	378	<b>2.298</b>	1.696	3.109
2009	459	<b>2.334</b>	1.680	3.089
2010	175	<b>2.325</b>	1.654	3.024
2011	94	<b>2.288</b>	1.677	3.057

#### Baujahrguppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008	5	<b>2.595</b>	1.878	3.251
2009	192	<b>2.533</b>	1.558	4.687
2010	741	<b>2.673</b>	1.338	7.372
2011	639	<b>2.931</b>	1.413	7.920

#### Baujahrguppe ab 2010

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008		<b>keine Daten</b>		
2009	87	<b>2.401</b>	1.815	3.188
2010	265	<b>2.518</b>	1.860	3.308
2011	249	<b>2.897</b>	2.118	3.882



## 7.8 Zusammenfassung der Preisentwicklung

### Mittlere Kaufpreise EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr *insgesamt*

Jahr	Baujahr bis 1924				Baujahr 1925-1948				Baujahr 1949-1960				Baujahr 1961-1971			
	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.
	EUR/m <sup>2</sup>	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m <sup>2</sup>	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m <sup>2</sup>	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m <sup>2</sup>	1989	2000	z. Vorj.
	100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%	
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	<b>100</b>	-2	1.743	179	<b>100</b>	7	1.511	173	<b>100</b>	-5	1.455	167	<b>100</b>	3
2001	1.925	196	102	2	1.781	183	102	2	1.531	175	101	1	1.335	154	92	-8
2002	1.918	195	101	0	1.888	194	108	6	1.483	169	98	-3	1.425	164	98	7
2003	1.866	190	99	-3	1.800	185	103	-5	1.517	173	100	2	1.403	161	96	-2
2004	1.863	190	98	0	1.480	152	85	-18	1.572	180	104	4	1.352	156	93	-4
2005	2.052	209	108	10	1.654	170	95	12	1.556	178	103	-1	1.401	161	96	4
2006	2.037	207	108	-1	1.643	169	94	-1	1.544	176	102	-1	1.414	163	97	1
2007	2.046	208	108	0	1.684	173	97	2	1.604	183	106	4	1.380	159	95	-2
2008	2.155	219	114	5	1.840	189	106	9	1.593	182	105	-1	1.346	155	93	-2
2009	2.192	223	116	2	1.754	180	101	-5	1.651	189	109	4	1.446	166	99	7
2010	2.256	230	119	3	1.782	183	102	2	1.771	202	117	7	1.506	173	104	4
2011	2.471	251	131	10	1.896	195	109	6	1.795	205	119	1	1.501	173	103	0

Jahr	Baujahr 1972-1980				Baujahr 1981-1989				Baujahr 1990-1999				Baujahr 2000 bis 2009			
	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.	Mittel	Basis	Basis	Veränd.
	EUR/m <sup>2</sup>	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m <sup>2</sup>	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m <sup>2</sup>	1989	2000	z. Vorj.	EUR/m <sup>2</sup>	1989	2000	z. Vorj.
	100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%		100%	100%	%	
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	2.362		101	
1999	1.334	153	103	-2	1.857	123	99	3	2.299	138	110	0	2.422		104	3
2000	1.297	149	<b>100</b>	-3	1.880	124	<b>100</b>	1	2.087	125	<b>100</b>	-9	2.333		<b>100</b>	-4
2001	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	1.940	117	93	-7	2.270		97	-3
2002	1.291	148	100	-1	1.872	124	100	2	1.943	117	93	0	2.304		99	1
2003	1.276	146	98	-1	1.807	119	96	-3	1.845	111	88	-5	2.353		101	2
2004	1.282	147	99	0	1.711	113	91	-5	1.824	110	87	-1	2.303		99	-2
2005	1.200	138	93	-6	1.788	118	95	5	1.738	105	83	-5	2.336		100	1
2006	1.217	140	94	1	1.733	114	92	-3	1.807	109	87	4	2.486		107	6
2007	913	105	70	-25	1.698	112	90	-2	1.825	110	87	1	2.577		110	4
2008	1.184	136	91	30	1.580	104	84	-7	1.840	111	88	1	2.478		106	-4
2009	1.215	139	94	3	1.725	114	92	9	1.944	117	93	6	2.432		104	-2
2010	1.366	157	105	12	1.904	126	101	10	2.189	132	105	13	2.498		107	3
2011	1.415	162	109	4	1.947	129	104	2	2.163	130	104	-1	2.495		107	0

### Mittlere Kaufpreise EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr *insgesamt*

Jahr	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Baujahr ab 2010		Veränd. z. Vorj. %
		Basis 2010 100%		
2008	2.595	97		
2009	2.533	95		-2
2010	2.673	<b>100</b>		6
2011	2.931	110		10

Jahr	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	insgesamt			Veränd. z. Vorj. %
		Basis 1989 100%	Basis 2000 100%		
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	<b>100</b>		-3
2001	1.675	162	99		-1
2002	1.684	163	100		1
2003	1.671	162	99		-1
2004	1.650	160	98		-1
2005	1.707	165	101		3
2006	1.727	167	102		1
2007	1.691	164	100		-2
2008	1.737	168	103		3
2009	1.813	175	108		4
2010	1.950	189	116		8
2011	2.033	197	121		4

## Mittlere Kaufpreise EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr

### ausgewertete Wohnungen 60 bis 100 m<sup>2</sup>

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

Jahr	Baujahr bis 1924			Baujahr 1925-1948			Baujahr 1949-1960			Baujahr 1961-1971		
	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %
2003	1.856	100		1.664	100		1.478	100		1.339	100	
2004	1.781	96	-4	1.420	146	-15	1.654	189	12	1.265	146	-6
2005	1.997	108	12	1.476	152	4	1.517	173	-8	1.300	150	3
2006	1.918	103	-4	1.506	155	2	1.499	171	-1	1.335	154	3
2007	2.034	110	6	1.545	159	3	1.569	179	5	1.356	156	2
2008	2.074	112	2	1.685	173	9	1.671	191	7	1.285	148	-5
2009	2.109	114	2	1.697	175	1	1.776	203	6	1.325	152	3
2010	2.256	122	7	1.629	168	-4	1.879	215	6	1.494	172	13
2011	2.605	140	15	1.797	185	10	1.788	204	-5	1.406	162	-6

Jahr	Baujahr 1972-1980			Baujahr 1981-1989			Baujahr 1990-1999			Baujahr 2000 bis 2009		
	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %
2003	1.274	100		1.707	100		1.858	100		2.239	100	
2004	1.342	105	5	1.731	101	1	1.894	102	2	2.199	98	-2
2005	1.286	101	-4	1.735	102	0	1.811	97	-4	2.236	100	2
2006	1.274	100	-1	1.718	101	-1	1.819	98	0	2.293	102	3
2007	1.265	99	-1	1.743	102	1	1.875	101	3	2.392	107	4
2008	1.265	99	0	1.652	97	-5	1.922	103	3	2.298	103	-4
2009	1.199	94	-5	1.632	96	-1	2.021	109	5	2.334	104	2
2010	1.351	106	13	1.827	107	12	2.315	125	15	2.325	104	0
2011	1.369	107	1	1.788	105	-2	2.248	121	-3	2.288	102	-2

Jahr	Baujahr ab 2010		
	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2010 100%	Veränd. z. Vorj. %
2008	keine Daten		
2009	2.401	95	
2010	2.518	100	5
2011	2.897	115	15

Jahr	insgesamt		
	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2003 100%	Veränd. z. Vorj. %
2003	1.610	100	
2004	1.599	99	-1
2005	1.668	104	4
2006	1.764	110	6
2007	1.763	109	0
2008	1.740	108	-1
2009	1.861	116	7
2010	1.906	118	2
2011	2.003	124	5

## **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. Zum Stichtag 01.01.2012 wurden die zonalen Bodenrichtwerte erstmalig fortgeschrieben.

