



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2010 FÜR DIE STADT KÖLN



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

NRW.

ISSN 1867-5050

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle:

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

Haltestellen:

KVB: Bf. Deutz / Messe LANXESSarena
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/>

Bodenrichtwertkarte:

1 Karte im 4-Farbendruck
(Maßstab 1: 25000)
Gebühr 125,- EUR
Auflagenhöhe: 200 Karten

Bodenrichtwertliste :

Gebühr 65,-EUR

Grundstücksmarktbericht:

Gebühr 40,-EUR
Auflagenhöhe: 300 Exemplare

Karten: Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile
S. 93, Gebietsgliederungskarte S. 94

Kartengrundlage: Karte der Stadt-, Bezirks- und Stadtteilgrenzen

Genehmigungsvermerk: Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für
Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 2009/218)

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

Veröffentlichung: April 2010

**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 gebe-
ten.**



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

Grundstücksmarktbericht 2010

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2009 zum Stichtag 01.01.2010**

**Bericht über die Entwicklung des
Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2009**

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
1.1 Umsätze	1
1.2 Preise	1
1.3. Erforderliche Daten	1
2. Zielsetzung	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	4
3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	4
3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	5
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009	7
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	7
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	8
4.1.2 Verteilung der Verträge 2009 nach Eingangsmonat	8
4.2 Flächenumsatz	9
4.3 Geldumsatz	10
5. Unbebaute Grundstücke	11
5.1 Individueller Wohnungsbau	12
5.2 Geschosswohnungsbau	14
5.3 Gewerbliche Bauflächen	16
5.3.1 Gewerbliche Bauflächen	16
5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke	16
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	17
5.5.1 Bauerwartungsland	17
5.5.2 Rohbauland	17

6. Bebaute Grundstücke	18
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser	19
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	20
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp	21
6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen	22
Stadtbezirk 2	22
Stadtbezirk 3	23
Stadtbezirk 4	24
Stadtbezirk 5	25
Stadtbezirk 6	26
Stadtbezirk 7	27
Stadtbezirk 8	28
Stadtbezirk 9	29
6.1.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen	30
6.2 Mehrfamilienhäuser	39
6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	40
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte	41
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	41
7. Wohnungs- und Teileigentum	42
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken	42
7.2 Wohnungseigentum - Kaufpreisspannen	43
Ersterwerb	43
Erstverkauf nach Umwandlung	43
Weiterverkauf	43
7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	44
Stadtbezirk 1	44
Stadtbezirk 2	44
Stadtbezirk 3	46
Stadtbezirk 4	47
Stadtbezirk 5	48
Stadtbezirk 6	49
Stadtbezirk 7	50
Stadtbezirk 8	52
Stadtbezirk 9	53
7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	55
7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	56
7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung	58
8. Bodenrichtwerte	60
8.1 Gesetzlicher Auftrag	60
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	60
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	61
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2010	61
8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2010)	62
8.3.3 Erläuterung der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ)	63

9. Erforderliche Daten	64
9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen	64
9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft	65
9.2.1 Definition des Normgrundstückes:	65
9.3 Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke	66
9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)	66
9.5 Indexreihen	67
9.6 Umrechnungskoeffizienten	68
9.6.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausbau)	68
9.6.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)	69
9.7 Liegenschaftszinssätze	70
9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)	70
9.7.2. Ergänzende Liegenschaftszinssätze (nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)	71
9.8 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	72
9.8.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	72
9.9 Marktanpassungsfaktoren	73
9.9.1 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, Marktanpassungsfaktoren, Ein- / Zweifamilienhäuser	73
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	88
11. Regionale Vergleiche	89
11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2008	89
12. Mieten	90
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	90
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen	90
13. Sonstige Angaben	91
13.1 Gebühren für Gutachten	91
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	92
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	93
13.4 Gebietsgliederungskarte	94
13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses	95
13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	97
13.7 Sonstige Einrichtungen	98
13.8 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:	98

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Berichtszeitraum 2009 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 9.575 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, dies entspricht einer Zunahme von 151 Verträgen bzw. + 1,6 % gegenüber dem Berichtszeitraum 2008. Die Anzahl der Verträge liegt damit weiterhin unter dem Mittel der letzten 10 Jahre in Höhe von rd. 9.900 Verträgen.

Der starken Zunahme im Bereich der Verträge über Wohnungs- / Teileigentum um 411 Verträge (+7 %) steht ein Rückgang in den anderen Teilmärkten, insbesondere dem Bereich der bebauten Mehrfamilienhausgrundstücke und Gewerbeobjekte, gegenüber.

Der Geldumsatz ging von 3,5 Milliarden € um rd. 0,6 Milliarden € auf rd. 2,9 Milliarden € zurück. Ebenso ist ein starker Flächenrückgang (ohne Wohnungseigentum) um rd. 275 ha auf jetzt rd. 305 ha zu verzeichnen. Eine Ausnahme bilden die unbebauten Einfamilienhausgrundstücke. Hier stieg der Geld- und Flächenumsatz um über 70 % bzw. über 60 %.

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

1.2 Preise

Die Preise für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke) stiegen in 2009 gegenüber 2008 im linksrheinischen Stadtgebiet (incl. Deutz) um + 4 % sowie für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) um 3 %; im rechtsrheinischen Stadtgebiet konnte insgesamt keine Preisentwicklung festgestellt werden (+/- 0 %).

Weitere Details zu den Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmarktgruppen finden sich in den weiteren Kapiteln des Marktberichtes.

1.3. Erforderliche Daten

Im Kapitel „9. Erforderliche Daten“ werden erneut in größerem Umfang abgeleitete Liegenschaftszinssätze und Markt Anpassungsfaktoren für Ein – und Zweifamilienhäuser dargestellt.

2. Zielsetzung

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

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

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

Der Bericht wendet sich an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, 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 2009 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 den Bediensteten 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 6 stellvertretende Vorsitzende, 27 weitere ehrenamtliche Gutachter und je ein Vertreter der 7 in Köln zuständigen Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken ausschließlich beim Beschluss über die Bodenrichtwerte mit.

Zur Besetzung des Gutachterausschusses siehe die Mitgliederliste Punkt 13.5.

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

- Der Gutachterausschuss führt die Kaufpreissammlung. Aufgrund von § 195 (1) BauGB ist dem Gutachterausschuss eine Abschrift von jedem Vertrag zu übersenden, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt – auch im Wege des Tausches - zu übertragen. Diese Kaufverträge werden in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet.
- Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt jährlich Bodenrichtwerte.
- Der Gutachterausschuss ermittelt und beschließt sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren sowie weitere Orientierungswerte und Hilfsgrößen.
- Der Gutachterausschuss erstellt den Grundstücksmarktbericht.
- Jedermann kann Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen oder die Karte der Bodenrichtwerte und den Grundstücksmarktbericht gegen Gebühr erwerben.
- Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag von Antragsberechtigten Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten und Lasten an Grundstücken.
- Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile.
- Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvorteile oder -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen.
- Der Gutachterausschuss ermittelt besondere Bodenrichtwerte und erstattet Gutachten über Anfangs- und Endwerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.
- Außerdem erstattet der Gutachterausschuss Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im Erwerbsobst- und -gemüseanbau als Grundlage für Kleingartenpachtzinsen.
- Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten.

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

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

3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

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

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

Adresse:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postanschrift:
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Hausanschrift:
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

Bis auf einfache Auskünfte sind die Leistungen des Gutachterausschusses gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (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.

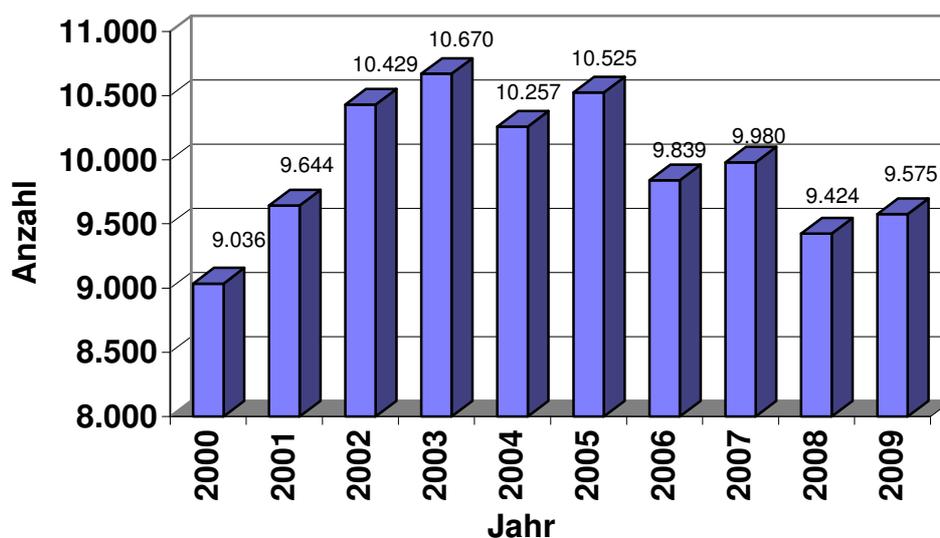
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

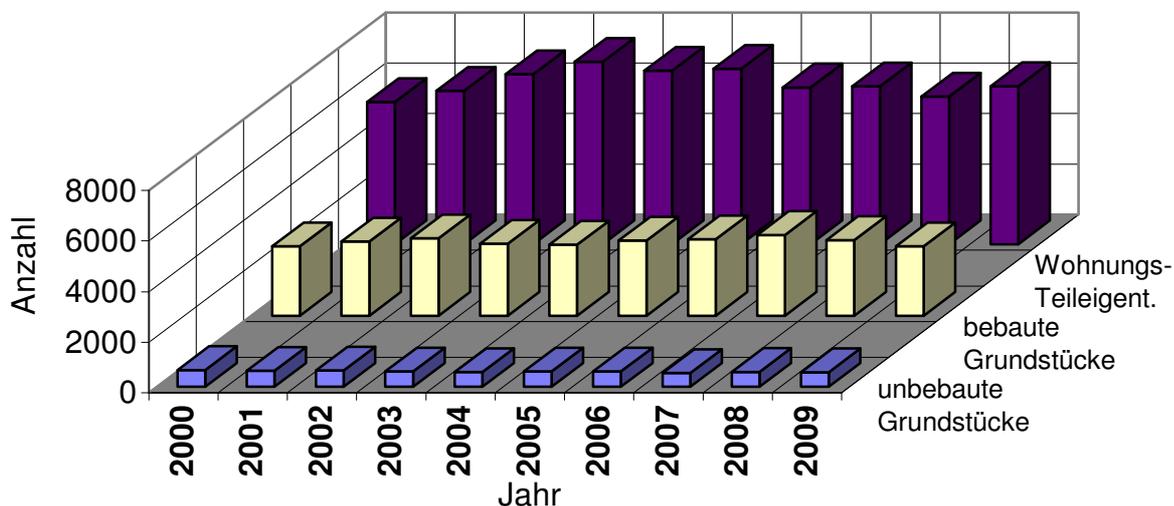
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Unbebaute Grundstücke	669	640	649	610	587	611	615	543	592	578
Bebaute Grundstücke	2.733	2.930	3.051	2.839	2.800	2.966	3.017	3.183	2.983	2.737
Wohnungs- Teileigentum	5.634	6.074	6.729	7.221	6.870	6.948	6.207	6.254	5.849	6.260
Gesamtanzahl	9.036	9.644	10.429	10.670	10.257	10.525	9.839	9.980	9.424	9.575

Gesamtimmobilienumsatz



Immobilienteilmärkte



4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2007			2008			2009		
	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	231	2,3	-11,8	199	2,1	-13,9	263	2,7	32,2
Geschoßwohnungsbaugrundst.	58	0,6	-29,3	72	0,8	24,1	74	0,8	2,8
Gewerbegrundstücke	47	0,5	14,6	40	0,4	-14,9	30	0,3	-25,0
Geschäftsgrundstücke	11	0,1	-31,3	10	0,1	-9,1	11	0,1	10,0
Sonstige Grundstücke	196	2,0	-8,4	271	2,9	38,3	200	2,1	-26,2
Unbebaute Grundstücke insges.	543	5,4	-11,7	592	6,3	9,0	578	6,0	-2,4
Eigenheime	2.022	20,3	3,3	1.898	20,1	-6,1	1.865	19,5	-1,7
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	895	9,0	9,7	864	9,2	-3,5	692	7,2	-19,9
Gewerbeobjekte	240	2,4	11,1	189	2,0	-21,3	155	1,6	-18,0
Sonstige bebaute Objekte	26	0,3	-3,7	32	0,3	23,1	25	0,3	-21,9
Bebaute Grundstücke insges.	3.183	31,9	5,5	2.983	31,7	-6,3	2.737	28,6	-8,2
Wohnungseigentum				5.339	56,7				
Teileigentum				510	5,4				
Wohnungs-/Teileigent. insges.	6.254	62,7	0,8	5.849	62,1	-6,5	6.260	65,4	7,0
Insgesamt	9.980	100,0	1,4	9.424	100,0	-5,6	9.575	100,0	1,6

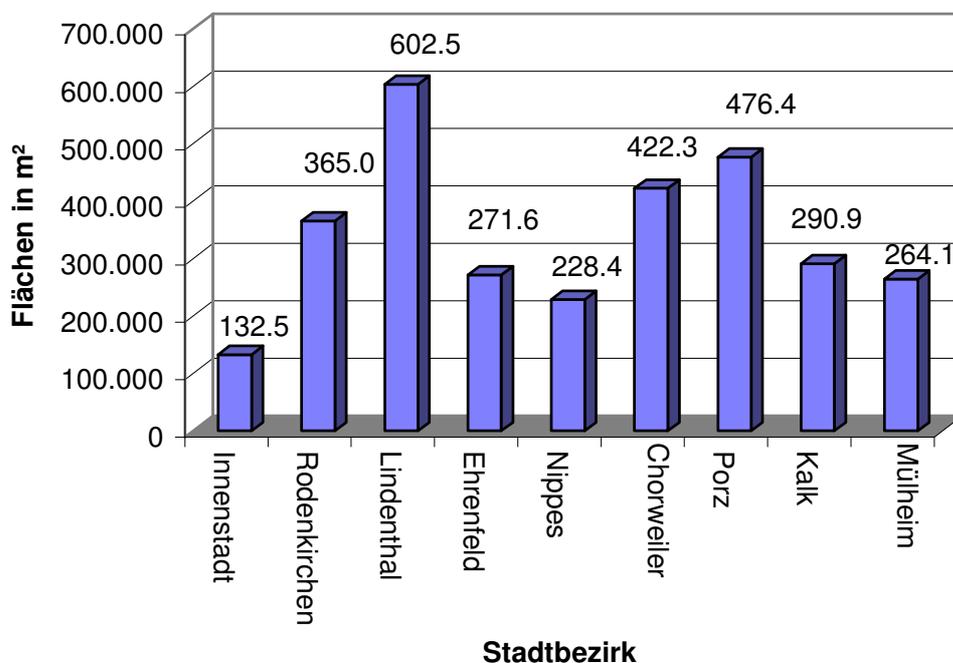
4.1.2 Verteilung der Verträge 2009 nach Eingangsmonat

Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	792	8,3	510	8,1	282	8,5
Februar	614	6,4	420	6,7	194	5,9
März	826	8,6	552	8,8	274	8,3
April	872	9,1	603	9,6	269	8,1
Mai	809	8,4	541	8,6	268	8,1
Juni	908	9,5	612	9,8	296	8,9
Juli	997	10,4	649	10,4	348	10,5
August	679	7,1	452	7,2	227	6,8
September	807	8,4	535	8,5	272	8,2
Oktober	725	7,6	473	7,6	252	7,6
November	838	8,8	532	8,5	306	9,2
Dezember	708	7,4	381	6,1	327	9,9
Insgesamt	9.575	100,0	6.260	100,0	3.315	100,0

4.2 Flächenumsatz

2009						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ohne WE/TE		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	214	6,5	207	132.525	4,3	130.626
Rodenkirchen	428	12,9	415	365.046	11,7	347.919
Lindenthal	582	17,6	573	602.535	12,9	595.863
Ehrenfeld	249	7,5	234	271.562	11,4	262.256
Nippes	261	7,9	251	228.365	5,3	225.688
Chorweiler	270	8,1	266	422.302	15,1	421.218
Porz	482	14,5	444	476.417	25,8	441.083
Kalk	384	11,6	362	290.889	6,6	255.005
Mülheim	445	13,4	413	264.130	6,9	248.401
Insgesamt	3.315	100,0	3.165	3.053.771	100,0	2.928.059