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

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

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

Zur Ableitung der jeweiligen Bodenwerte aus den Bodenrichtwerten sind gegebenenfalls die Umrechnungskoeffizienten bzgl. der Grundstücksfläche bzw. der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen (siehe Punkte 9.6.1 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 oder die Bewertungssachverständige aus ihnen auf den Wert eines speziellen Grundstücks schließen können. Hierzu ist es nämlich erforderlich, alle Abweichungen der Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks durch Umrechnung bzw. durch Zu- und Abschläge vom zonalen Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Diese Abweichungen können so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom zonalen Bodenrichtwert unterscheidet.

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

### **8.2.2 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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

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

### **8.2.3 Bauerwartungsland und Rohbauland**

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

### **8.2.4 Sonderfälle**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messengelände, Flughafen, Abraumhalden, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflä-

chen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

### **8.2.5 Sanierungsgebiete**

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

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

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

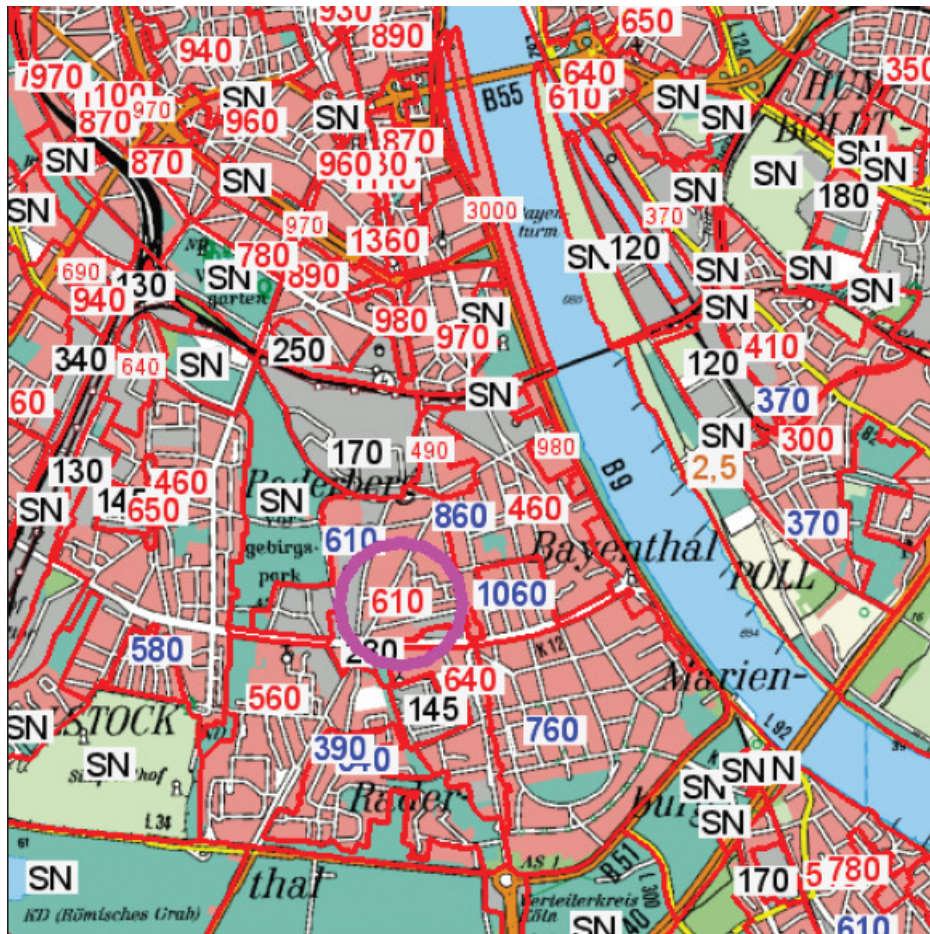
#### 8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2012

<b>Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>gute Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mittlere Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mäßige Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	850	370	260
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	710	430	240
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	600	410	280
<b>Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	520	460	360

#### 8.3.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen zum 01.01.2012

<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>	<b>gute Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mittlere Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mäßige Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Klassisches Gewerbe ohne tertiäre Nutzung</b> erschließungsbeitragsfrei	145	125	100

## 8.4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2012) in



## Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Ortsteil	Raderberg
Bodenrichtwertnummer	203003
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>610 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2012
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	WA
Geschosszahl	IVaD
Geschossflächenzahl	1,9
Bemerkung	Stahleckstr.
GFZ Berechnungsvorschrift	sonstige

Im Internet kann die Bodenrichtwertkarte unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://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.



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

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

Der Bodenrichtwert hat folgende Eigenschaften:

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

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 m<sup>2</sup> (130 m<sup>2</sup> GF x 0,8 = rd. 100 m<sup>2</sup>).

	Geschossfläche	Mietgewicht	gew. Geschossfläche
V. OG	130 m <sup>2</sup>	1	130 m <sup>2</sup>
IV. OG	130 m <sup>2</sup>	1	130 m <sup>2</sup>
III. OG	130 m <sup>2</sup>	1	130 m <sup>2</sup>
II. OG	130 m <sup>2</sup>	1	130 m <sup>2</sup>
I. OG	130 m <sup>2</sup>	1,5	195 m <sup>2</sup>
EG	130 m <sup>2</sup>	3,0	390 m <sup>2</sup>
gewogene Geschossfläche:			rd. 1.105 m <sup>2</sup>

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

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

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

### Fallbeispiel

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

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

<u>Geschoss</u>	<u>Nutzung</u>	<u>Geschossfläche</u>		<u>Gewicht</u>		<u>gewogene Geschossfläche</u>
EG	Laden	130 m <sup>2</sup>	x	2,5	=	325 m <sup>2</sup>
OG I	Wohnen	130 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	130 m <sup>2</sup>
OG II	Wohnen	130 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	130 m <sup>2</sup>
OG III	Wohnen	130 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	130 m <sup>2</sup>
OG IV	Wohnen	130 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	130 m <sup>2</sup>
OG V	Wohnen	130 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	130 m <sup>2</sup>
DG	Wohnen	130 m <sup>2</sup> x 0,75	x	1,0	=	97 m <sup>2</sup>
Summe:		877 m <sup>2</sup>				1072 m <sup>2</sup>

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

$$1072 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 4,3$$

Ausgehend von dem Bodenrichtwert von 700 Euro/m<sup>2</sup> lässt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks über die gewogene GFZ wie folgt anpassen:

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

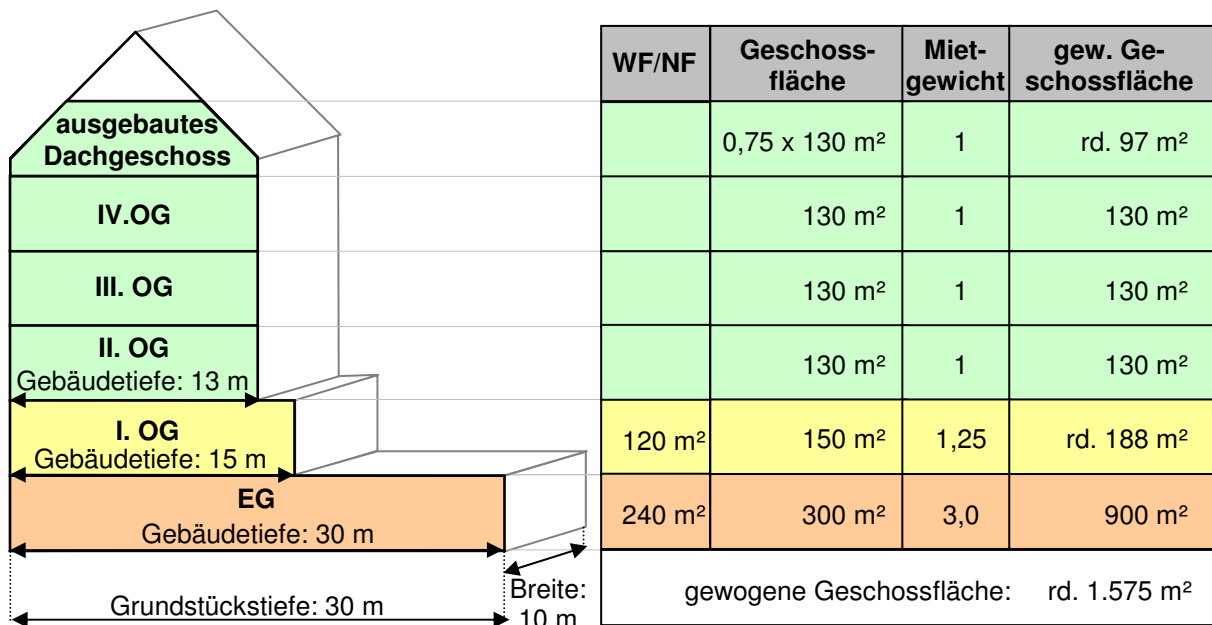
Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

### Gewogene GFZ bei unterschiedlichen Gebäudetiefen

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

Für das Bodenrichtwertgrundstück sind folgende Eigenschaften veröffentlicht:

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



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

### Fallbeispiel

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

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

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

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

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

Ausgehend von dem Bodenrichtwert von 10.000 Euro/m<sup>2</sup> lässt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks über die gewogene GFZ wie folgt anpassen:

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

Weitere Anpassungen aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigenschaften sind ggf. vorzunehmen.

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100 )

Jahr	Eigenheimgrundstücke		Geschoßwohnungsbaugrundstücke		Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet		
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6	rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	Index Veränderung z.Vorjahr %		
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	<b>100</b>
2011	8230	1	6500	5	4150	10	103 3



**Basis 2001 = 100 %**

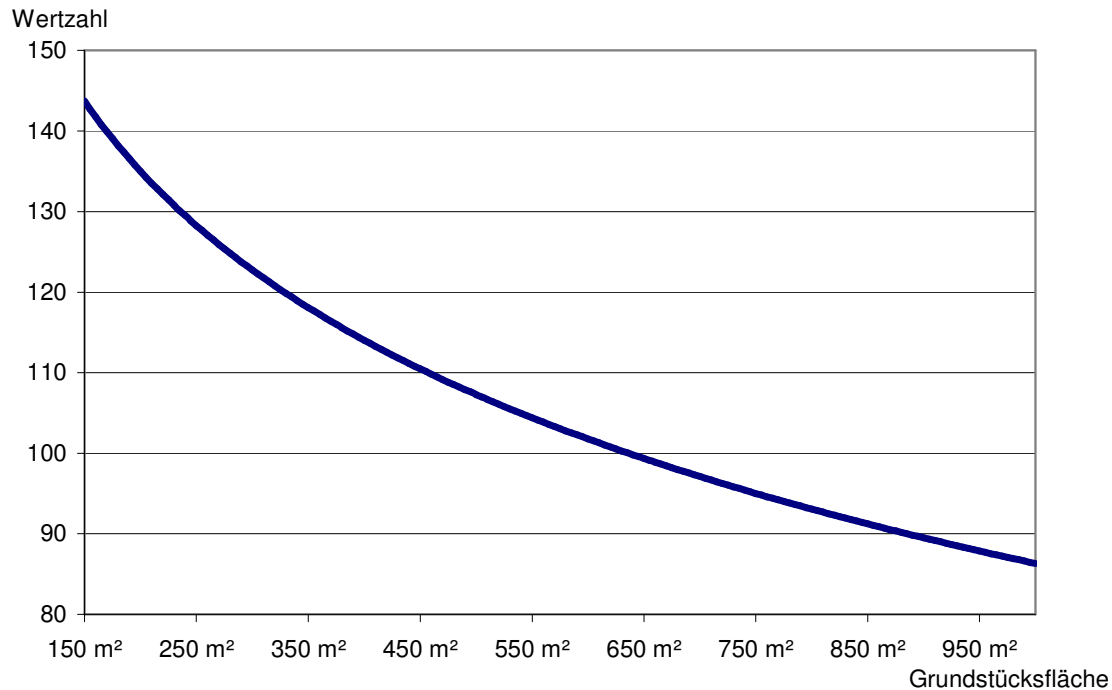
Jahr	Eigenheimgrundstücke				Geschöfwohungsbaugrundstücke				Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Index Veränderung z.Vorjahr %	
	Index	Veränderung	Index	Veränderung	Index	Veränderung	Index	Veränderung		
		z.Vorjahr %		z.Vorjahr %		z.Vorjahr %		z.Vorjahr %		
1999	89	5	97	5	87	0	91	0		
2000	97	9	97	0	91	5	95	5		
<b>2001</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>5</b>		
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	<b>100</b>	
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103	3

**9.2 Umrechnungskoeffizienten****9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)**

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

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

Grundstücksfläche	Wertzahl
450 m <sup>2</sup>	110
500 m <sup>2</sup>	107
550 m <sup>2</sup>	104
600 m <sup>2</sup>	102
650 m <sup>2</sup>	99
700 m <sup>2</sup>	97
750 m <sup>2</sup>	95
800 m <sup>2</sup>	93
850 m <sup>2</sup>	91
900 m <sup>2</sup>	90
950 m <sup>2</sup>	88
1000 m <sup>2</sup>	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/m<sup>2</sup> für ein Grundstück von 600 m<sup>2</sup> ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück von 500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

### Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Kauffälle von Grundstücken für individuelle Wohnbebauung in hochpreisigen Lagen (z. B. Marienburg) mit Grundstücksflächen von über 1.000 m<sup>2</sup> weisen darauf hin, dass in diesen Lagen neben der Grundstücksgröße auch andere individuelle Einflussgrößen zu berücksichtigen sind.