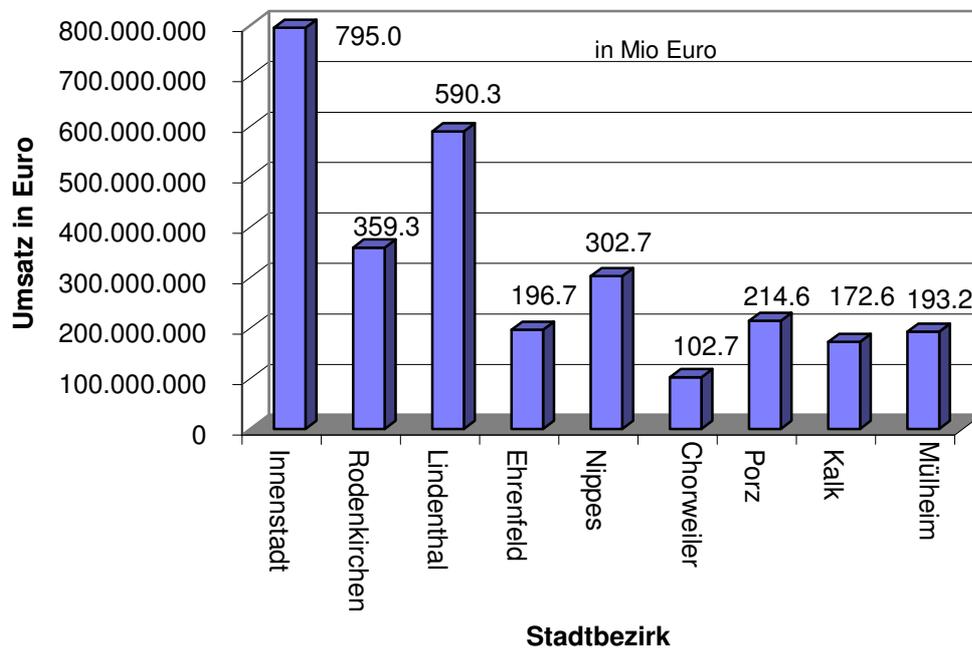
2008						
Insgesamt	3.575	100,0	3.400	5.793.572	100,0	5.641.808

Flächenumsatz in 1000 m²

4.3 Geldumsatz

2009				
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	entgeltlich	%	Euro	%
Innenstadt	1.339	14,3	795.042.136	27,2
Rodenkirchen	1.142	12,2	359.302.794	12,3
Lindenthal	1.910	20,4	590.246.687	20,2
Ehrenfeld	679	7,3	196.744.586	6,7
Nippes	1.048	11,2	302.665.595	10,3
Chorweiler	446	4,8	102.655.992	3,5
Porz	1.000	10,7	214.585.040	7,3
Kalk	954	10,2	172.638.039	5,9
Mülheim	832	8,9	193.157.430	6,6
Insgesamt	9.350	100,0	2.927.038.299	100,0

2008				
Insgesamt	9.094	100,0	3.478.506.454	100,0



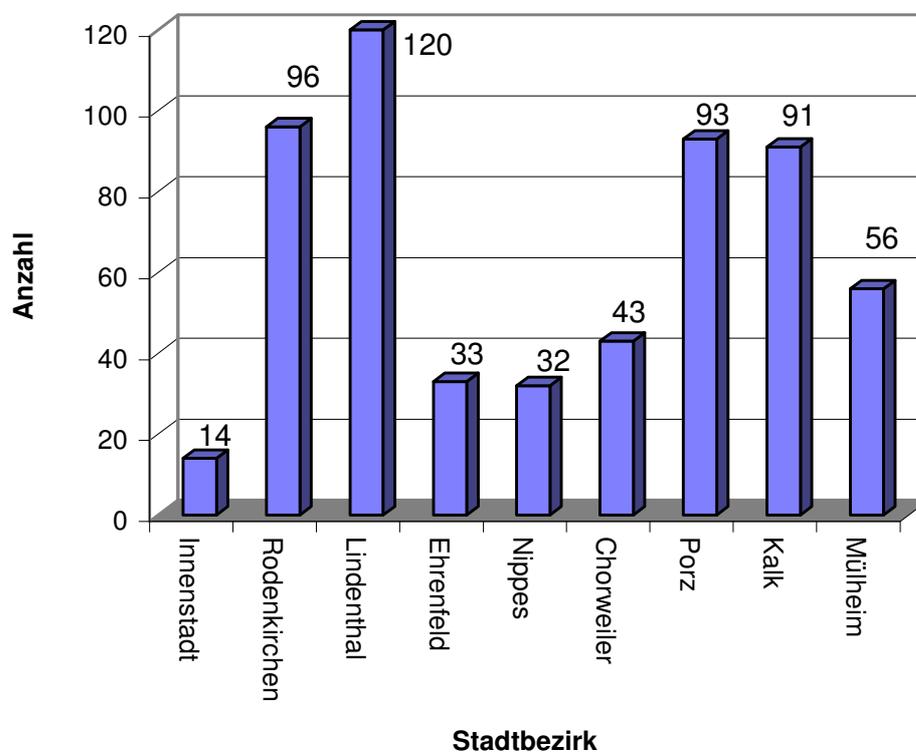
5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	14	2,4	13	27.846.671	11,6	30.388	2,5	30.302
Rodenkirchen	96	16,6	93	39.943.117	16,6	131.413	10,6	120.417
Lindenthal	120	20,8	120	70.461.259	29,3	224.954	18,2	224.954
Ehrenfeld	33	5,7	32	21.309.817	8,9	172.667	14,0	172.667
Nippes	32	5,5	31	8.330.754	3,5	25.696	2,1	25.546
Chorweiler	43	7,4	43	19.870.525	8,3	289.481	23,4	289.481
Porz	93	16,1	88	15.556.974	6,5	155.972	12,6	142.349
Kalk	91	15,7	85	27.040.150	11,2	152.009	12,3	131.215
Mülheim	56	9,7	51	10.364.528	4,3	51.956	4,2	47.936
Insgesamt	578	100,0	556	240.723.795	100,0	1.234.536	100,0	1.184.867

2008								
Insgesamt	592	100,0	574	272.368.225	100,0	3.310.837	100,0	3.268.046

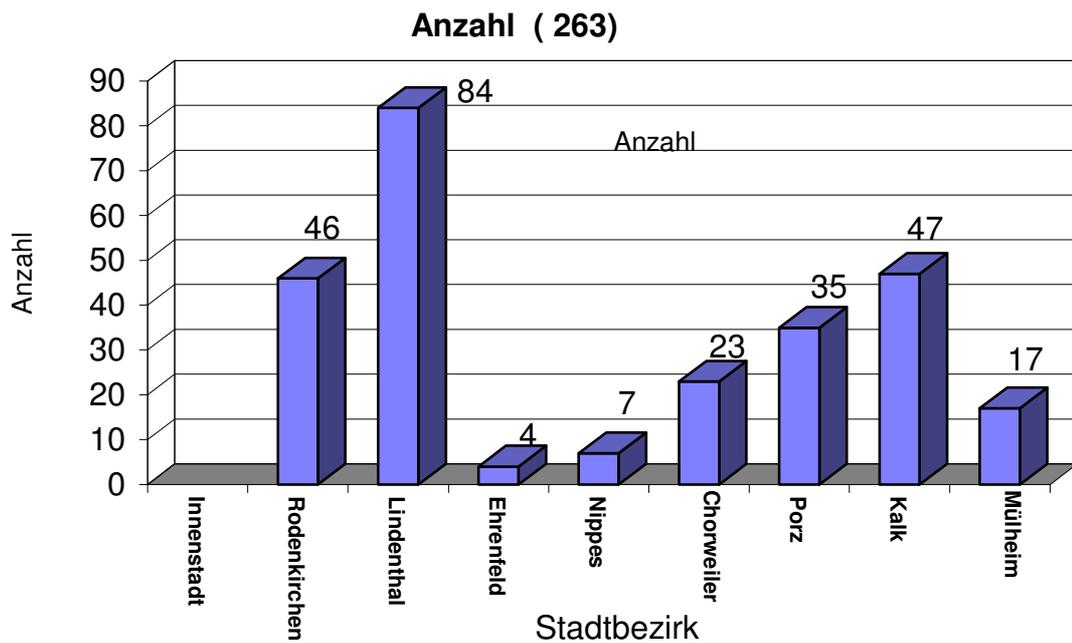
Anzahl (578)

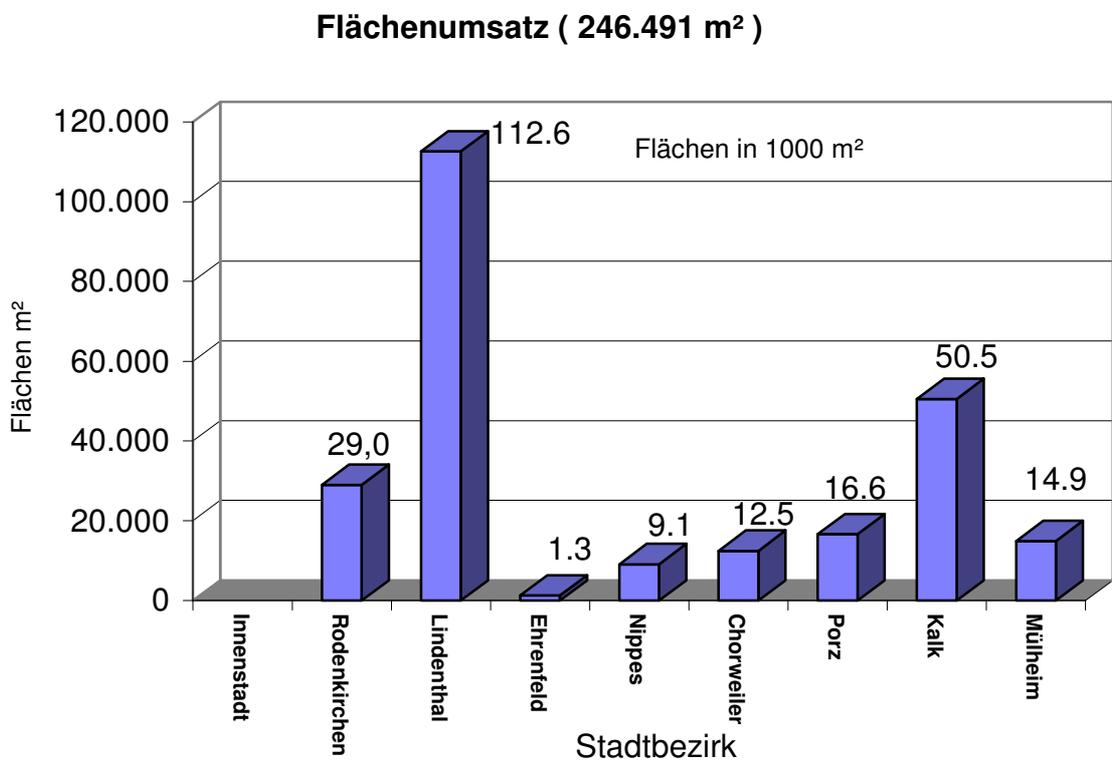
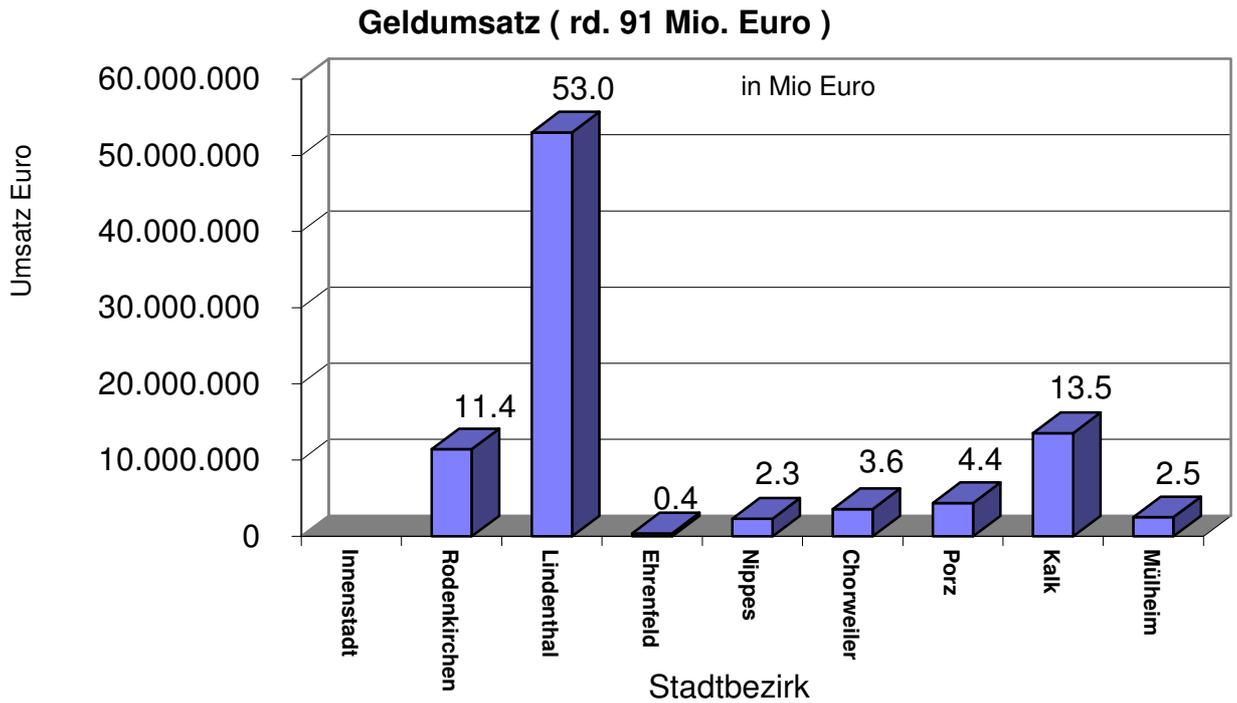


5.1 Individueller Wohnungsbau Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	46	17,5	46	11.397.767	12,5	28.966	11,8	28.966
Lindenthal	84	31,9	84	53.021.543	58,2	112.627	45,7	112.627
Ehrenfeld	4	1,5	4	394.822	0,4	1.293	0,5	1.293
Nippes	7	2,7	7	2.309.180	2,5	9.091	3,7	9.091
Chorweiler	23	8,7	23	3.587.993	3,9	12.504	5,1	12.504
Porz	35	13,3	35	4.377.822	4,8	16.596	6,7	16.596
Kalk	47	17,9	46	13.524.020	14,8	50.515	20,5	50.336
Mülheim	17	6,5	17	2.506.105	2,8	14.899	6,0	14.899
Insgesamt	263	100,0	262	91.119.252	100,0	246.491	100,0	246.312