### 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

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

Im Rahmen einer langjährigen Betrachtung von Kaufpreisen werden im Jahr 2012 die hier veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten einer näheren Untersuchung unterzogen und voraussichtlich im nächsten Jahr veröffentlicht.

#### Umrechnungskoeffizienten - Geschosswohnungsbau

Geschossflächenzahl	Wertzahl	Geschossflächenzahl	Wertzahl
0,80	0,93	2,30	1,61
0,90	0,96	2,40	1,67
1,00	1,00	2,50	1,74
1,10	1,04	2,60	1,80
1,20	1,08	2,70	1,87
1,30	1,12	2,80	1,94
1,40	1,16	2,90	2,01
1,50	1,20	3,00	2,09
1,60	1,25	3,10	2,17
1,70	1,29	3,20	2,25
1,80	1,34	3,30	2,33
1,90	1,39	3,40	2,42
2,00	1,44	3,50	2,51
2,10	1,50	3,60	2,60
2,20	1,56		

In der Gleichung ist der GFZ 1,0 die Wertzahl (WZ) 1,0 zugeordnet

$$WZ = 0,692 \times 1,445^{GFZ}$$

Die vorstehende Gleichung ist nur im genannten Bereich der GFZ anwendbar.

Für den Bereich mit einer GFZ **größer als 3,6 ist eine lineare Umrechnung** angemessen.

#### Beispiel:

Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 390 EUR/m<sup>2</sup> für ein Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 2,0.

$$WZ \text{ für GFZ } 1,2 = 0,692 \times 1,445^{1,2} = 1,08$$

$$WZ \text{ für GFZ } 2,0 = 0,692 \times 1,445^{2,0} = 1,44$$

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times 1,44/1,08 = 520 \text{ EUR/m}^2$$

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

### **9.2.3 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)**

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

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

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

### 9.2.4 Umrechnungskoeffizienten für Flächen der Landwirtschaft

<b>Fläche:</b>	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.

<b>Ackerzahl:</b>	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 Orientierungswert bis zum Stichtag 01.01.2010 für überwiegend sekundär genutzte Gewerbegrundstücke veröffentlicht hatte, untersucht.

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

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

### **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 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 185 – 345 €/m<sup>2</sup>.

## 9.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

Die Berechnungen hierzu basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) aus Anfragen an die Eigentümer – die nachhaltige Erzielbarkeit wird in jedem Fall an Hand des Mietspiegels für freifinanzierte Wohnungen in Köln überprüft.
- Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung bzw. bei gewerblich genutzten Objekten nach den Empfehlungen der AGVGA-NRW ([www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle))
- Ansatz des Bodenwertes abgeleitet vom aktuellen Bodenrichtwert (eigenständig verwertbare Flächen werden nicht berücksichtigt)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 60 Jahre
- Restnutzungsdauer 30 – 80 Jahre bzw. bei Büro- und Geschäftshäusern 20 - 60 Jahre

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2011 und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2011 für angemessen.

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

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

### 9.4.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dreifamilienhausgrundstücke *)	3,5	4,00	4,10	4,10	4,30	4,3	4,3	4,5	4,6	4,1
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF)	4,25	4,75	5,00	5,00	5,20	5,2	5,2	4,6	4,6	4,2
Mietwohnhausgrundstücke	4,75	5,00	5,20	5,20	5,40	5,2	5,2	4,8	4,8	4,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF/NF)	5,00	5,25	5,40	5,40	5,70	5,5	5,5			
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,50	5,50	5,50	5,50	5,90	5,7	5,7	5,7	5,7	5,0
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF/NF)	6,00	6,25	(6,3)	(6,3)	6,30	6,0	6,0			
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,25	6,50	6,50	6,50	6,60	6,4	6,4	6,4	6,4	(5,7)
Geschäfts- und Bürogrundstücke **)	6,25	6,50	6,60	6,60	6,60	6,4	6,4	6,4	6,4	
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen ***)										5,5
Sonstige Gewerbegrundstücke	7,25	7,75	(8,0)	(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.

\*\*\* In sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

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

- für Objekte mit reiner Büronutzung, insbesondere Neubauten, in sehr guter Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittel 4,7 %
- für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittel 3,5 %



## Auswertung 2011 – (Stichtag 01.01.2012)

Gebäudeart	Liegenschafts zinssatz	Anzahl der Fälle <sup>1)</sup>	Ø Wohn- /Nutzfläche m <sup>2</sup>	Ø bereinigter Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Rest- nutzungs- dauer Jahre
<b>Dreifamilienhausgrundstücke</b>	<b>4,1</b>	8	226	1529	7,7	39
Standardabweichung	0,5		47	342	1,1	7
<b>Mietwohnhausgrundstück (kleine Einheit)</b>	<b>4,2</b>	7	211	1408	7,9	39
Standardabweichung	0,5		38	381	1,5	7
<b>Mietwohnhaus-grundstück</b>	<b>4,7</b>	37	512	1449	8,0	40
Standardabweichung	0,7		238	422	1,2	10
<b>Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil &lt; 50%</b>	<b>5,0</b>	31	649	1469	8,5	40
Standardabweichung	0,7		380	410	1,7	9
<b>Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil &gt; 50%</b>	<b>(5,7)</b> <sup>2)</sup>					
Standardabweichung						
<b>Büro- und Geschäftsgrundstücke in guten Lagen.</b>	<b>5,5</b>	8	1998	6559	28,0	43
Standardabweichung	0,6		1021	7503	25,2	13
<b>Sonstiges Gewerbegrundstücke</b>	<b>(8,0)</b> <sup>2)</sup>					
Standardabweichung						

<sup>1)</sup> Anzahl nach 30 % Schrankensetzung

<sup>2)</sup> ohne statistischen Nachweis

### 9.4.2. 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 2011 – (Stichtag 01.01.2012)

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl	Ø Wohn- /Nutzfläche m <sup>2</sup>	Ø bereinigter Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Rest- nutzungs- dauer
		der Fälle				
Dreifamilienhäuser	4,1	8	226	1529	7,7	39
Standardabweichung	0,8		47	342	1,1	7
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerblich. Anteil bis 20 %	4,7	58	472	1469	8,1	40
Standardabweichung	0,7		230,8	434,8	1,2	10,4
Gemischt genutzte Gebäude gewerblich. Anteil über 20 %	5,2	44	1160,2	2849,0	13,7	42,0
Standardabweichung	0,6		1281,6	4190,0	14,7	8,2

## 9.5 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.5.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Aus dem Datenmaterial **2011** sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2011 beschlossen:

<b>Gebäudetyp</b>	<b>Faktor</b>
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>13 bis 21</b>
<b>Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m<sup>2</sup> WF)</b>	<b>13 bis 20</b>
<b>Mietwohnhäuser</b>	<b>11 bis 19</b>
<b>gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil</b>	<b>11 bis 18</b>
<b>gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil</b>	<b>11 bis 16</b>
<b>Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen</b>	<b>12 bis 18</b>
<b>Gewerbegrundstücke</b>	<b>8 bis 10</b>

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

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

## 9.6 Sachwertfaktoren

### Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, 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.NRW nach einfach bis mittel – gut bis 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 Bodenrichtwert

grundstück mit den Eigenschaften Front 12 m, Tiefe 35 m, Größe 420 m<sup>2</sup>, I/II, einseitig offen, GFZ ca. 0,4 umgerechnet.