2008								
Insgesamt	199	100,0	196	50.955.895	100,0	148.366	100,0	146.581



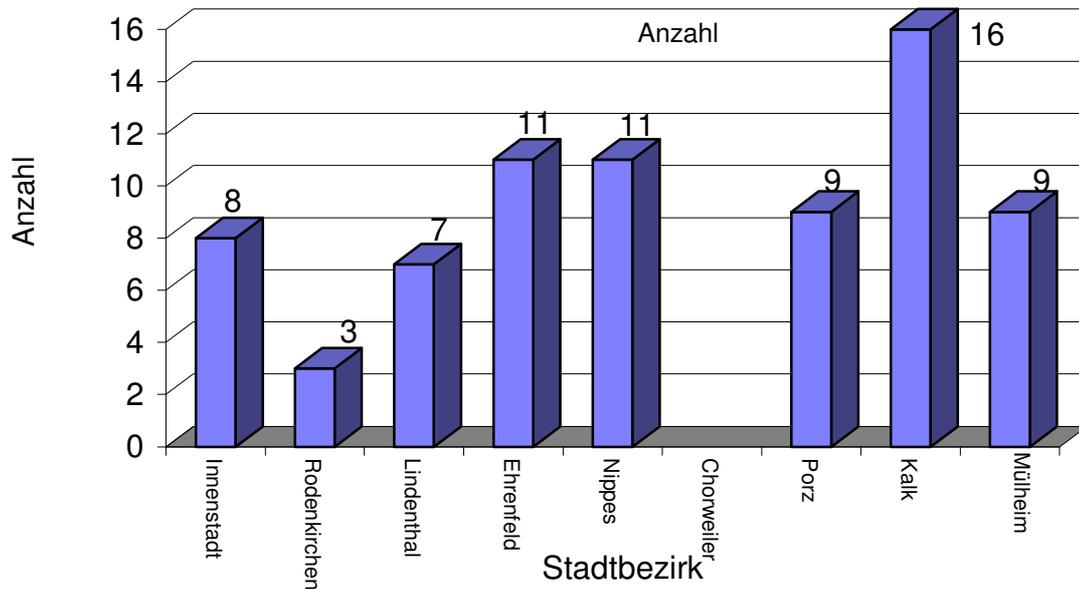


5.2 Geschosswohnungsbau

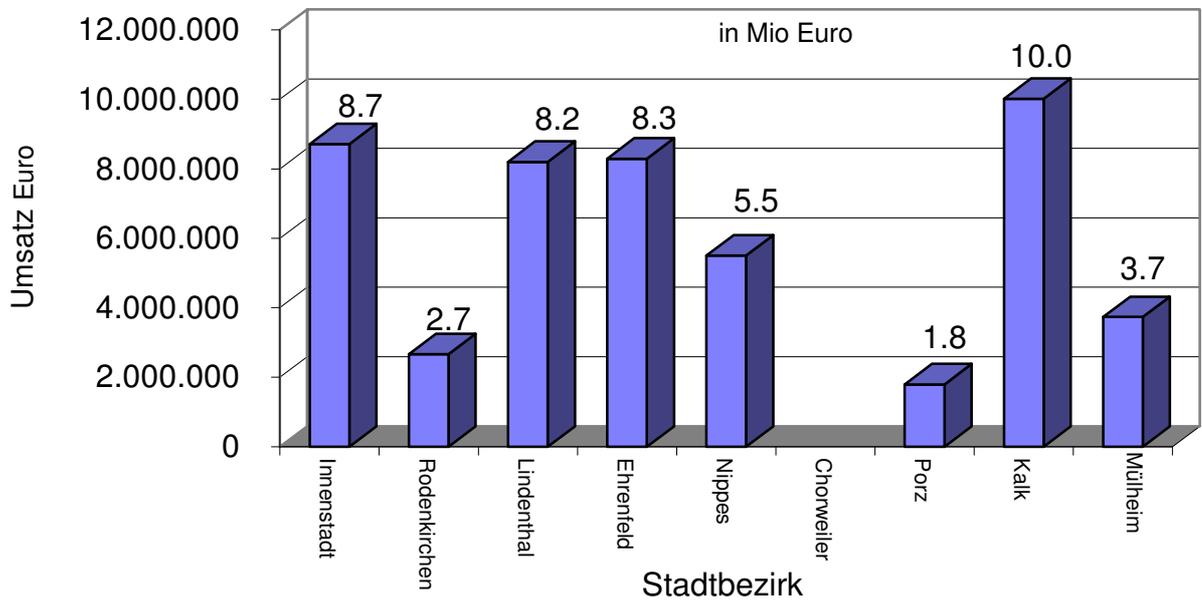
2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	8	10,8	8	8.704.980	17,8	3.304	3,4	3.304
Rodenkirchen	3	4,1	3	2.657.500	5,4	6.218	6,3	6.218
Lindenthal	7	9,5	7	8.203.830	16,8	14.393	14,7	14.393
Ehrenfeld	11	14,9	11	8.293.575	17,0	23.310	23,8	23.310
Nippes	11	14,9	10	5.501.963	11,3	11.565	11,8	11.415
Chorweiler								
Porz	9	12,2	9	1.793.907	3,7	6.540	6,7	6.540
Kalk	16	21,6	16	10.015.760	20,5	21.547	22,0	21.547
Mülheim	9	12,2	7	3.730.917	7,6	11.229	11,4	7.236
Insgesamt	74	100,0	71	48.902.432	100,0	98.106	100,0	93.963

2008								
Insgesamt	72	100,0	72	87.520.406	100,0	177.697	100,0	177.697

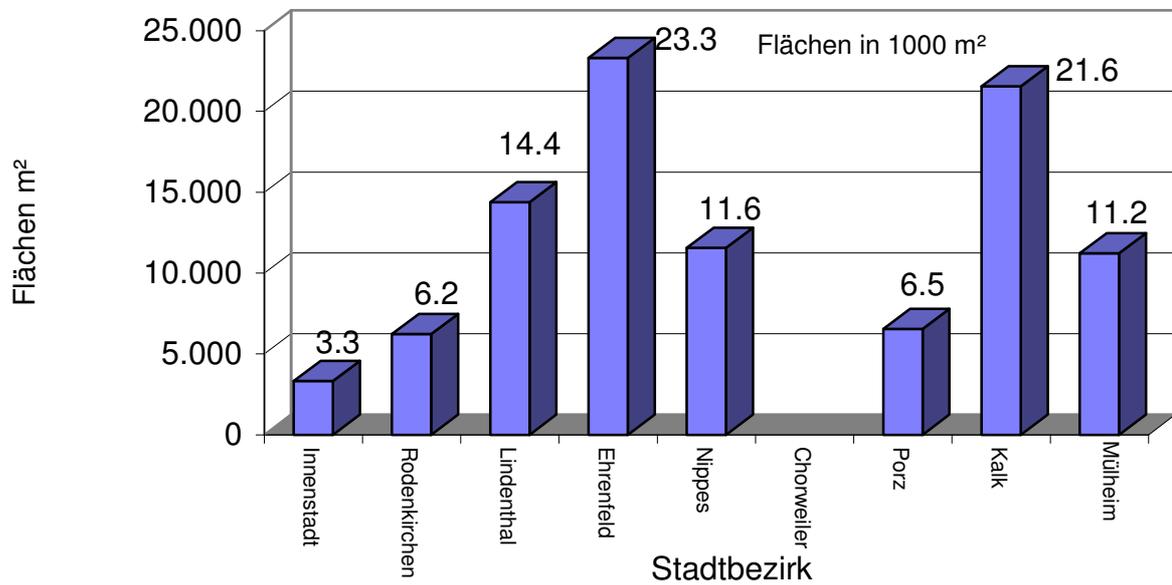
Anzahl der Verträge (74)



Geldumsatz (rd. 49 Mio. Euro)



Flächenumsatz (98.106 m²)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	6	20,0	6	2.926.880	9,1	22.776	7,6	22.776
Lindenthal	1	3,3	1	45.100	0,1	432	0,1	432
Ehrenfeld	6	20,0	6	5.324.680	16,6	38.976	13,0	38.976
Nippes	2	6,7	2	236.750	0,7	1.895	0,6	1.895
Chorweiler	4	13,3	4	15.767.926	49,2	167.133	55,8	167.133
Porz	4	13,3	4	2.527.994	7,9	21.822	7,3	21.822
Kalk	3	10,0	2	1.724.500	5,4	32.634	10,9	14.468
Mülheim	4	13,3	4	3.471.120	10,8	13.794	4,6	13.794
Insgesamt	30	100,0	29	32.024.950	100,0	299.462	100,0	281.296

2008								
Insgesamt	40	100,0	40	57.912.784	100,0	770.543	100,0	770.543

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	2	18,2	2	2.860.000	9,8	3.282	7,6	3.282
Rodenkirchen	4	36,4	4	21.250.000	72,7	21.272	49,6	21.272
Lindenthal	1	9,1	1	600.000	2,1	726	1,7	726
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler								
Porz	3	27,3	3	4.182.035	14,3	14.878	34,7	14.878
Kalk	1	9,1	1	330.120	1,1	2.751	6,4	2.751
Mülheim								
Insgesamt	11	100,0	11	29.222.155	100,0	42.909	100,0	42.909

2008								
Insgesamt	10	100,0	10	39.720.927	100,0	46.219	100,0	46.219

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	4	12,5	4	89.734	7,0	20.480	8,6	20.480
Lindenthal	2	6,3	2	328.972	25,8	18.497	7,7	18.497
Ehrenfeld	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	11	34,4	11	353.205	27,7	106.994	44,8	106.994
Porz	10	31,3	8	301.453	23,7	64.982	27,2	52.345
Kalk	4	12,5	4	190.345	14,9	25.804	10,8	25.804
Mülheim	1	3,1	1	10.000	0,8	2.332	1,0	2.332
Insgesamt	32	100,0	30	1.273.709	100,0	239.089	100,0	226.452

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal	1	11,1	1	3.169.800	25,0	54.446	30,9	54.446
Ehrenfeld	2	22,2	2	7.180.000	56,7	106.000	60,2	106.000
Nippes								
Chorweiler								
Porz	5	55,6	5	1.837.492	14,5	12.560	7,1	12.560
Kalk	1	11,1	1	482.720	3,8	3.017	1,7	3.017
Mülheim								
Insgesamt	9	100,0	9	12.670.012	100,0	176.023	100,0	176.023

5.5.2 Rohbauland

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	1	20,0	1	16.000.000	92,8	21.856	79,4	21.856
Rodenkirchen	1	20,0	1	931.320	5,4	3.582	13,0	3.582
Lindenthal	1	20,0	1	177.360	1,0	739	2,7	739
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	1	20,0	1	136.100	0,8	1.361	4,9	1.361
Porz								
Kalk								
Mülheim	1		0	0		4		0
Insgesamt	5	80,0	4	17.244.780	100,0	27.542	100,0	27.538

6. Bebaute Grundstücke

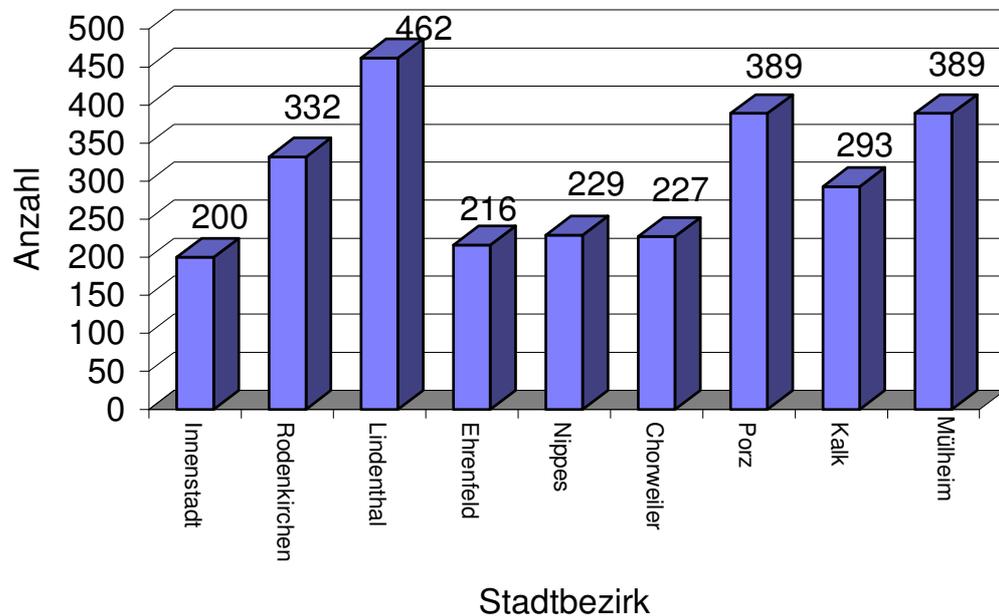
Übersicht

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	200	7,3	194	535.586.315	32,0	102.137	5,6	100.324
Rodenkirchen	332	12,1	322	189.044.975	11,3	233.633	12,8	227.502
Lindenthal	462	16,9	453	262.198.060	15,7	377.581	20,8	370.909
Ehrenfeld	216	7,9	202	110.822.924	6,6	98.895	5,4	89.589
Nippes	229	8,4	220	186.450.579	11,1	202.669	11,1	200.142
Chorweiler	227	8,3	223	55.106.412	3,3	132.821	7,3	131.737
Porz	389	14,2	356	132.764.008	7,9	320.445	17,6	298.734
Kalk	293	10,7	277	79.316.249	4,7	138.880	7,6	123.790
Mülheim	389	14,2	362	121.312.464	7,3	212.174	11,7	200.465
Insgesamt	2.737	100,0	2.609	1.672.601.986	100,0	1.819.235	100,0	1.743.192

2008								
Insgesamt	2.983	100,0	2.826	2.259.427.157	100,0	2.482.735	100,0	2.373.762

Anzahl der Verträge (2.737)

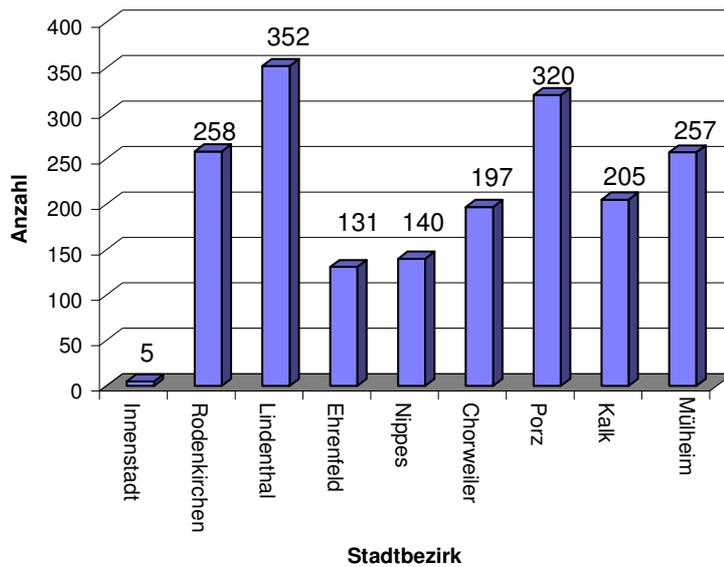


6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

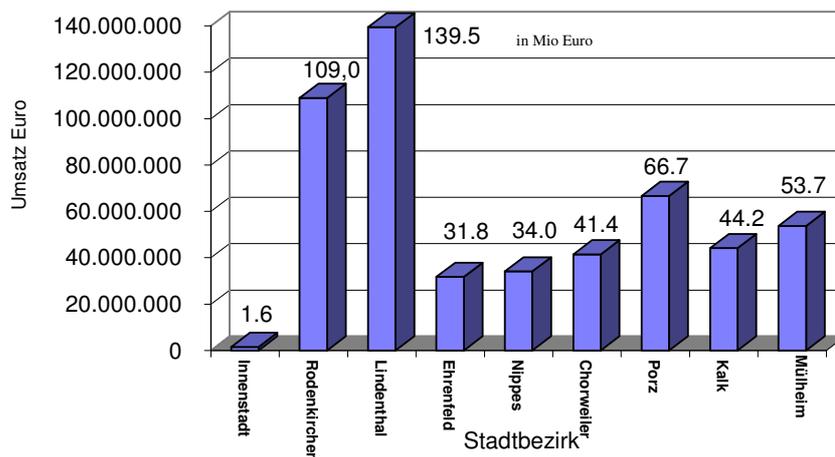
2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	5	0,3	5	1.583.000	0,3	686	0,1	686
Rodenkirchen	258	13,8	251	108.985.169	20,9	150.255	19,2	145.375
Lindenthal	352	18,9	349	139.487.713	26,7	132.178	16,8	130.729
Ehrenfeld	131	7,0	125	31.802.748	6,1	41.656	5,3	39.083
Nippes	140	7,5	134	34.027.480	6,5	41.882	5,3	40.301
Chorweiler	197	10,6	193	41.429.130	7,9	74.594	9,5	73.510
Porz	320	17,2	291	66.722.158	12,8	130.682	16,7	111.150
Kalk	205	11,0	194	44.202.280	8,5	96.053	12,2	84.013
Mülheim	257	13,8	240	53.746.996	10,3	116.479	14,8	109.958
Insgesamt	1.865	100,0	1.782	521.986.674	100,0	784.465	100,0	734.805

2008								
Insgesamt	1.898	100,0	1.791	548.900.114	100,0	797.811	100,0	747.509

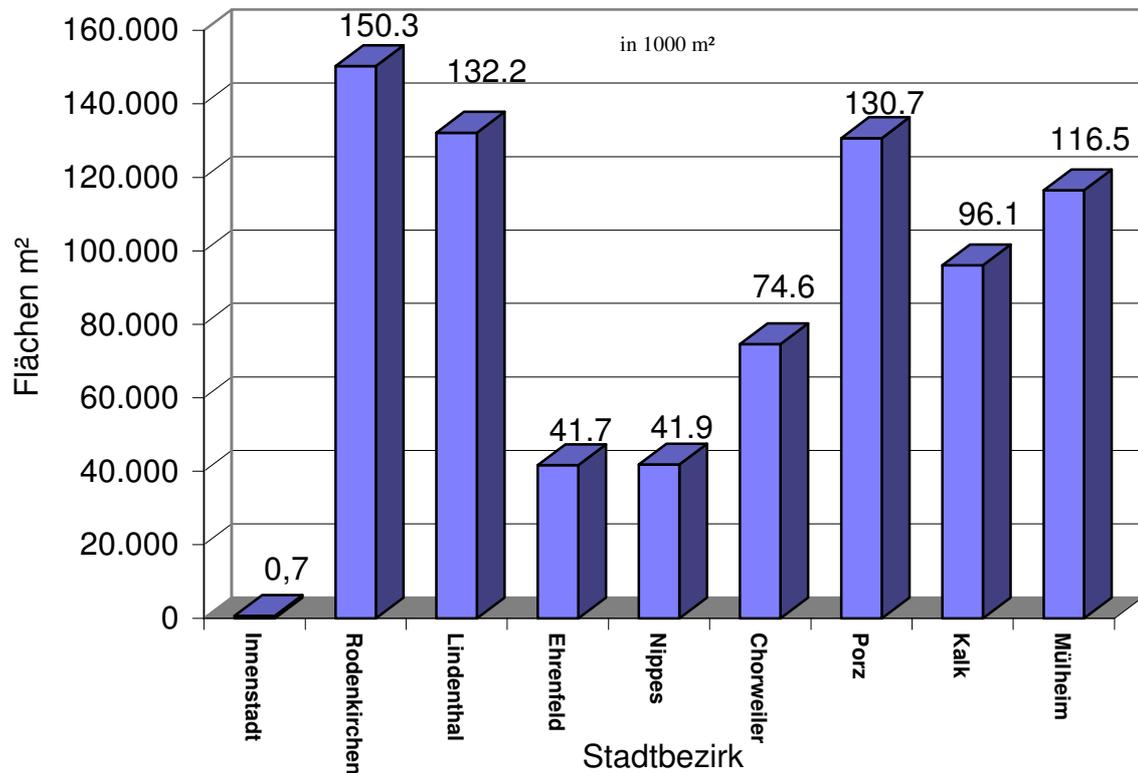
Anzahl der Verträge (1.865)



Geldumsatz (rd. 522 Mio. Euro)



Flächenumsatz (784.465 m²)



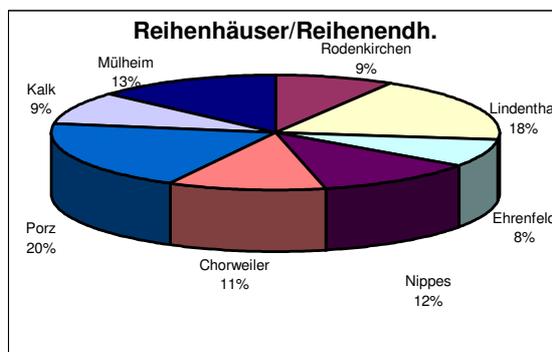
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	83	4,5	0	0,0
bis 100.000	93	5,0	6.609.120	1,3
bis 200.000	469	25,1	78.357.209	15,0
bis 250.000	387	20,8	88.615.245	17,0
bis 300.000	308	16,5	84.621.926	16,2
bis 400.000	272	14,6	93.515.715	17,9
bis 500.000	101	5,4	44.812.885	8,6
bis 750.000	85	4,6	51.420.205	9,9
bis 1.000.000	38	2,0	31.961.619	6,1
über 1.000.000	29	1,6	42.072.750	8,1
insgesamt	1.865	100,0	521.986.674	100,0

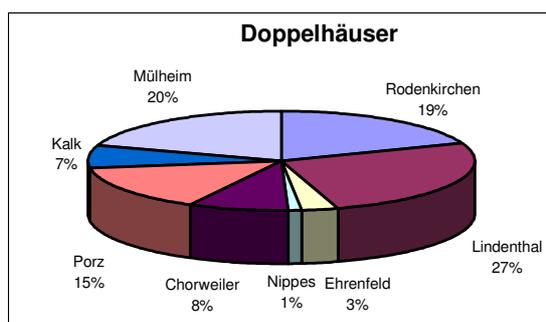
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind 1.865 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Nach Filterung der ungeeigneten Fälle und Plausibilitätsprüfung konnten 1.148 Objekte ausgewertet und nach Reihen-(end-)haus, Doppelhaushälfte und für freistehende Bebauung eingruppiert werden.

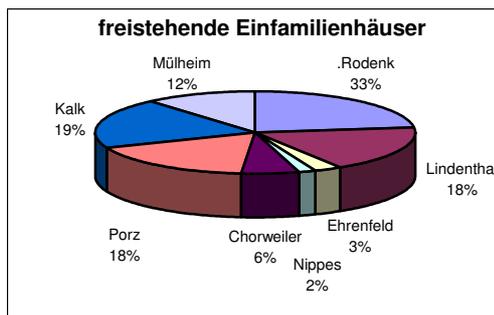
Bezirk	Reihen- u. Reihenendhäuser
Innenstadt	0
Rodenkirchen	54
Lindenthal	117
Ehrenfeld	50
Nippes	74
Chorweiler	72
Porz	125
Kalk	59
Mülheim	84
insgesamt	635



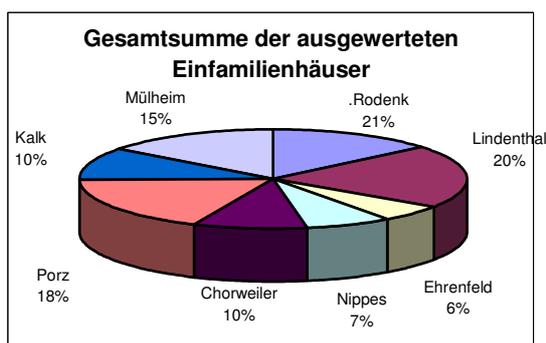
Bezirk	Doppelhäuser
Rodenkirchen	60
Lindenthal	82
Ehrenfeld	9
Nippes	4
Chorweiler	26
Porz	47
Kalk	22
Mülheim	63
insgesamt	313



Bezirk	freistehende Bebauung
Rodenkirchen	46
Lindenthal	36
Ehrenfeld	6
Nippes	3
Chorweiler	12
Porz	35
Kalk	39
Mülheim	23
insgesamt	200



Bezirk	insgesamt
Innenstadt	0
Rodenkirchen	160
Lindenthal	235
Ehrenfeld	65
Nippes	81
Chorweiler	110
Porz	207
Kalk	120
Mülheim	170
insgesamt	1148



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

Stadtteil	Reihenhaus / Reihenendhaus						
	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal	4	704.600 EUR	600.000 EUR	825.000 EUR	347 m ²	162 m ²	503 m ²
Marienburg							
Raderthal	5	257.900 EUR	212.500 EUR	297.000 EUR	195 m ²	142 m ²	262 m ²
Zollstock	6	247.000 EUR	210.000 EUR	290.000 EUR	157 m ²	113 m ²	208 m ²
Rondorf	12	258.875 EUR	195.000 EUR	330.000 EUR	364 m ²	152 m ²	1.525 m ²
Hahnwald							
Rodenkirchen	4	289.375 EUR	221.500 EUR	329.000 EUR	226 m ²	111 m ²	315 m ²
Weiß	9	322.667 EUR	221.000 EUR	415.000 EUR	203 m ²	131 m ²	327 m ²
Sürth	8	270.500 EUR	184.000 EUR	350.000 EUR	242 m ²	182 m ²	364 m ²
Godorf							
Immendorf							
Meschenich	6	189.667 EUR	170.000 EUR	220.000 EUR	263 m ²	185 m ²	353 m ²

Stadtteil	Doppelhaushälfte						
	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal							
Marienburg	3	1.317.423 EUR	1.162.270 EUR	1.490.000 EUR	618 m ²	392 m ²	773 m ²
Raderthal							
Zollstock							
Rondorf	8	271.688 EUR	247.500 EUR	310.000 EUR	228 m ²	172 m ²	330 m ²
Hahnwald							
Rodenkirchen	19	398.405 EUR	248.000 EUR	626.000 EUR	342 m ²	194 m ²	922 m ²
Weiß	12	334.558 EUR	210.000 EUR	450.000 EUR	369 m ²	216 m ²	618 m ²
Sürth	18	379.983 EUR	199.000 EUR	480.000 EUR	311 m ²	190 m ²	788 m ²
Godorf							
Immendorf							
Meschenich							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal							
Marienburg							
Raderthal							
Zollstock							
Rondorf	4	259.000 EUR	150.000 EUR	330.000 EUR	500 m ²	356 m ²	654 m ²
Hahnwald	12	1.073.917 EUR	657.500 EUR	2.900.000 EUR	1.897 m ²	981 m ²	6.868 m ²
Rodenkirchen	20	582.200 EUR	315.000 EUR	1.250.000 EUR	689 m ²	454 m ²	1.186 m ²
Weiß	3	465.167 EUR	342.500 EUR	640.000 EUR	1.085 m ²	756 m ²	1.671 m ²
Sürth	4	502.000 EUR	430.000 EUR	598.000 EUR	2.175 m ²	789 m ²	6.070 m ²
Godorf							
Immeldorf							
Meschenich	3	191.000 EUR	180.000 EUR	210.000 EUR	486 m ²	401 m ²	608 m ²

Stadtbezirk 3

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg	4	358.750 EUR	256.000 EUR	499.000 EUR	208 m ²	140 m ²	305 m ²
Sülz	3	538.333 EUR	290.000 EUR	725.000 EUR	459 m ²	319 m ²	582 m ²
Lindenthal	5	548.320 EUR	270.000 EUR	850.000 EUR	256 m ²	121 m ²	377 m ²
Braunsfeld	3	643.333 EUR	515.000 EUR	755.000 EUR	268 m ²	200 m ²	404 m ²
Müngersdorf	3	417.800 EUR	200.000 EUR	753.400 EUR	236 m ²	209 m ²	262 m ²
Junkersdorf	21	439.981 EUR	192.100 EUR	830.000 EUR	273 m ²	194 m ²	649 m ²
Weiden	8	289.300 EUR	147.000 EUR	520.000 EUR	285 m ²	116 m ²	461 m ²
Lövenich	11	223.818 EUR	130.000 EUR	310.000 EUR	264 m ²	160 m ²	479 m ²
Widdersdorf	59	260.453 EUR	175.000 EUR	384.000 EUR	184 m ²	124 m ²	372 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	4	736.250 EUR	450.000 EUR	1.150.000 EUR	508 m ²	401 m ²	630 m ²
Braunsfeld							
Müngersdorf							
Junkersdorf	17	676.569 EUR	285.000 EUR	1.050.000 EUR	487 m ²	320 m ²	828 m ²
Weiden	4	362.500 EUR	325.000 EUR	420.000 EUR	571 m ²	286 m ²	788 m ²
Lövenich	28	331.038 EUR	85.000 EUR	468.000 EUR	388 m ²	118 m ²	694 m ²
Widdersdorf	29	308.558 EUR	170.000 EUR	423.650 EUR	285 m ²	209 m ²	484 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg	3	597.500 EUR	462.500 EUR	680.000 EUR	829 m ²	663 m ²	1.112 m ²
Sülz							
Lindenthal	3	1.179.800 EUR	839.400 EUR	1.500.000 EUR	771 m ²	616 m ²	973 m ²
Braunsfeld							
Müngersdorf	8	714.581 EUR	450.000 EUR	1.037.650 EUR	751 m ²	501 m ²	1.150 m ²
Junkersdorf	11	530.909 EUR	270.000 EUR	950.000 EUR	679 m ²	414 m ²	1.132 m ²
Weiden	4	374.750 EUR	220.000 EUR	475.000 EUR	549 m ²	426 m ²	616 m ²
Lövenich	4	336.250 EUR	270.000 EUR	400.000 EUR	745 m ²	669 m ²	865 m ²
Widdersdorf	3	360.592 EUR	249.000 EUR	502.776 EUR	452 m ²	375 m ²	531 m ²

Stadtbezirk 4

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld	12	387.921 EUR	249.000 EUR	600.000 EUR	237 m²	136 m ²	410 m ²
Bickendorf	22	167.705 EUR	72.500 EUR	316.000 EUR	143 m²	86 m ²	253 m ²
Vogelsang	5	252.600 EUR	145.000 EUR	385.000 EUR	376 m²	213 m ²	463 m ²
Bocklemünd/Mengenich							
Ossendorf	11	243.355 EUR	154.000 EUR	318.000 EUR	217 m²	150 m ²	367 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf							
Vogelsang	9	236.656 EUR	170.000 EUR	317.900 EUR	552 m²	167 m ²	977 m ²
Bocklemünd/Mengenich							
Ossendorf							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf							
Vogelsang	3	286.400 EUR	190.000 EUR	380.200 EUR	487 m²	343 m ²	755 m ²
Bocklemünd/Mengenich							
Ossendorf	3	245.000 EUR	230.000 EUR	275.000 EUR	486 m²	366 m ²	685 m ²

Stadtbezirk 5

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes	16	350.506 EUR	200.000 EUR	470.000 EUR	246 m ²	168 m ²	406 m ²
Mauenheim	8	221.125 EUR	169.000 EUR	350.000 EUR	169 m ²	131 m ²	233 m ²
Riehl	5	558.500 EUR	464.500 EUR	677.000 EUR	417 m ²	281 m ²	754 m ²
Niehl	10	245.770 EUR	155.000 EUR	318.900 EUR	218 m ²	135 m ²	327 m ²
Weidenpesch							
Longerich	24	216.882 EUR	128.500 EUR	275.000 EUR	287 m ²	150 m ²	545 m ²
Bilderstöckchen	11	236.364 EUR	160.000 EUR	360.000 EUR	251 m ²	163 m ²	462 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl	4	192.000 EUR	145.000 EUR	232.000 EUR	212 m ²	166 m ²	270 m ²
Weidenpesch							
Longerich							
Bilderstöckchen							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl							
Weidenpesch							
Longerich	3	320.833 EUR	247.000 EUR	382.500 EUR	678 m ²	531 m ²	770 m ²
Bilderstöckchen							

Stadtbezirk 6

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich	3	188.500 EUR	166.000 EUR	217.500 EUR	258 m ²	216 m ²	285 m ²
Fühlingen							
Seeberg	3	196.667 EUR	180.000 EUR	210.000 EUR	241 m ²	213 m ²	286 m ²
Heimersdorf	7	184.786 EUR	160.000 EUR	235.000 EUR	277 m ²	194 m ²	394 m ²
Lindweiler	6	199.000 EUR	155.000 EUR	227.000 EUR	220 m ²	133 m ²	502 m ²
Pesch	12	202.833 EUR	167.500 EUR	225.000 EUR	241 m ²	172 m ²	338 m ²
Esch/Auweiler	16	227.663 EUR	110.000 EUR	310.000 EUR	298 m ²	195 m ²	588 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg	9	218.000 EUR	200.000 EUR	238.000 EUR	246 m ²	161 m ²	343 m ²
Roggend./Th.							
Worringen	16	247.214 EUR	140.000 EUR	305.000 EUR	258 m ²	184 m ²	451 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich	3	243.333 EUR	130.000 EUR	340.000 EUR	584 m ²	257 m ²	1.028 m ²
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf	6	230.833 EUR	170.000 EUR	300.000 EUR	608 m ²	483 m ²	808 m ²
Lindweiler							
Pesch							
Esch/Auweiler	7	277.331 EUR	178.000 EUR	375.000 EUR	355 m ²	251 m ²	414 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen	10	245.020 EUR	142.500 EUR	310.000 EUR	395 m ²	254 m ²	610 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf							
Lindweiler							
Pesch	3	232.667 EUR	228.000 EUR	240.000 EUR	466 m ²	389 m ²	610 m ²
Esch/Auweiler	6	261.167 EUR	108.000 EUR	439.000 EUR	420 m ²	261 m ²	571 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen	3	218.000 EUR	125.000 EUR	329.000 EUR	501 m ²	417 m ²	554 m ²