Unter Berücksichtigung statistischer Kriterien und sachverständiger Einschätzung wurde ein Wert von 400 €/m<sup>2</sup> 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 86
Bodenpreisanteile (BOP)	- siehe Seite 86

\*)

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 Drempelelementen 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 Marktpassungsfaktoren) unverändert anzuwenden und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abzuleiten.

Die Übergangsregelung des MIK ist unter der Adresse

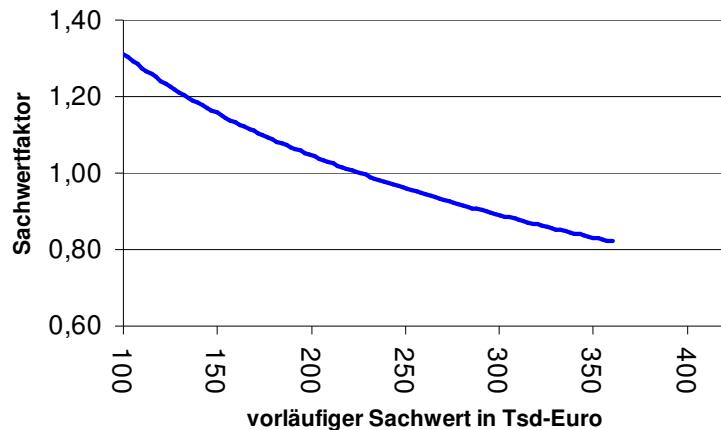
<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

einsehbar.

### 9.6.1 Reihenbebauung

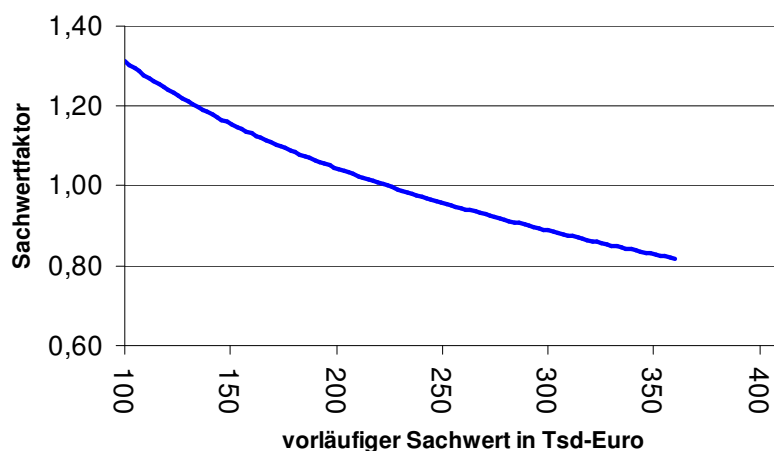
Stadtgebiet: <b>linksrheinisch (inkl. Deutz)</b>	Wohnlage: <b>einfach bis mittel</b>
Bautyp: <b>Reihenhäuser</b>	Bodenpreisanteil: <b>&lt;= 0,4</b>

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,31
120.000 EUR	1,24
140.000 EUR	1,18
160.000 EUR	1,13
180.000 EUR	1,09
200.000 EUR	1,05
220.000 EUR	1,01
240.000 EUR	0,98
260.000 EUR	0,95
280.000 EUR	0,92
300.000 EUR	0,89
320.000 EUR	0,87
340.000 EUR	0,84
360.000 EUR	0,82



Stadtgebiet: <b>linksrheinisch (inkl. Deutz)</b>	Wohnlage: <b>einfach bis mittel</b>
Bautyp: <b>Reihenhäuser</b>	Bodenpreisanteil: <b>&gt;= 0,4</b>

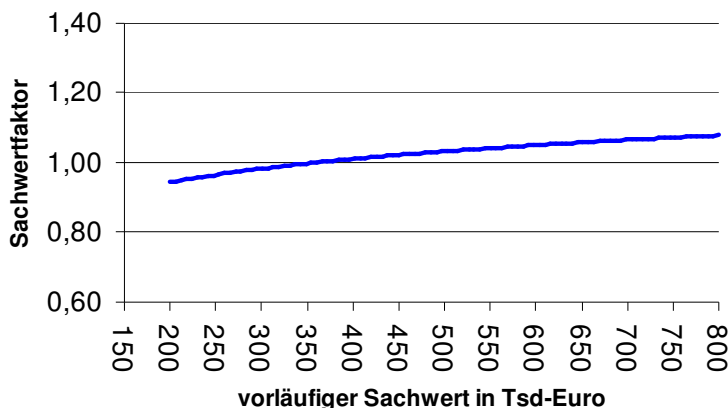
vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,31
120.000 EUR	1,24
140.000 EUR	1,18
150.000 EUR	1,16
160.000 EUR	1,13
180.000 EUR	1,09
200.000 EUR	1,05
220.000 EUR	1,01
240.000 EUR	0,97
250.000 EUR	0,96
260.000 EUR	0,94
280.000 EUR	0,91
300.000 EUR	0,89
320.000 EUR	0,86
340.000 EUR	0,84
350.000 EUR	0,83
360.000 EUR	0,82





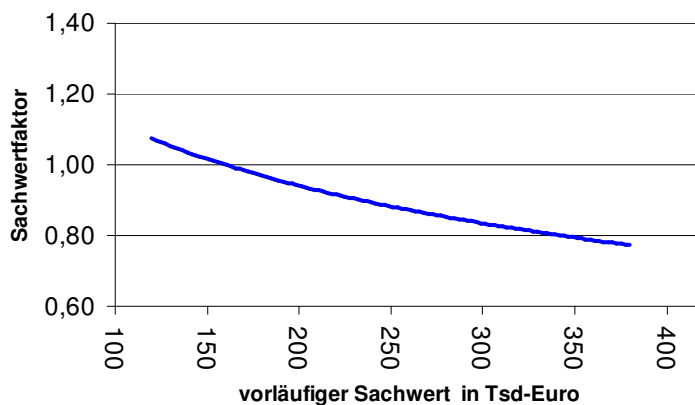
Stadtgebiet: <b>linksrheinisch (inkl. Deutz)</b>	Wohnlage: <b>gut bis sehr gut</b>
Bautyp: <b>Reihenhäuser</b>	Bodenpreisanteil: <b>alle</b>