Stadtbezirk 7

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll Westhoven	18	203.833 EUR	155.000 EUR	280.000 EUR	218 m ²	138 m ²	479 m ²
Ensen Gremberghoven	9	218.944 EUR	115.000 EUR	239.900 EUR	226 m ²	194 m ²	317 m ²
Eil	9	206.772 EUR	134.000 EUR	280.000 EUR	302 m ²	151 m ²	489 m ²
Porz	32	223.732 EUR	112.500 EUR	329.000 EUR	230 m ²	117 m ²	383 m ²
Urbach	4	215.500 EUR	155.000 EUR	320.000 EUR	498 m ²	262 m ²	1.129 m ²
Elsdorf	4	303.543 EUR	285.270 EUR	335.000 EUR	294 m ²	208 m ²	372 m ²
Grengel	4	198.750 EUR	190.000 EUR	205.000 EUR	330 m ²	246 m ²	510 m ²
Wahnheide	5	205.300 EUR	170.000 EUR	244.000 EUR	250 m ²	181 m ²	335 m ²
Wahn	13	276.538 EUR	150.000 EUR	900.000 EUR	302 m ²	148 m ²	727 m ²
Lind	7	167.286 EUR	142.000 EUR	219.000 EUR	284 m ²	196 m ²	474 m ²
Libur							
Zündorf	15	240.400 EUR	100.000 EUR	315.000 EUR	292 m ²	133 m ²	482 m ²
Langel	5	184.200 EUR	142.000 EUR	266.000 EUR	283 m ²	174 m ²	352 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll Westhoven	4	175.625 EUR	115.000 EUR	267.000 EUR	464 m ²	185 m ²	886 m ²
Ensen Gremberghoven	3	190.333 EUR	121.000 EUR	300.000 EUR	523 m ²	369 m ²	736 m ²
Eil	7	175.286 EUR	115.000 EUR	217.000 EUR	397 m ²	250 m ²	511 m ²
Porz	5	228.800 EUR	155.000 EUR	281.500 EUR	389 m ²	275 m ²	493 m ²
Urbach	3	138.000 EUR	95.000 EUR	180.000 EUR	414 m ²	286 m ²	634 m ²
Elsdorf	15	264.895 EUR	256.600 EUR	281.900 EUR	228 m ²	210 m ²	264 m ²
Grengel							
Wahnheide							
Wahn	4	268.950 EUR	245.000 EUR	292.800 EUR	254 m ²	206 m ²	297 m ²
Lind							
Libur							
Zündorf	6	231.667 EUR	170.000 EUR	315.000 EUR	381 m ²	260 m ²	729 m ²
Langel							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll Westhoven	3	320.667 EUR	259.000 EUR	360.000 EUR	349 m ²	302 m ²	381 m ²
Ensen Gremberghoven							
Eil	4	280.625 EUR	200.000 EUR	340.000 EUR	633 m ²	568 m ²	720 m ²
Porz	9	359.833 EUR	111.500 EUR	1.000.000 EUR	1.020 m ²	146 m ²	2.712 m ²
Urbach	4	261.250 EUR	225.000 EUR	290.000 EUR	699 m ²	486 m ²	910 m ²
Elsdorf							
Grengel							
Wahnheide							
Wahn	5	183.500 EUR	55.000 EUR	320.000 EUR	439 m ²	197 m ²	647 m ²
Lind							
Libur							
Zündorf	4	307.000 EUR	238.000 EUR	375.000 EUR	612 m ²	408 m ²	840 m ²
Langel	6	279.000 EUR	175.000 EUR	510.000 EUR	575 m ²	471 m ²	808 m ²

Stadtbezirk 8

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst	7	173.143 EUR	140.000 EUR	219.000 EUR	359 m ²	242 m ²	538 m ²
Höhenberg	5	206.100 EUR	177.500 EUR	264.000 EUR	274 m ²	241 m ²	322 m ²
Ostheim	8	188.125 EUR	115.000 EUR	290.000 EUR	277 m ²	152 m ²	391 m ²
Merheim	18	240.722 EUR	170.000 EUR	269.000 EUR	236 m ²	138 m ²	389 m ²
Brück	4	218.750 EUR	180.000 EUR	260.000 EUR	413 m ²	224 m ²	642 m ²
Rath-Heumar	11	209.727 EUR	155.000 EUR	320.000 EUR	329 m ²	151 m ²	704 m ²
Neubrück	6	196.150 EUR	130.000 EUR	252.000 EUR	264 m ²	205 m ²	379 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst							
Höhenberg							
Ostheim	4	255.500 EUR	185.000 EUR	400.000 EUR	502 m ²	419 m ²	601 m ²
Merheim							
Brück	7	241.714 EUR	140.000 EUR	360.000 EUR	511 m ²	261 m ²	965 m ²
Rath-Heumar	11	270.227 EUR	135.000 EUR	510.000 EUR	597 m ²	233 m ²	1.059 m ²
Neubrück							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst							
Höhenberg							
Ostheim	9	289.444 EUR	200.000 EUR	415.000 EUR	698 m ²	527 m ²	948 m ²
Merheim	6	167.167 EUR	155.000 EUR	210.000 EUR	573 m ²	322 m ²	628 m ²
Brück	7	419.857 EUR	220.000 EUR	752.000 EUR	823 m ²	555 m ²	1.150 m ²
Rath-Heumar	17	306.971 EUR	90.000 EUR	450.000 EUR	676 m ²	346 m ²	1.019 m ²
Neubrück							

Stadtbezirk 9

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim Buchforst	8	138.625 EUR	90.000 EUR	181.000 EUR	228 m ²	125 m ²	304 m ²
Buchheim	7	291.000 EUR	134.000 EUR	450.000 EUR	575 m ²	211 m ²	2.180 m ²
Holweide	20	197.800 EUR	143.000 EUR	262.500 EUR	323 m ²	132 m ²	769 m ²
Dellbrück	19	240.835 EUR	132.600 EUR	525.000 EUR	386 m ²	192 m ²	821 m ²
Höhenhaus	15	199.960 EUR	167.500 EUR	265.000 EUR	314 m ²	194 m ²	479 m ²
Dünnwald	5	167.000 EUR	60.000 EUR	230.000 EUR	246 m ²	163 m ²	465 m ²
Stammheim	4	164.725 EUR	85.000 EUR	199.900 EUR	245 m ²	112 m ²	393 m ²
Flittard	6	231.167 EUR	145.000 EUR	355.000 EUR	374 m ²	223 m ²	752 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim Buchforst	5	236.800 EUR	230.000 EUR	250.000 EUR	208 m ²	183 m ²	237 m ²
Buchheim							
Holweide	9	268.406 EUR	190.000 EUR	346.300 EUR	345 m ²	190 m ²	528 m ²
Dellbrück	13	289.615 EUR	130.000 EUR	456.000 EUR	736 m ²	305 m ²	1.873 m ²
Höhenhaus	18	202.678 EUR	135.000 EUR	295.000 EUR	492 m ²	214 m ²	639 m ²
Dünnwald	5	193.300 EUR	130.000 EUR	298.000 EUR	454 m ²	319 m ²	818 m ²
Stammheim	4	211.475 EUR	183.000 EUR	240.000 EUR	427 m ²	264 m ²	648 m ²
Flittard	9	208.333 EUR	145.000 EUR	319.000 EUR	477 m ²	357 m ²	550 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim Buchforst							
Buchheim							
Holweide	6	275.667 EUR	199.000 EUR	385.000 EUR	763 m ²	390 m ²	1.402 m ²
Dellbrück	4	373.750 EUR	270.000 EUR	485.000 EUR	1.131 m ²	625 m ²	1.841 m ²
Höhenhaus	4	182.500 EUR	115.000 EUR	215.000 EUR	522 m ²	387 m ²	790 m ²
Dünnwald	4	332.250 EUR	114.000 EUR	535.000 EUR	874 m ²	547 m ²	1.203 m ²
Stammheim	5	324.200 EUR	155.000 EUR	499.000 EUR	719 m ²	300 m ²	1.392 m ²
Flittard							

6.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

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

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

Für diese Auskunftsform werden ausgewertete Kauffälle (das sind Verkäufe von Neubauten und Wiederverkäufe von Ein-/Zweifamilienhäusern) des aktuellen Geschäftsjahres und von 2 vorausgehenden Geschäftsjahren zusammengefasst.

Die nachfolgend dargestellte Kenndatenauswertung wird den Selektionskriterien von BORIS-plus (u. a. Wohnlageneinstufung und Gebietsgliederung) angeglichen, wobei einzelne Auswahlkriterien zusammengefasst worden sind, um eine größere Anzahl von Treffern zu erhalten. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Darstellungen in den vorhergehenden Grundstücksmarktberichten ist nicht möglich.

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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

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

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

Auswertezeitraum: Geschäftsjahre 2007 bis 2009

Zielgröße	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (€/m ² WF)
Darstellung Ergebnisse: Fälle mit Ausreisservermutung (30% Kappung) blieben unberücksichtigt.	aggregiert Minimum, Maximum, Mittelwert, Median, Anzahl
Auswahlkriterien Selektierbare Fälle - linksrheinisch alle 750 Fälle davon zentrale oder citynahe Stadtteile 70 Fälle rechtsrheinisch alle 482 Fälle Stadtgebiet 1232 Fälle Zur Gebietseinteilung siehe unter 13.4 - Gebietsgliederungskarte Ergebnisse der citynahen und zentralen Stadtgebiete sind in die linksrheinischen Ergebnisse eingebettet worden. Der Datenstand ist zeitlich an die vereinfachte Auskunft in BorisPlus-NRW gekoppelt worden (Stand Sept. 2009).	Gebäudetyp <ul style="list-style-type: none"> • Reihenhäuser • Doppelhaushälfte • Freistehende Bauweisen (inkl. Villen- und Bungalowgrundstücke) Wohnlagen <ul style="list-style-type: none"> • einfach oder mäßig • mittel • gut • sehr gut Baujahrszusammenfassungen <ul style="list-style-type: none"> • bis 1980 • ab 1980 räumlicher Unterscheidungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • linksrheinische Stadtgebiete • rechtsrheinische Stadtgebiete • zentrale und citynahe Stadtteile
Ergänzende Spannenausweisungen von (MIN) - bis (MAX)	Wohnflächen Grundstücksgrößen
Häufigkeitsverteilungsüberblick über	Wohnflächen Baujahre WF-Belastungen
Trendaussagen	Eindeutige Trends im Bezug auf die Größen Gebäudetypen, Wohnfläche, Grundstücks- fläche und Wohnflächenbelastung sind nicht feststellbar- insbesondere: a) WF -Belastung verhält sich nicht ein- deutig steigend oder fallend zur Wohn- fläche b) Größe des Grundstücks steht in keinem eindeutigen Verhältnis zur Wohnfläche oder zur Wohnflächenbelastung c) Höhe der WF - Belastung ist nicht ein- deutig gestuft zu Baujahrsabschnitten. z.B. können die Aggregate der jüngeren Baujahrsgruppe niedriger liegen als die der älteren Baujahrsgruppe.

Ergebnisse

Erläuterung: * Auswertungen mit weniger als 3 Fällen werden ausgeblendet und erhalten folgenden Textzusatz:
„Keine qualifizierte Belegung“

Linksrheinische Stadtgebiete

Reihenbebauung

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen		
sehr gute Lage									
						von	bis	von	bis
vor 1980	2999 €	2999 €	2355 €	3550 €	6	120 m ²	260 m ²	316 m ²	499 m ²
davon zentral/Citynah	3617 €	3505 €	3257 €	4200 €	4	153 m ²	260 m ²	362 m ²	467 m ²
ab 1980	3450 €	3392 €	3126 €	3889 €	4	129 m ²	189 m ²	183 m ²	303 m ²
davon zentral/Citynah	Keine qualifizierte Belegung								
gute Lage									
vor 1980	2400 €	2386 €	1764 €	3241 €	42	80 m ²	260 m ²	113 m ²	518 m ²
davon zentral/Citynah	2607 €	2416 €	1909 €	3481 €	17	90 m ²	260 m ²	113 m ²	430 m ²
ab 1980	2446 €	2384 €	1951 €	3227 €	29	105 m ²	298 m ²	131 m ²	364 m ²
davon zentral/Citynah	2514 €	2449 €	2265 €	2828 €	3	105 m ²	298 m ²	142 m ²	291 m ²
mittlere Lage									
vor 1980	1994 €	1950 €	1445 €	2500 €	56	64 m ²	210 m ²	92 m ²	516 m ²
davon zentral/Citynah	2158 €	2193 €	1767 €	2480 €	4	100 m ²	210 m ²	138 m ²	263 m ²
ab 1980	2044 €	2000 €	1503 €	2646 €	217	88 m ²	217 m ²	121 m ²	451 m ²
davon zentral/Citynah	2421 €	2454 €	1976 €	2910 €	10	129 m ²	217 m ²	136 m ²	363 m ²
einfache Lage									
vor 1980	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	1468 €	1438 €	1407 €	1590 €	4	122 m ²	140 m ²	202 m ²	697 m ²
davon zentral/Citynah	Keine qualifizierte Belegung								

Doppelhaus

Kaufpreis in €/m ² Wohnfläche	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
------------------------------------------	------------	--------	---------	---------	--------	-------------	-----------------

sehr gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	3553 €	3375 €	3025 €	4436 €	4	119 m ²	280 m ²	320 m ²	723 m ²
davon zentral/Citynah	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	3779 €	3870 €	2674 €	4559 €	9	133 m ²	243 m ²	323 m ²	459 m ²

gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	2648 €	2640 €	2000 €	3315 €	21	95 m ²	240 m ²	208 m ²	581 m ²
davon zentral/Citynah	3145 €	3202 €	2916 €	3315 €	3	95 m ²	240 m ²	208 m ²	488 m ²
ab 1980	2672 €	2633 €	2166 €	3584 €	44	90 m ²	195 m ²	250 m ²	472 m ²
davon zentral/Citynah	Keine qualifizierte Belegung								

mittlere Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	1818 €	1770 €	1421 €	2285 €	16	55 m ²	190 m ²	52 m ²	917 m ²
ab 1980	2339 €	2350 €	1716 €	3076 €	58	92 m ²	180 m ²	166 m ²	463 m ²
davon zentral/Citynah	Keine qualifizierte Belegung								

einfache Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	1919 €	1907 €	1862 €	1989 €	3	135 m ²	188 m ²	199 m ²	412 m ²
davon zentral/Citynah	Keine qualifizierte Belegung								

Freistehende Bauweisen									
Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
sehr gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	3917 €	3944 €	2969 €	5246 €	12	126 m ²	310 m ²	515 m ²	1.015 m ²
davon zentral/Citynah	5165 €	5521 €	3450 €	6166 €	4	150 m ²	207 m ²	545 m ²	1.167 m ²
ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

gute Lage									
						von	bis	von	bis
vor 1980	2945 €	3040 €	2062 €	3733 €	28	100 m ²	400 m ²	319 m ²	2.539 m ²
davon zentral/Citynah	keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	3027 €	3230 €	2173 €	3761 €	17	123 m ²	425 m ²	342 m ²	2.156 m ²

mittlere Lage									
						von	bis	von	bis
vor 1980	2299 €	2307 €	1653 €	2951 €	17	83 m ²	240 m ²	264 m ²	1.023 m ²
davon zentral/Citynah	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	2753 €	2728 €	1915 €	3420 €	16	108 m ²	226 m ²	185 m ²	631 m ²

einfache Lage									
						von	bis	von	bis
vor 1980	1602 €	1600 €	1238 €	2100 €	7	100 m ²	226 m ²	401 m ²	1.140 m ²
davon zentral/Citynah	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

Rechtsrheinische Stadtgebiete

Reihenbebauung									
Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
sehr gute Lage									
vor 1980	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	2090 €	2082 €	2067 €	2121 €	3	130 m ²	134 m ²	187 m ²	299 m ²

mittlere Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	1994 €	1950 €	1445 €	2500 €	56	64 m ²	210 m ²	92 m ²	516 m ²
ab 1980	2044 €	2000 €	1503 €	2646 €	217	88 m ²	217 m ²	121 m ²	451 m ²

einfache Lage									
vor 1980	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

Doppelhaus									
Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
sehr gute Lage									
vor 1980 und ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

gute Lage									
vor 1980 und ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

mittlere Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	1786 €	1785 €	1333 €	2213 €	33	58 m ²	160 m ²	214 m ²	1.110 m ²
ab 1980	1925 €	1886 €	1475 €	2515 €	55	103 m ²	200 m ²	153 m ²	827 m ²

einfache Lage									
vor 1980	Keine qualifizierte Belegung								
ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

Freistehende Bauweisen									
Kaufpreis in €/m² Wohnfläche	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen		
sehr gute Lage									
vor 1980 und ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

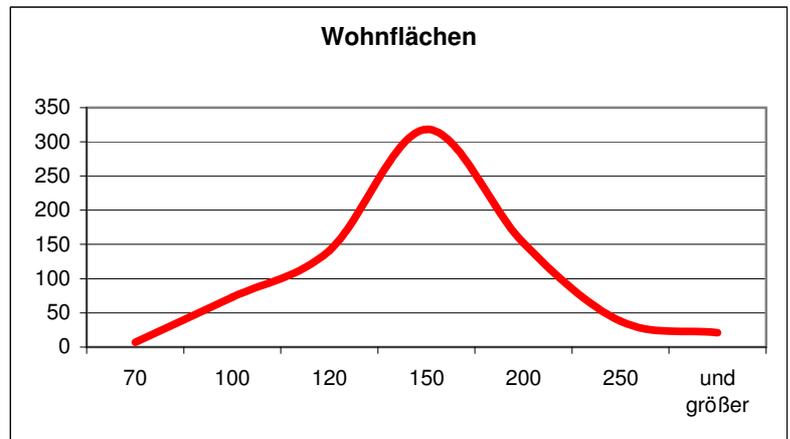
gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	2360 €	2318 €	1941 €	2860 €	8	120 m ²	315 m ²	558 m ²	1.150 m ²
ab 1980	Keine qualifizierte Belegung								

mittlere Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	1995 €	1953 €	1482 €	2650 €	38	60 m ²	260 m ²	327 m ²	1.643 m ²
ab 1980	2170 €	2158 €	1600 €	2709 €	14	102 m ²	200 m ²	336 m ²	865 m ²

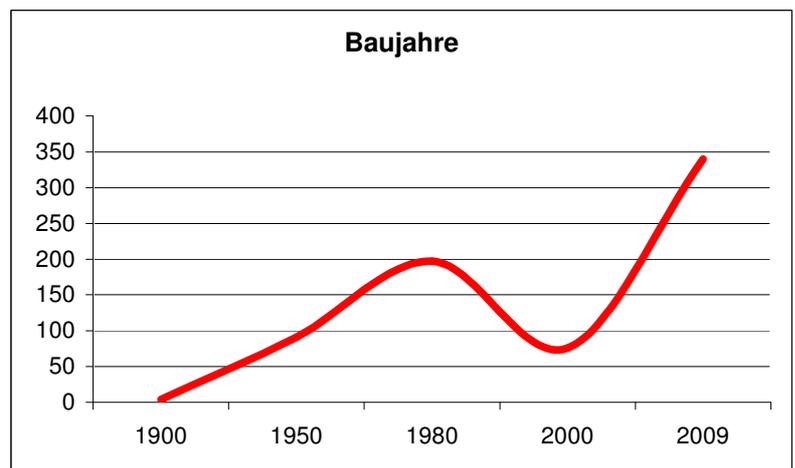
einfache Lage									
Keine qualifizierte Belegung									

Häufigkeitsverteilungsüberblick Linksrheinische Stadtteile - alle Typen rd. 750 Fälle

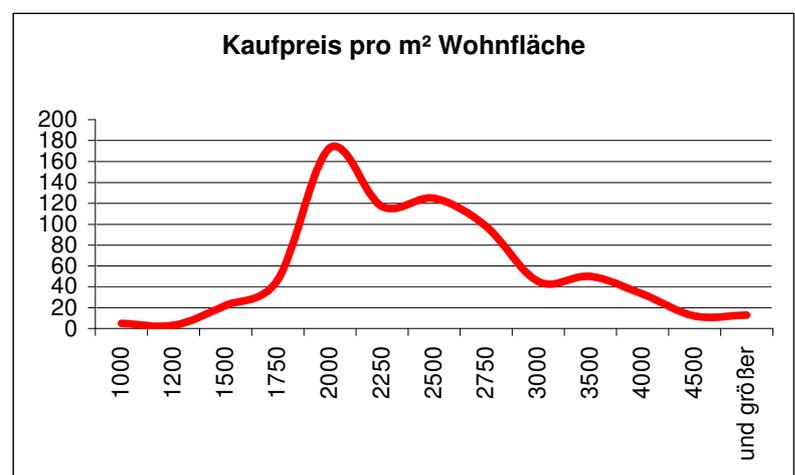
Klasse	Häufigkeit	
Klasse	Häufigkeit	
	70	7
	100	73
	120	141
	150	318
	200	152
	250	38
und größer	21	



Klasse	Häufigkeit	
	1900	4
	1950	91
	1980	197
	2000	76
	2009	340
und größer	0	

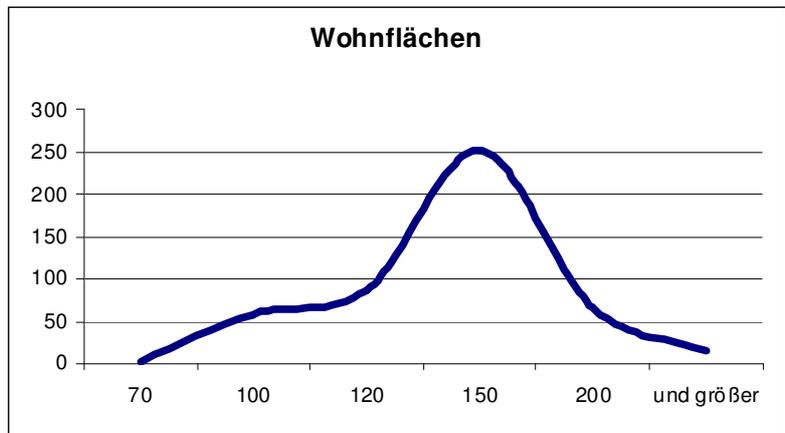


Klasse	Häufigkeit	
	1000	5
	1200	3
	1500	22
	1750	47
	2000	173
	2250	117
	2500	125
	2750	98
	3000	45
	3500	50
	4000	33
	4500	12
und größer	13	

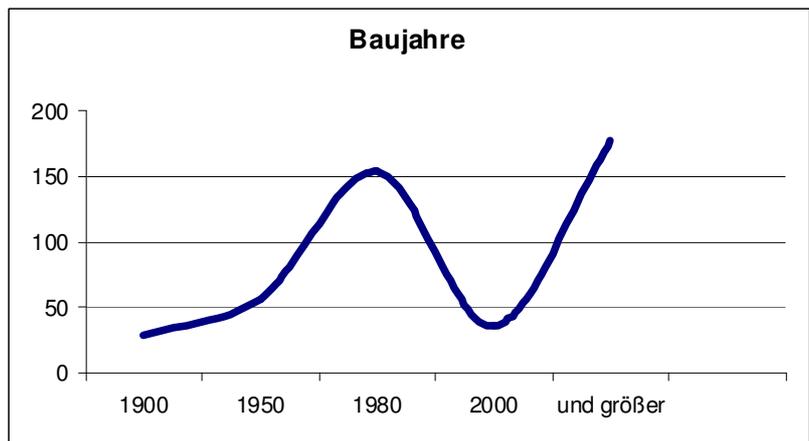


Häufigkeitsverteilungsüberblick
 rechtsrheinische Stadtteile - alle Typen
 rd. 480 Fälle

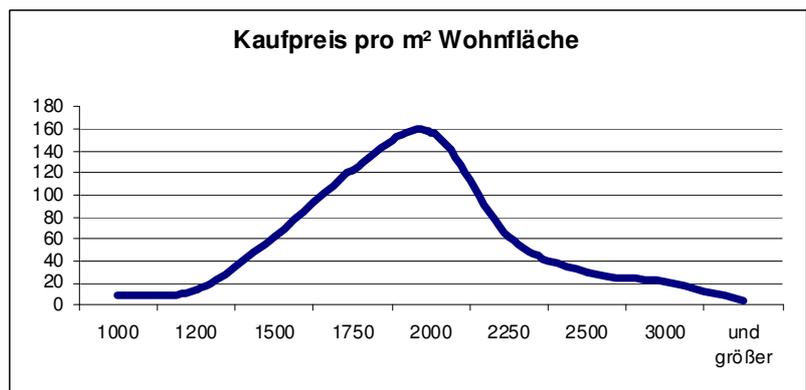
Klasse	Häufigkeit
70	3
100	59
120	87
150	252
200	66
und größer	15



Klasse	Häufigkeit
1900	29
1950	57
1980	154
2000	36
und größer	178



Klasse	Häufigkeit
1000	9
1200	14
1500	62
1750	123
2000	157
2250	62
2500	30
3000	21
und größer	4

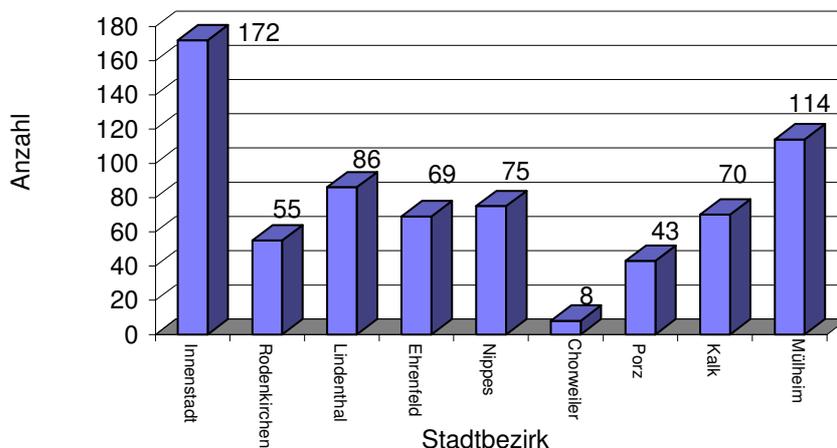


6.2 Mehrfamilienhäuser

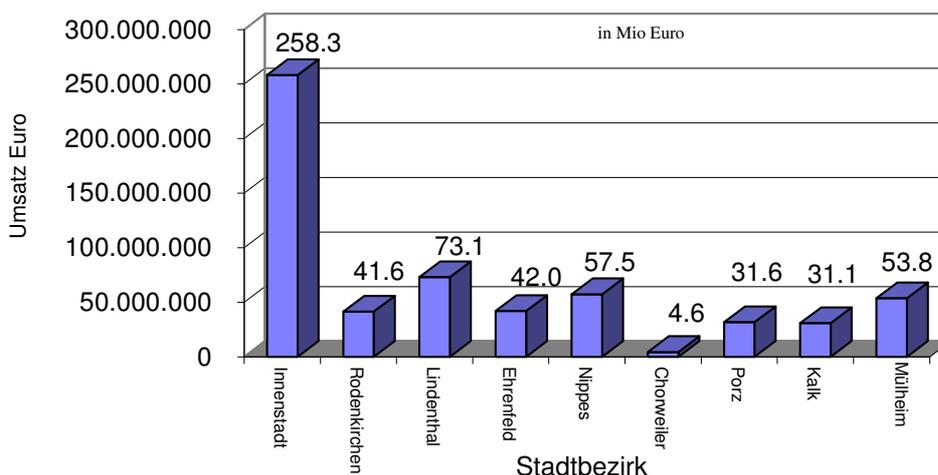
2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	172	24,9	166	258.262.089	43,5	74.358	18,2	72.545
Rodenkirchen	55	7,9	52	41.573.969	7,0	41.481	10,1	40.230
Lindenthal	86	12,4	81	73.088.601	12,3	49.358	12,1	44.823
Ehrenfeld	69	10,0	62	42.011.976	7,1	30.399	7,4	26.253
Nippes	75	10,8	73	57.462.999	9,7	37.610	9,2	36.704
Chorweiler	8	1,2	8	4.549.000	0,8	6.353	1,6	6.353
Porz	43	6,2	40	31.645.500	5,3	71.298	17,4	69.581
Kalk	70	10,1	66	31.056.069	5,2	34.416	8,4	32.682
Mülheim	114	16,5	105	53.788.565	9,1	64.034	15,6	60.053
Insgesamt	692	100,0	653	593.438.768	100,0	409.307	100,0	389.224

2008								
Insgesamt	864	100,0	821	922.224.039	100,0	661.379	100,0	630.485

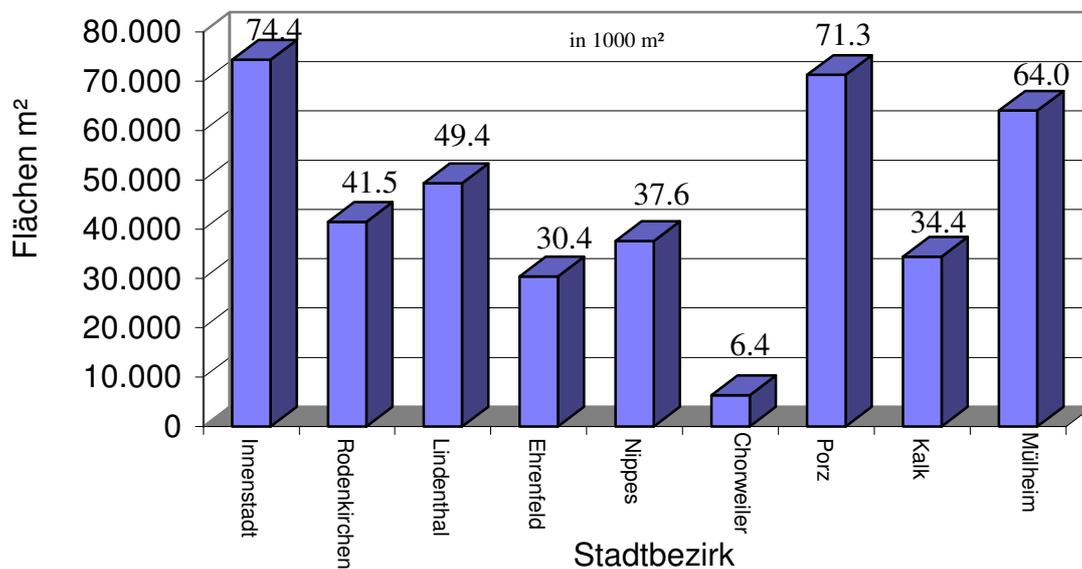
Anzahl der Verträge (692)



Geldumsatz (rd. 593 Mio. Euro)



Flächenumsatz (409.307 m²)



6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	39	5,6	0	0,0
bis 100.000	19	2,7	1.258.605	0,2
bis 200.000	61	8,8	10.053.154	1,7
bis 300.000	94	13,6	23.733.064	4,0
bis 400.000	86	12,4	30.157.468	5,1
bis 500.000	72	10,4	32.811.068	5,5
bis 750.000	119	17,2	74.109.670	12,5
bis 2.000.000	157	22,7	180.906.996	30,5
über 2.000.000	45	6,5	240.408.743	40,5
insgesamt	692	100,0	593.438.768	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	22	51,2	22	275.337.226	61,8	26.687	11,8	26.687
Rodenkirchen	3	7,0	3	29.436.144	6,6	10.852	4,8	10.852
Lindenthal	5	11,6	5	21.062.993	4,7	40.923	18,1	40.923
Ehrenfeld	3	7,0	3	1.560.000	0,3	3.609	1,6	3.609
Nippes	3	7,0	3	91.983.800	20,6	111.751	49,6	111.751
Chorweiler								
Porz	1	2,3	1	16.000.000	3,6	20.473	9,1	20.473
Kalk	3	7,0	3	2.050.000	0,5	2.011	0,9	2.011
Mülheim	3	7,0	3	8.357.970	1,9	9.199	4,1	9.199
Insgesamt	43	100,0	43	445.788.133	100,0	225.505	100,0	225.505