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
200.000 EUR	<b>0,94</b>
250.000 EUR	<b>0,97</b>
300.000 EUR	<b>0,98</b>
350.000 EUR	<b>1,00</b>
400.000 EUR	<b>1,01</b>
450.000 EUR	<b>1,02</b>
500.000 EUR	<b>1,03</b>
550.000 EUR	<b>1,04</b>
600.000 EUR	<b>1,05</b>
650.000 EUR	<b>1,06</b>
700.000 EUR	<b>1,07</b>
750.000 EUR	<b>1,07</b>
800.000 EUR	<b>1,08</b>



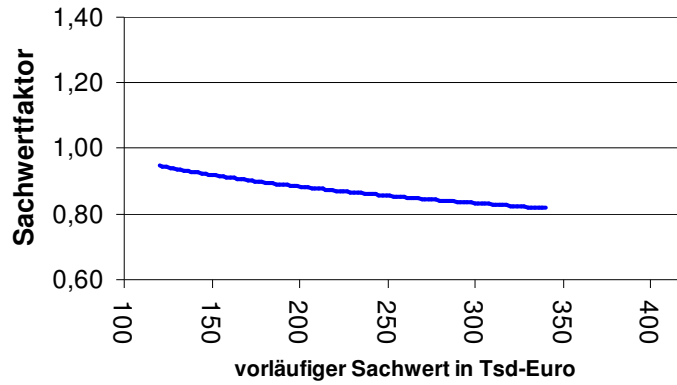
Stadtgebiet: <b>rechtsrheinisch</b>	Wohnlage: <b>einfach bis mittel</b>
Bautyp: <b>Reihenhäuser</b>	Bodenpreisanteil: <b>&lt;= 0,4</b>

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
120.000 EUR	<b>1,07</b>
140.000 EUR	<b>1,03</b>
160.000 EUR	<b>1,00</b>
180.000 EUR	<b>0,97</b>
200.000 EUR	<b>0,94</b>
220.000 EUR	<b>0,92</b>
240.000 EUR	<b>0,89</b>
260.000 EUR	<b>0,87</b>
280.000 EUR	<b>0,85</b>
300.000 EUR	<b>0,83</b>
320.000 EUR	<b>0,82</b>
340.000 EUR	<b>0,80</b>
360.000 EUR	<b>0,79</b>
380.000 EUR	<b>0,77</b>



Stadtgebiet: <b>rechtsrheinisch</b>	Wohnlage: <b>einfach bis mittel</b>
Bautyp: <b>Reihenhäuser</b>	Bodenpreisanteil: <b>&gt;= 0,4</b>

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
120.000 EUR	<b>0,95</b>
140.000 EUR	<b>0,93</b>
160.000 EUR	<b>0,91</b>
180.000 EUR	<b>0,90</b>
200.000 EUR	<b>0,88</b>
220.000 EUR	<b>0,87</b>
240.000 EUR	<b>0,86</b>
260.000 EUR	<b>0,85</b>
280.000 EUR	<b>0,84</b>
300.000 EUR	<b>0,83</b>
320.000 EUR	<b>0,83</b>
340.000 EUR	<b>0,82</b>



Stadtgebiet: <b>rechtsrheinisch</b>	Wohnlage: <b>gut bis sehr gut</b>
Bautyp: <b>Reihenhäuser</b>	Bodenpreisanteil: <b>alle</b>

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor

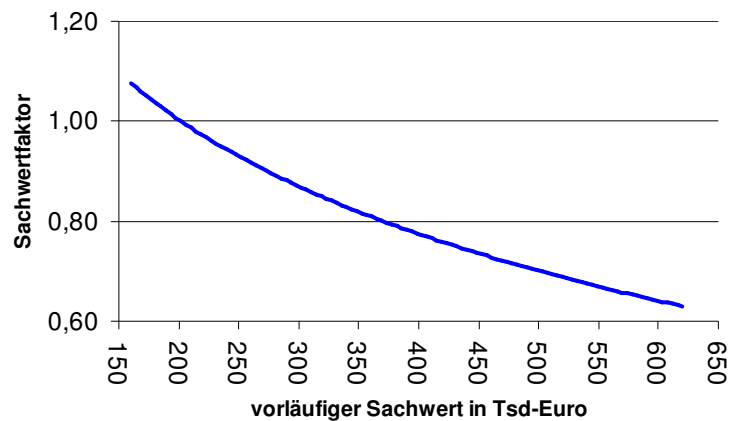
**Zu geringe Datenmenge**

**Es konnte keine Auswertung durchgeführt werden**

### 9.6.2 Offene Bauweise

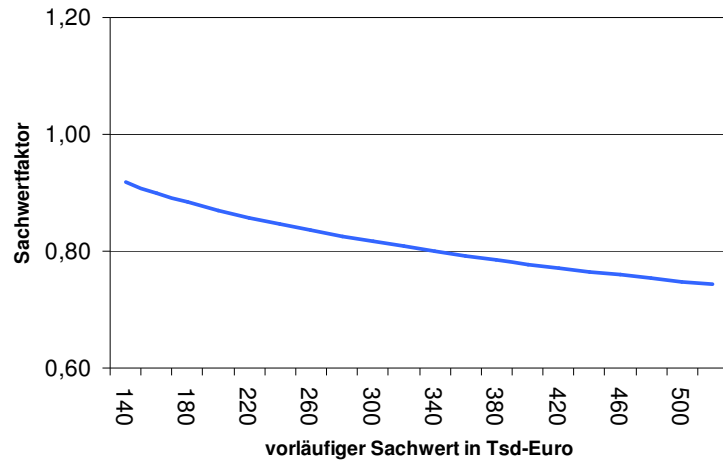
Stadtgebiet: <b>linksrheinisch</b>	Wohnlage: <b>einfach bis mittel</b>
Bautyp: <b>offene Bauweise</b>	Bodenpreisanteil: <b>&lt;= 0,5</b>

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
160.000 EUR	<b>1,08</b>
180.000 EUR	<b>1,04</b>
200.000 EUR	<b>1,00</b>
220.000 EUR	<b>0,97</b>
240.000 EUR	<b>0,94</b>
260.000 EUR	<b>0,92</b>
280.000 EUR	<b>0,89</b>
300.000 EUR	<b>0,87</b>
320.000 EUR	<b>0,85</b>
340.000 EUR	<b>0,83</b>
360.000 EUR	<b>0,81</b>
380.000 EUR	<b>0,79</b>
400.000 EUR	<b>0,77</b>
420.000 EUR	<b>0,76</b>
440.000 EUR	<b>0,74</b>
460.000 EUR	<b>0,73</b>
480.000 EUR	<b>0,71</b>
500.000 EUR	<b>0,70</b>
520.000 EUR	<b>0,69</b>
540.000 EUR	<b>0,68</b>
560.000 EUR	<b>0,66</b>
580.000 EUR	<b>0,65</b>
600.000 EUR	<b>0,64</b>
620.000 EUR	<b>0,63</b>