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	1	0,9	1	404.000	0,4	406	0,1	406
Rodenkirchen	15	13,4	15	8.602.861	8,8	29.333	8,0	29.333
Lindenthal	15	13,4	15	22.962.500	23,5	144.168	39,5	144.168
Ehrenfeld	9	8,0	8	32.438.200	33,2	13.705	3,8	11.118
Nippes	8	7,1	7	1.965.300	2,0	8.716	2,4	8.676
Chorweiler	20	17,9	20	8.369.282	8,6	49.779	13,6	49.779
Porz	22	19,6	22	18.351.350	18,8	96.937	26,6	96.937
Kalk	10	8,9	9	341.900	0,4	2.685	0,7	1.369
Mülheim	12	10,7	12	4.168.933	4,3	19.232	5,3	19.232
Insgesamt	112	100,0	109	97.604.326	100,0	364.961	100,0	361.018

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2009								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	1	4,0	1	446.832	3,2	1.712	4,9	1.712
Lindenthal	4	16,0	3	5.596.253	40,6	10.954	31,3	10.266
Ehrenfeld	4	16,0	4	3.010.000	21,8	9.526	27,2	9.526
Nippes	3	12,0	3	1.011.000	7,3	2.710	7,7	2.710
Chorweiler	2	8,0	2	759.000	5,5	2.095	6,0	2.095
Porz	3	12,0	2	45.000	0,3	1.055	3,0	593
Kalk	5	20,0	5	1.666.000	12,1	3.715	10,6	3.715
Mülheim	3	12,0	2	1.250.000	9,1	3.230	9,2	2.023
Insgesamt	25	100,0	22	13.784.085	100,0	34.997	100,0	32.640

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2009		Wohnungs- und Teileigentum			
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	%
	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	1.144	16,7	1.131	231.609.149,8	22,8
Rodenkirchen	734	9,6	727	130.314.702,4	12,9
Lindenthal	1.351	19,2	1.337	257.587.368,3	25,4
Ehrenfeld	450	5,8	445	64.611.845,3	6,4
Nippes	805	10,9	797	107.884.263,2	10,6
Chorweiler	183	3,9	180	27.679.055,4	2,7
Porz	565	11,5	556	66.264.058,6	6,5
Kalk	599	9,0	593	66.281.639,8	6,5
Mülheim	429	13,5	419	61.480.438,1	6,1
Insgesamt	6.260	100,0	6.185	1.013.712.521,0	100,0

2008					
Insgesamt	5.849	100,0	5.694	946.711.073	100,0

7.2 Wohnungseigentum – Kaufpreisspannen (Angaben bis Oktober 2009)

Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	12	1,2	0	0,0
bis 100.000	139	13,5	3.349.058	1,4
bis 150.000	79	7,7	10.412.734	4,2
bis 200.000	244	23,7	43.377.846	17,7
bis 300.000	355	34,5	84.454.411	34,4
bis 400.000	110	10,7	38.623.320	15,7
bis 500.000	36	3,5	15.806.878	6,4
bis 750.000	38	3,7	22.902.977	9,3
bis 1.000.000	8	0,8	6.476.963	2,6
über 1.000.000	9	0,9	20.097.396	8,2
insgesamt	1.030	100,0	245.501.583	100,0

Erstverkauf nach Umwandlung

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	16	1,7	0	0,0
bis 100.000	300	32,4	21.757.250	11,8
bis 150.000	195	17,8	24.558.308	15,7
bis 200.000	165	13,4	28.958.218	16,5
bis 300.000	124	7,3	30.478.786	12,8
bis 400.000	68	2,7	23.646.189	6,1
bis 500.000	25	1,9	11.231.335	5,9
bis 750.000	18	0,4	10.942.103	1,9
bis 1.000.000	4	1,3	3.456.700	16,0
über 1.000.000	12	1,3	29.603.900	16,0
insgesamt	927	100,0	184.632.789	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	144	3,3	0	0,0
bis 100.000	1.978	45,6	116.839.040	19,6
bis 150.000	949	21,9	118.751.882	19,9
bis 200.000	553	12,7	96.208.125	16,1
bis 300.000	402	9,3	97.874.781	16,4
bis 400.000	167	3,8	57.810.930	9,7
bis 500.000	70	1,6	31.332.129	5,2
bis 750.000	48	1,1	29.441.067	4,9
bis 1.000.000	15	0,3	12.929.801	2,2
über 1.000.000	16	0,4	35.910.788	6,0
insgesamt	4.342	100,0	597.098.543	100,0

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

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

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

Die Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Baujahr 1990 - 1999			Vertr. Baujahr ab 2000								
	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Stadtbezirk 1															
Altstadt - Süd	2004	3	1.385	767	1.950	2004	5	1.754	1.476	2.009	2004	22	3.664	3.121	4.005
	2005	8	1.698	906	2.223	2005	4	1.951	1.766	2.067	2005	49	3.613	3.094	5.204
	2006	9	1.427	963	1.967	2006	8	2.266	1.715	2.700	2006	27	3.480	2.289	5.789
	2007	5	1.845	1.744	2.002	2007	2	#	#	#	2007	106	3.895	2.262	8.624
	2008	17	2.047	840	2.594	2008					2008	92	3.838	2.335	8.491
	2009	15	2.158	1.772	2.606	2009	18	1.840	1.621	2.250	2009	50	3.885	2.565	6.898
Neustadt-Süd	2004	13	1.962	1.668	2.495	2004	22	1.788	1.078	2.873	2004	6	2.860	2.806	2.945
	2005	18	1.950	1.030	2.442	2005	47	1.645	1.006	2.403	2005	40	2.795	2.449	3.312
	2006	15	2.051	1.620	2.813	2006	28	1.589	1.216	2.173	2006	13	2.717	2.358	3.128
	2007	12	1.961	1.646	2.321	2007	34	1.783	1.172	2.440	2007	7	3.669	2.565	4.296
	2008	10	1.988	1.618	2.550	2008	37	1.788	992	2.958	2008	24	2.548	2.002	4.176
	2009	11	2.066	1.434	2.695	2009	32	1.676	899	4.136	2009	52	2.569	2.002	5.165
Altstadt-Nord	2004	13	2.764	1.485	3.214	2004	2	#	#	#	2004	10	2.562	2.007	3.226
	2005	7	2.743	1.892	3.302	2005	5	2.379	1.870	2.695	2005	2	#	#	#
	2006	7	2.645	1.156	3.911	2006	8	2.306	1.468	3.914	2006	7	2.498	2.321	2.793
	2007	11	3.040	1.667	5.326	2007	7	2.515	1.912	3.745	2007	2	#	#	#
	2008	15	2.850	2.123	4.488	2008	4	2.653	2.150	3.445	2008	16	3.509	2.526	4.813
	2009	10	2.376	1.655	2.848	2009	2	#	#	#	2009	27	3.326	2.600	4.643
Neustadt-Nord	2004	11	1.791	1.432	2.302	2004	12	1.933	1.405	2.538	2004	7	3.218	2.913	3.627
	2005	20	1.899	1.370	2.538	2005	12	1.810	1.438	2.300	2005	7	2.585	2.137	3.018
	2006	18	1.791	1.307	2.321	2006	16	2.042	1.572	2.570	2006	37	2.955	2.268	3.620
	2007	18	1.773	1.206	2.750	2007	19	1.925	1.229	2.571	2007	40	3.089	1.605	3.712
	2008	10	1.930	1.462	2.778	2008	11	1.935	906	2.833	2008	23	2.911	2.148	3.992
	2009	17	1.911	1.277	2.591	2009	11	2.134	819	3.045	2009	7	2.857	2.674	3.083
Deutz	2004	4	1.726	1.256	1.939	2004	2	#	#	#	2004	8	2.347	1.759	2.582
	2005	2	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	4	2.105	1.974	2.310	2006	2	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	4	2.042	1.806	2.283	2007					2007	3	2.421	2.403	2.451
	2008	5	1.923	1.411	2.198	2008					2008	1	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009				
Stadtbezirk 2															
Bayenthal	2004	22	1.292	754	2.145	2004	4	2.155	2.046	2.384	2004	52	2.601	2.254	2.949
	2005	8	1.864	1.235	3.290	2005	7	2.087	1.423	2.512	2005	55	2.634	2.251	2.971
	2006	6	1.605	1.196	2.099	2006	2	#	#	#	2006	14	2.610	2.104	2.921
	2007	49	1.104	989	2.199	2007	6	2.175	1.677	2.522	2007	8	2.557	2.360	2.682
	2008	13	1.700	1.378	2.260	2008	3	2.118	2.088	2.165	2008	11	2.413	2.205	2.652
	2009	44	1.567	949	2.353	2009	1	#	#	#	2009	7	2.422	1.848	3.326
Marienburg	2004	6	2.063	1.714	2.310	2004	7	2.520	1.880	3.128	2004	4	2.167	1.703	2.500
	2005	10	2.146	1.233	3.372	2005	9	2.659	1.928	4.699	2005	20	2.190	1.779	2.596
	2006	9	2.151	924	2.683	2006	3	2.967	1.751	5.082	2006	7	3.191	2.197	5.959
	2007	14	2.171	1.500	2.637	2007	12	2.730	1.821	4.275	2007	8	2.537	1.637	4.146
	2008	14	2.026	1.518	2.761	2008	10	2.784	2.040	3.506	2008				
	2009	5	2.102	743	4.225	2009	4	3.196	2.596	4.036	2009	3	2.758	1.468	4.379

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Baujahr 1981 - 1989					Baujahr 1990 - 1999					Baujahr ab 2000				
	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Raderberg	2004					2004	2	#	#	#	2004	7	2.107	1.964	2.412
	2005					2005	3	1.943	1.778	2.126	2005	14	2.326	2.070	2.524
	2006	1	#	#	#	2006	7	1.789	1.522	2.134	2006	7	2.054	1.380	2.315
	2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007	10	2.137	1.692	2.544
	2008					2008	4	1.983	1.851	2.215	2008	9	2.062	1.525	2.400
	2009	2	#	#	#	2009	3	2.190	2.031	2.395	2009	5	2.183	1.963	2.535
Raderthal	2004	4	1.535	1.218	1.838	2004	2	#	#	#	2004				
	2005	2	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005	7	2.287	2.156	2.336
	2006	1	#	#	#	2006	3	1.914	1.720	2.066	2006	17	2.299	2.186	2.577
	2007	1	#	#	#	2007	4	1.767	1.307	2.473	2007	17	2.371	2.203	2.675
	2008	1	#	#	#	2008					2008	17	2.251	2.078	2.413
	2009	1	#	#	#	2009	5	1.912	1.707	2.058	2009	4	2.192	2.127	2.242
Zollstock	2004	6	1.290	936	1.775	2004					2004	40	2.110	1.671	2.342
	2005	8	1.285	622	1.803	2005	1	#	#	#	2005	12	1.939	1.759	2.208
	2006	5	1.100	947	1.400	2006					2006	40	2.061	1.566	2.341
	2007	3	1.282	1.250	1.311	2007					2007	32	2.080	1.887	2.389
	2008	7	1.354	1.108	1.545	2008					2008	28	2.088	1.926	2.703
	2009	7	1.084	857	1.415	2009	1	#	#	#	2009	41	2.240	1.490	2.630
Rondorf	2004	3	1.934	1.571	2.220	2004	4	1.533	1.032	2.094	2004	1	#	#	#
	2005	4	1.976	1.780	2.079	2005	7	1.915	1.531	2.356	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006				
	2007	4	1.850	1.524	2.126	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#
	2008	2	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	5	1.887	1.707	2.087
	2009					2009	2	#	#	#	2009	5	1.763	1.281	1.955
Hahnwald	2004					2004	5	2.850	2.500	3.422	2004	1	#	#	#
	2005					2005	4	2.286	1.483	2.887	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	3	2.428	1.624	2.873	2006	2	#	#	#
	2007					2007	3	3.471	3.375	3.647	2007	1	#	#	#
	2008					2008	5	2.995	2.553	3.576	2008				
	2009					2009	5	3.197	2.749	3.594	2009				
Rodenkirchen	2004	9	1.979	1.286	2.823	2004	4	2.645	1.866	3.706	2004	26	2.319	1.542	3.252
	2005	6	1.956	1.595	2.670	2005	7	2.144	1.938	2.618	2005	23	2.349	1.531	2.996
	2006	10	1.806	1.393	2.298	2006	3	2.485	2.053	2.871	2006	13	2.552	1.475	3.729
	2007	3	1.769	1.207	2.137	2007	5	2.473	1.831	3.280	2007	21	2.717	1.861	3.924
	2008	5	1.960	1.167	2.773	2008	4	2.514	2.085	3.237	2008	28	2.597	1.772	3.801
	2009	3	2.101	1.541	2.768	2009	3	2.157	2.050	2.234	2009	55	2.385	1.509	3.664
Weiß	2004	7	1.942	1.398	2.671	2004	3	2.265	1.910	2.498	2004				
	2005	5	2.054	1.907	2.255	2005	4	2.245	1.840	2.712	2005	2	#	#	#
	2006	4	1.430	1.318	1.580	2006	3	2.204	1.792	2.481	2006				
	2007	1	#	#	#	2007	4	2.073	1.415	2.456	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009				
Sürth	2004	3	1.619	1.570	1.673	2004	29	1.279	700	3.170	2004	28	2.717	1.844	4.020
	2005	2	#	#	#	2005	28	1.415	581	3.230	2005	26	2.645	1.939	3.824
	2006	4	2.018	1.498	2.469	2006	22	1.352	676	3.115	2006	15	2.466	2.029	3.172
	2007	3	1.491	1.210	1.671	2007	22	1.332	664	2.538	2007	14	2.101	1.858	2.983
	2008	3	1.170	904	1.460	2008	23	1.604	620	3.810	2008	10	2.121	1.515	3.304
	2009	3	2.056	1.991	2.147	2009	19	1.376	540	2.605	2009	13	2.301	1.918	2.612