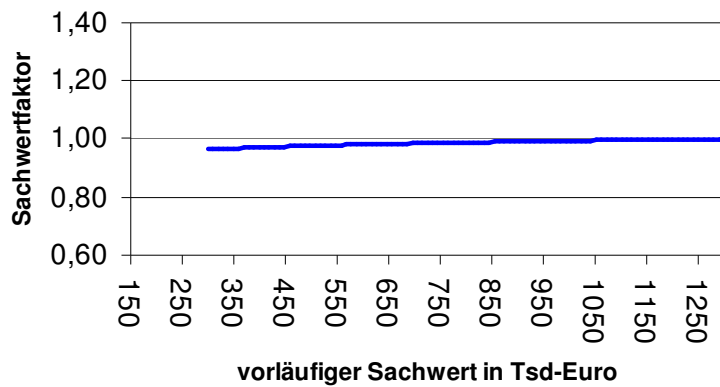
Stadtgebiet: <b>linksrheinisch</b>	Wohnlage: <b>einfach bis mittel</b>
Bautyp: <b>offene Bauweise</b>	Bodenpreisanteil: <b>&gt;= 0,5</b>

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
140.000 EUR	<b>0,92</b>
160.000 EUR	<b>0,90</b>
180.000 EUR	<b>0,88</b>
200.000 EUR	<b>0,87</b>
220.000 EUR	<b>0,86</b>
240.000 EUR	<b>0,85</b>
260.000 EUR	<b>0,84</b>
280.000 EUR	<b>0,83</b>
300.000 EUR	<b>0,82</b>
320.000 EUR	<b>0,81</b>
340.000 EUR	<b>0,80</b>
360.000 EUR	<b>0,79</b>
380.000 EUR	<b>0,78</b>
400.000 EUR	<b>0,78</b>
420.000 EUR	<b>0,77</b>
440.000 EUR	<b>0,77</b>
460.000 EUR	<b>0,76</b>
480.000 EUR	<b>0,75</b>
500.000 EUR	<b>0,75</b>
520.000 EUR	<b>0,74</b>



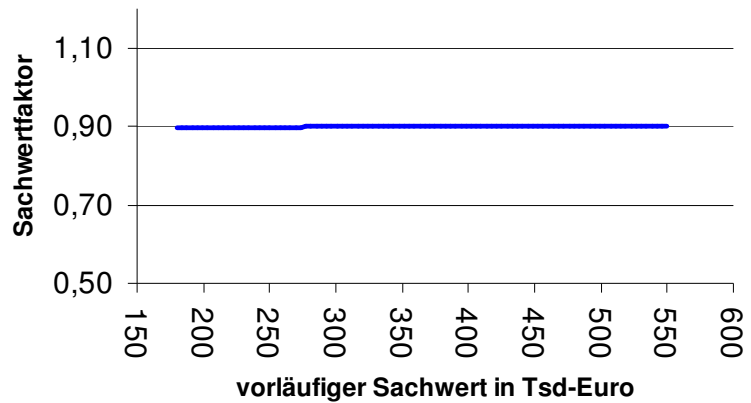
Stadtgebiet: <b>linksrheinisch</b>	Wohnlage: <b>gut bis sehr gut</b>
Bautyp: <b>offene Bauweise</b>	Bodenpreisanteil: <b>alle</b>

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
300.000 EUR	0,96
350.000 EUR	0,97
400.000 EUR	0,97
450.000 EUR	0,97
500.000 EUR	0,98
550.000 EUR	0,98
600.000 EUR	0,98
650.000 EUR	0,98
700.000 EUR	0,98
750.000 EUR	0,99
800.000 EUR	0,99
850.000 EUR	0,99
900.000 EUR	0,99
950.000 EUR	0,99
1.000.000 EUR	0,99
1.050.000 EUR	0,99
1.100.000 EUR	1,00
1.150.000 EUR	1,00
1.200.000 EUR	1,00
1.250.000 EUR	1,00
1.300.000 EUR	1,00



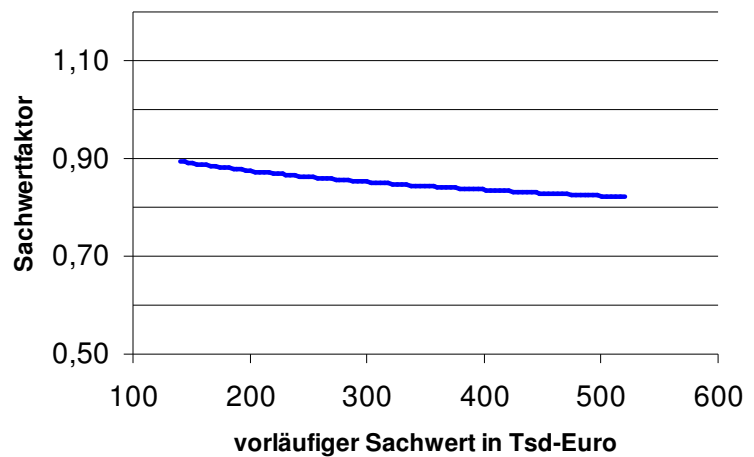
Stadtgebiet: <b>rechtsrheinisch</b>	Wohnlage: <b>einfach bis mittel</b>
Bautyp: <b>offene Bauweise</b>	Bodenpreisanteil: <b>&lt;= 0,5</b>

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
180.000 EUR	0,90
200.000 EUR	0,90
220.000 EUR	0,90
240.000 EUR	0,90
260.000 EUR	0,90
280.000 EUR	0,90
300.000 EUR	0,90
320.000 EUR	0,90
340.000 EUR	0,90
360.000 EUR	0,90
380.000 EUR	0,90
400.000 EUR	0,90
450.000 EUR	0,90
500.000 EUR	0,90
550.000 EUR	0,90



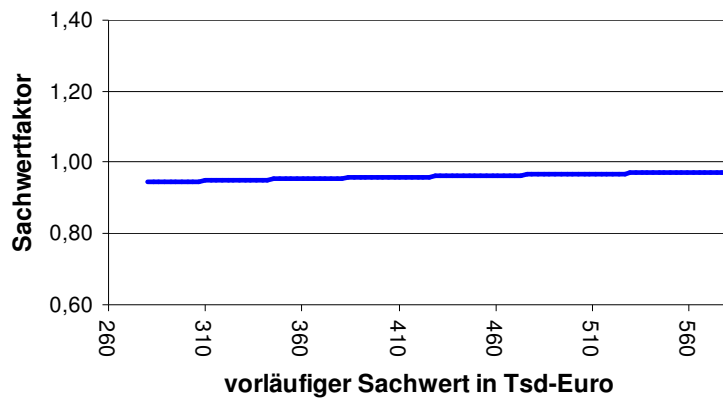
Stadtgebiet: <b>rechtsrheinisch</b>	Wohnlage: <b>einfach bis mittel</b>
Bautyp: <b>offene Bauweise</b>	Bodenpreisanteil: <b>&gt;= 0,5</b>

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
140.000 EUR	0,89
160.000 EUR	0,89
180.000 EUR	0,88
200.000 EUR	0,87
220.000 EUR	0,87
240.000 EUR	0,86
260.000 EUR	0,86
280.000 EUR	0,86
300.000 EUR	0,85
320.000 EUR	0,85
340.000 EUR	0,84
360.000 EUR	0,84
380.000 EUR	0,84
400.000 EUR	0,84
440.000 EUR	0,83
460.000 EUR	0,83
480.000 EUR	0,83
500.000 EUR	0,82
520.000 EUR	0,82



Stadtgebiet: <b>rechtsrheinisch</b>	Wohnlage: <b>gut bis sehr gut</b>
Bautyp: <b>offene Bauweise</b>	Bodenpreisanteil: <b>alle</b>

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
280.000 EUR	0,95
300.000 EUR	0,95
320.000 EUR	0,95
340.000 EUR	0,95
360.000 EUR	0,95
370.000 EUR	0,95
375.000 EUR	0,95
380.000 EUR	0,96
400.000 EUR	0,96
420.000 EUR	0,96
440.000 EUR	0,96
460.000 EUR	0,96
480.000 EUR	0,97
500.000 EUR	0,97
520.000 EUR	0,97
540.000 EUR	0,97
560.000 EUR	0,97





## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

<b>Flächenangaben,</b>	<b>Stand</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2010</b>
Fläche des Stadtgebietes		40.516 ha	40.516 ha	40.517 ha
Bebaute Fläche		13.776 ha	13.703 ha	13.658 ha
<b>Bevölkerungsangaben,</b>	<b>Stand</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2010</b>
Einwohner		1.019.328	1.020.303	1.027.504
Zuzüge		56.506	56.906	56.693
Fortzüge		63.242	56.651	50.385
Saldo		-6.736	255	6.308
Umzüge innerhalb Kölns		83.361	84.402	79.619
<b>Bauzahlen,</b>	<b>Stand</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2010</b>
Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden		535.391	537.666	539.730
Wohngebäude		131.101	131.840	132.657
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		77.538	78.139	78.840
<b>Baufertigstellungen</b>	<b>in</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Wohnungen		3.215	2.798	2.746
davon Wohnungsneubau		3.015	2.450	2.590
<b>Baugenehmigungen</b>	<b>in</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Wohnungen		2.544	2.339	3.604
davon Wohnungsneubau		2.229	2.136	3.322

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen siehe Punkt 13.8

## 11. Regionale Vergleiche

Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte für den individuellen Wohnungsbau

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 350-800 m<sup>2</sup>

Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2012 ermittelt und in €/m<sup>2</sup> angegeben.

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

<b>Preisniveau 01.01.2012</b>			
<b>Lage</b>	gut €/m <sup>2</sup>	mittel €/m <sup>2</sup>	mäßig €/m <sup>2</sup>
<b>Köln</b>	850	370	260
<b>Düsseldorf</b>	750	480	370
<b>Leverkusen</b>	300	260	215
<b>Bonn</b>	375	320	260

## 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 1640-413

Fax 0221 1640-359

E-Mail: [rib-ev@koeln.ihk.de](mailto:rib-ev@koeln.ihk.de)

## **12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen**

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist in Zusammenarbeit mit der Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK) und dem Immobilienverband Deutschland (IVD) eine Übersicht von Mieten für gewerbliche Räume in Köln (zuletzt Stand: 01.01.2012) zusammengestellt worden.

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

Sie ist gegen eine Schutzgebühr von 7,50 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 durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte (§ 5 (5) GAVO NRW).

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen 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 Wertermittlungstichtage 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.

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

### 13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



### 13.4 Gebietsgliederungskarte





## 13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses

### Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Städt. Liegenschaftsdirektor

### Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. 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

Ralf Dietrich, Immobilienmakler

Volker Dupré, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. (FH) Peter Gripp, Architekt \*1)

Dipl.-Ing. Arnold J. Günther, Architekt \*3)

Heinz Peter Hinterecker, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Friedhelm Kamphausen, Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Hanspeter Kottmair, Architekt

Dipl.-Betriebswirt Michael Krahe, Immobilienmakler

Dipl.-Ing. Martin Kühnhausen, Öffentl. best. Verm.Ing.

Dipl.-Ing. Rolf Lautenbach

Dr. Dipl.-Ing. agr. Berthold Loth \*4)

Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt

Eva Maria Niemeyer, Assessorin jur.

Dipl.-Geograph Frank Pönisch \*1)

Dipl. Ing. Agrar Franz-Josef Schockemöhle

Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Martin Schreiner, Architekt \*3)

Dr. Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Peter Schwirley, Architekt \*2)

Dipl.-Ing. Andrea Tschersich, Bauingenieurin \*1)

Dipl.-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 <b>Land Nordrhein-Westfalen</b> Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Telefon: 0211-475-2640 Telefax: 0211-475-2900
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss</b> Oberstr. 91 41460 Neuss	Telefon: 02131-928-6230 Telefax: 02131-928-86231
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Rhein-Erft-Kreis</b> Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-4731 fortlaufend bis - 4737 Telefax: 02271-83-2300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Rhein-Sieg-Kreis</b> und in der <b>Stadt Troisdorf</b> Kaiser-Wilhelm-Platz 1 - Kreishaus 53721 Siegburg	Telefon: 02241-132794 Telefax: 02241-132437
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Rheinisch-Bergischen-Kreis</b> Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-132636 Telefax: 02202-132494
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der <b>Stadt Bergisch Gladbach</b> Postfach 20 09 20 – Rathaus Bensberg 51439 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-141238 02202-141254 02202-141255 Telefax: 02202-141460

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der <b>Stadt Leverkusen</b> Hauptstr. 101 51373 Leverkusen	Telefon: 0214-406-6268 0214-406-6263 Telefax: 0214-406-6202
--	---

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Im <b>Kreis Mettmann</b> Goethestr. 23 40822 Mettmann	Telefon: 02104-992536 02104-992541 Telefax: 02104-995452
--	--

### 13.7 Sonstige Einrichtungen

<b>IHK</b> <b>Industrie- und Handelskammer zu Köln</b> Unter Sachsenhausen 10-26 50667 Köln	Telefon: 0221-1640-0 Telefax: 0221-1640-129
--	--

<b>RIB</b> <b>Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln</b> Unter Sachsenhausen 10-26 50667 Köln	Telefon: 0221-1640-413 Telefax: 0221-1640-359
--	--

<b>IVD West</b> <b>Immobilienverband Deutschland IVD</b> 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**

- <b>Katasternachweis und –service</b> (Katasterauskunft)	Telefon: 0221- 221-23636 Telefax: 0221- 221-22209
- <b>Informationsservice örtliches Bau- und Planungsrecht, Bauleitplanung, Baulastenverzeichnis</b> (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>