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Baujahr 1981 - 1989					Baujahr 1990 - 1999					Baujahr ab 2000				
	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Godorf	2004					2004					2004				
	2005	1	#	#	#	2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
Immendorf	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008	1	#	#	#	2008				
	2009					2009					2009				
Meschenich	2004					2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005					2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#	2007				
	2008					2008					2008				
	2009	2	#	#	#	2009					2009				
Stadtbezirk 3															
Klettenberg	2004	1	#	#	#	2004	4	2.640	2.091	3.098	2004	18	2.612	2.414	2.766
	2005	5	1.631	1.421	1.909	2005	3	2.393	1.769	2.871	2005	18	2.604	2.505	2.710
	2006	4	1.996	1.216	2.677	2006	4	2.578	2.206	2.764	2006	26	2.547	2.096	3.131
	2007	2	#	#	#	2007	3	2.409	2.103	2.815	2007	8	2.719	2.608	3.011
	2008	8	1.666	1.292	2.222	2008	2	#	#	#	2008	29	2.701	2.230	2.888
	2009	2	#	#	#	2009	3	2.304	1.939	2.597	2009	14	2.772	1.960	2.962
Sülz	2004	31	1.870	829	2.460	2004	8	2.315	1.571	2.754	2004	48	2.731	2.433	3.418
	2005	58	1.931	857	2.510	2005	15	2.202	1.742	2.518	2005	44	2.541	1.960	2.953
	2006	41	1.926	578	2.572	2006	20	2.092	1.216	2.780	2006	35	2.580	2.000	3.023
	2007	51	1.920	1.035	2.770	2007	58	2.381	1.049	3.278	2007	100	2.750	1.919	4.000
	2008	47	1.767	803	2.517	2008	69	2.319	869	3.236	2008	54	2.640	1.797	3.361
	2009	44	1.917	635	3.200	2009	88	2.574	1.097	3.186	2009	46	2.846	2.084	4.095
Lindenthal	2004	23	2.157	1.612	3.474	2004	16	2.571	1.852	4.250	2004	18	3.161	2.694	3.581
	2005	20	2.229	1.329	3.254	2005	14	2.655	1.657	3.977	2005	25	3.538	2.596	5.500
	2006	19	2.221	1.610	4.056	2006	21	2.591	1.673	3.935	2006	84	3.443	2.353	5.446
	2007	9	2.311	1.636	3.396	2007	17	2.520	1.502	3.779	2007	50	3.390	1.667	4.736
	2008	24	2.070	960	3.886	2008	19	2.457	1.179	3.967	2008	45	3.279	2.399	4.361
	2009	19	2.236	1.184	3.554	2009	21	2.603	1.684	3.742	2009	59	3.056	2.294	4.681
Braunsfeld	2004	8	2.034	1.686	2.309	2004	2	#	#	#	2004	2	#	#	#
	2005	11	2.046	1.607	2.534	2005	1	#	#	#	2005	61	2.633	2.159	5.421
	2006	17	2.010	1.300	2.898	2006	4	3.318	2.875	3.649	2006	47	2.493	1.726	4.123
	2007	15	2.130	1.548	3.070	2007					2007	22	2.743	1.982	4.097
	2008	18	1.950	1.234	4.122	2008	2	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009	9	2.317	1.221	5.375	2009	3	3.663	3.010	4.242	2009	2	#	#	#
Müngersdorf	2004	12	1.920	950	2.630	2004	2	#	#	#	2004	3	2.706	2.423	2.897
	2005	5	2.182	1.117	3.333	2005	5	2.569	2.190	3.364	2005	4	2.458	1.977	2.695
	2006	3	2.156	1.632	2.464	2006	5	2.512	2.025	3.477	2006	2	#	#	#
	2007	9	1.958	1.395	2.629	2007	3	2.343	1.840	2.776	2007	3	2.394	2.353	2.462
	2008	7	1.697	872	2.464	2008	4	2.167	1.783	2.500	2008	2	#	#	#
	2009	4	1.936	1.586	2.350	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Baujahr 1981 - 1989					Baujahr 1990 - 1999					Baujahr ab 2000				
	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Junkersdorf	2004	20	1.791	865	2.439	2004	27	1.749	600	3.155	2004	19	2.560	2.014	3.117
	2005	32	1.899	808	3.405	2005	41	1.788	484	2.886	2005	21	2.525	1.951	3.200
	2006	14	1.384	685	2.479	2006	23	1.706	530	2.530	2006	25	2.730	2.006	3.977
	2007	22	1.853	850	3.689	2007	22	1.815	596	2.906	2007	20	2.821	2.353	3.905
	2008	15	1.938	1.058	3.048	2008	24	1.804	646	2.863	2008	21	2.881	2.250	4.038
	2009	11	1.726	1.028	2.298	2009	56	1.800	750	2.957	2009	24	2.909	1.667	3.893
Weiden	2004	30	1.348	988	1.785	2004	11	1.788	1.098	2.605	2004	13	2.323	1.929	3.159
	2005	28	1.520	1.100	1.863	2005	19	1.531	822	2.736	2005	35	2.408	1.855	3.241
	2006	13	1.496	931	2.182	2006	11	1.667	942	2.671	2006	18	2.134	1.506	3.143
	2007	12	1.505	681	1.988	2007	14	1.429	909	2.169	2007	5	2.789	1.634	3.289
	2008	18	1.230	760	1.957	2008	20	1.752	1.027	2.786	2008	10	2.215	1.563	2.841
	2009	14	1.474	871	1.970	2009	12	1.546	1.013	2.227	2009	5	2.093	1.056	2.738
Lövenich	2004	7	1.759	1.127	2.255	2004	4	2.531	1.900	3.001	2004	5	2.005	1.657	2.152
	2005	4	1.802	1.478	2.048	2005	2	#	#	#	2005	1	#	#	#
	2006	10	1.674	1.267	2.092	2006	9	1.890	1.621	2.146	2006	2	#	#	#
	2007	3	1.314	724	1.711	2007	4	2.206	1.864	2.349	2007	2	#	#	#
	2008	5	1.483	872	1.848	2008	1	#	#	#	2008	5	2.597	2.420	2.775
	2009	3	1.919	1.743	2.252	2009	4	2.122	1.722	2.454	2009	1	#	#	#
Widdersdorf	2004					2004	5	2.004	1.675	2.249	2004	2	#	#	#
	2005	2	#	#	#	2005	4	2.042	1.917	2.159	2005	1	#	#	#
	2006	1	#	#	#	2006	9	1.869	1.297	2.077	2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007	5	1.720	1.572	1.977	2007	9	2.134	1.741	2.531
	2008	1	#	#	#	2008	6	2.063	1.817	2.397	2008	16	2.220	1.475	2.566
	2009					2009	3	1.702	1.556	1.892	2009	11	2.259	1.594	2.608
Stadtbezirk 4															
Ehrenfeld	2004	3	1.634	1.381	2.010	2004	23	1.884	1.511	3.024	2004	102	2.212	1.627	2.779
	2005	7	1.713	1.352	2.159	2005	21	1.764	990	2.587	2005	140	2.212	1.712	2.717
	2006	6	1.614	1.373	2.292	2006	9	1.841	1.348	2.282	2006	45	2.154	1.710	3.151
	2007	3	1.512	1.330	1.761	2007	16	1.721	992	2.282	2007	43	2.267	1.572	2.863
	2008	4	1.527	1.068	2.437	2008	24	1.909	1.089	2.705	2008	39	2.280	1.570	3.066
	2009	3	1.553	1.531	1.598	2009	22	2.062	1.206	3.673	2009	29	2.446	2.111	2.823
Neuehrenfeld	2004	1	#	#	#	2004	29	1.753	1.159	2.003	2004	60	2.183	1.905	2.482
	2005	4	1.445	828	1.845	2005	26	1.796	1.189	2.289	2005	67	2.263	1.909	2.557
	2006	1	#	#	#	2006	10	1.842	1.429	2.342	2006	88	2.277	1.875	2.592
	2007	1	#	#	#	2007	12	1.928	1.205	2.424	2007	62	2.249	1.722	2.681
	2008	1	#	#	#	2008	18	1.932	1.186	2.577	2008	28	2.161	1.550	2.444
	2009					2009	16	2.005	1.641	2.533	2009	12	1.972	1.489	2.437
Bickendorf	2004					2004					2004	12	1.917	1.823	2.250
	2005					2005					2005	5	1.717	1.621	1.758
	2006					2006	1	#	#	#	2006				
	2007	1	#	#	#	2007	3	1.473	1.220	1.751	2007	1	#	#	#
	2008					2008					2008	2	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	3	1.615	1.404	1.906	2009	1	#	#	#
Vogelsang	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005	10	2.236	1.452	2.605
	2006					2006					2006	3	2.179	2.154	2.215
	2007					2007					2007	3	2.059	1.965	2.115
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999			Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000					
		Anz.	Mittel	Mini		Maxi	Anz.	Mittel		Mini	Maxi	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Bocklemünd/ Mengenich	2004				2004				2004	3	1.990	1.941	2.037		
	2005	1	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005	9	1.953	1.785	2.189
	2006					2006	4	1.752	1.499	1.896	2006	2	#	#	#
	2007					2007	4	1.792	1.430	1.933	2007				
	2008					2008	5	1.853	1.519	2.071	2008	1	#	#	#
	2009	2	#	#	#	2009	5	1.813	1.783	1.867	2009	1	#	#	#
Ossendorf	2004	1	#	#	#	2004	3	2.016	1.841	2.234	2004	3	1.730	1.581	1.913
	2005					2005	6	1.868	1.679	2.065	2005	9	1.901	1.581	2.067
	2006	4	1.916	1.687	2.131	2006	5	1.932	1.664	2.135	2006	2	#	#	#
	2007	4	1.836	1.641	2.155	2007	3	1.821	1.722	1.896	2007	11	2.275	1.870	2.355
	2008	1	#	#	#	2008	4	1.684	1.250	1.938	2008	2	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	3	1.691	1.553	1.835	2009	10	2.158	1.639	2.397
Stadtbezirk 5															
Nippes	2004	15	1.678	1.527	2.148	2004	9	2.118	1.343	2.671	2004	72	1.986	1.256	2.855
	2005	17	1.730	1.464	2.505	2005	15	1.835	985	2.419	2005	125	2.071	1.552	2.595
	2006	10	1.616	1.154	1.813	2006	13	2.032	1.022	2.532	2006	90	2.221	1.842	2.723
	2007	7	1.998	1.843	2.310	2007	10	1.943	1.000	2.466	2007	100	2.179	1.339	2.692
	2008	5	1.569	969	1.981	2008	8	2.027	1.298	2.462	2008	65	2.132	1.721	2.441
	2009	5	1.628	994	2.087	2009	7	1.848	880	2.324	2009	85	2.221	1.622	4.090
Mauenheim	2004	1	#	#	#	2004				2004	1	#	#	#	
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	3	1.259	1.196	1.290	2006				2006	1	#	#	#	
	2007	8	1.197	711	1.698	2007				2007					
	2008	8	1.271	722	1.545	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#
	2009	3	1.267	994	1.511	2009				2009	1	#	#	#	
Riehl	2004	1	#	#	#	2004	8	2.203	2.009	2.367	2004	1	#	#	#
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	3	1.626	1.307	1.921	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#
	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#	2008				
	2009					2009				2009					
Niehl	2004	16	1.765	1.340	2.436	2004	5	1.716	1.384	2.323	2004	6	2.147	1.920	2.321
	2005	6	1.571	1.229	2.211	2005	12	1.892	1.432	2.635	2005	10	2.118	1.644	2.568
	2006	5	1.671	1.388	1.944	2006	9	1.627	1.141	2.026	2006	4	2.206	2.058	2.347
	2007	15	1.707	1.029	1.832	2007	5	1.870	1.417	2.222	2007	37	2.215	1.604	2.691
	2008	22	1.770	1.622	2.269	2008	5	1.947	1.705	2.103	2008	21	2.255	1.914	2.496
	2009	18	1.738	1.333	1.980	2009	3	1.705	1.514	1.925	2009	38	2.237	1.731	2.506
Weidenpesch	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004	7	1.997	1.794	2.452
	2005	1	#	#	#	2005	9	1.905	1.626	2.129	2005	10	2.363	1.929	2.704
	2006	2	#	#	#	2006	6	2.015	1.910	2.295	2006	11	2.146	1.487	2.479
	2007	3	1.282	1.145	1.473	2007	9	1.853	1.551	2.172	2007	17	2.092	1.166	2.563
	2008	9	1.233	646	1.619	2008	3	1.842	1.644	2.040	2008	19	2.355	1.932	2.843
	2009	3	1.693	1.527	1.979	2009	5	1.865	1.400	2.164	2009	7	2.294	1.901	2.488
Longerich	2004	1	#	#	#	2004	2	#	#	#	2004	2	#	#	#
	2005	3	1.445	1.166	1.860	2005	2	#	#	#	2005	3	2.065	1.947	2.160
	2006					2006	3	1.717	1.676	1.747	2006	5	1.988	1.638	2.204
	2007	3	1.692	1.610	1.841	2007	1	#	#	#	2007	9	2.328	2.017	2.509
	2008	2	#	#	#	2008				2008	1	#	#	#	
	2009	1	#	#	#	2009				2009	2	#	#	#	

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999			Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000				
		Anz.	Mittel	Mini Maxi		Anz.	Mittel	Mini Maxi		Anz.	Mittel	Mini Maxi		
Bilderstöckchen	2004				2004				2004	6	2.092	1.935	2.254	
	2005	1	#	# #	2005	1	#	# #	2005	10	2.079	1.441	2.432	
	2006	1	#	# #	2006				2006	8	2.298	1.928	2.777	
	2007	2	#	# #	2007				2007	10	2.154	1.842	2.428	
	2008				2008	1	#	# #	2008	5	1.590	802	2.243	
	2009	1	#	# #	2009				2009					
Stadtbezirk 6														
Merkenich	2004				2004	4	1.829	1.743	1.942	2004	2	#	#	#
	2005	2	#	# #	2005	1	#	# #	2005	5	1.696	1.249	2.224	
	2006				2006	2	#	# #	2006	3	1.124	936	1.312	
	2007				2007	2	#	# #	2007	3	1.308	1.029	1.575	
	2008				2008	3	1.663	1.405	1.916	2008	1	#	#	#
	2009	2	#	# #	2009				2009	2	#	#	#	
Fühlingen	2004				2004	3	2.084	1.879	2.229	2004				
	2005				2005				2005					
	2006				2006				2006					
	2007				2007	4	1.588	974	2.225	2007	3	2.178	1.780	2.398
	2008	1	#	# #	2008	1	#	# #	2008	4	2.141	2.036	2.216	
	2009				2009	1	#	# #	2009					
Seeberg	2004				2004				2004					
	2005				2005				2005					
	2006				2006	2	#	# #	2006					
	2007				2007				2007					
	2008				2008				2008					
	2009				2009				2009					
Heimersdorf	2004				2004				2004					
	2005				2005				2005					
	2006				2006				2006	1	#	#	#	
	2007				2007				2007					
	2008				2008	1	#	# #	2008	2	#	#	#	
	2009				2009				2009					
Lindweiler	2004				2004				2004					
	2005				2005				2005					
	2006				2006				2006					
	2007				2007				2007					
	2008				2008				2008					
	2009				2009				2009					
Pesch	2004				2004				2004	2	#	#	#	
	2005				2005				2005	2	#	#	#	
	2006				2006				2006	1	#	#	#	
	2007	1	#	# #	2007				2007					
	2008				2008				2008					
	2009	1	#	# #	2009				2009					
Esch/Auweiler	2004	1	#	# #	2004				2004					
	2005	3	1.509	1.481	1.560	2005				2005				
	2006	3	1.396	1.071	1.745	2006				2006				
	2007	1	#	# #	2007	3	1.696	1.319	2.053	2007				
	2008	1	#	# #	2008	1	#	# #	2008					
	2009	1	#	# #	2009	1	#	# #	2009					

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989					Vertr. Baujahr 1990 - 1999					Vertr. Baujahr ab 2000				
	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Volkhoven/ Weiler	2004	3	1.514	1.452	1.570	2004	8	1.678	1.323	1.965	2004				
	2005					2005	18	1.627	1.333	2.082	2005				
	2006					2006	7	1.683	1.433	1.853	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	5	1.639	1.289	2.010	2007				
	2008					2008	13	1.543	1.253	1.895	2008				
	2009	2	#	#	#	2009	3	1.575	1.454	1.678	2009				
Chorweiler	2004					2004	3	1.616	1.458	1.728	2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006	1	#	#	#	2006				
	2007					2007	1	#	#	#	2007				
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
Blumenberg	2004					2004					2003				
	2005					2005	1	#	#	#	2004				
	2006					2006					2005				
	2007					2007					2006				
	2008					2008					2007				
	2009					2009					2008				
Roggendorf/ Thenhoven	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007					2007	2	#	#	#	2007				
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
Worringen	2004	1	#	#	#	2004					2004	12	1.873	1.230	2.242
	2005	2	#	#	#	2005	4	1.582	1.183	1.904	2005	10	2.036	1.868	2.170
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	6	1.912	1.744	1.960
	2007	1	#	#	#	2007	4	1.527	1.260	1.875	2007	3	1.906	1.767	2.068
	2008	2	#	#	#	2008	4	1.510	1.466	1.633	2008				
	2009	1	#	#	#	2009	1	#	#	#	2009	1	#	#	#
Stadtbezirk 7															
Poll	2004	2	#	#	#	2004	6	1.059	666	1.608	2004	1	#	#	#
	2005	3	1.508	1.262	1.974	2005	9	1.366	749	2.050	2005	9	2.027	1.604	2.520
	2006	2	#	#	#	2006	7	1.456	705	2.196	2006	3	2.312	2.108	2.426
	2007	1	#	#	#	2007	15	1.317	609	2.151	2007	8	2.253	1.960	2.436
	2008	1	#	#	#	2008	18	1.361	652	2.566	2008	6	2.016	1.683	2.357
	2009	2	#	#	#	2009	4	1.261	1.018	1.467	2009	32	1.660	493	2.421
Westhoven	2004	1	#	#	#	2004	5	1.367	1.105	2.231	2004	4	2.668	2.492	2.859
	2005	1	#	#	#	2005	7	1.688	791	2.148	2005	3	2.361	2.109	2.494
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	10	1.240	718	1.848	2007	6	2.303	2.030	2.523
	2008	1	#	#	#	2008	12	1.228	676	2.000	2008	5	2.135	1.878	2.716
	2009	2	#	#	#	2009	6	1.237	917	1.848	2009	7	2.080	1.460	2.664
Ensen	2004	3	2.149	1.832	2.698	2004	3	1.644	1.366	1.908	2004	10	2.012	1.659	2.151
	2005	2	#	#	#	2005	3	2.150	1.307	3.051	2005	12	2.101	1.789	2.415
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	3	1.537	1.482	1.569	2007	6	1.400	1.000	1.802	2007				
	2008					2008					2008	2	#	#	#
	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009	2	#	#	#

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989				Vertr. Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Baujahr ab 2000						
	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Gremberghov.	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
Eil	2004	1	#	#	#	2004					2004	5	2.179	1.943	2.280
	2005	3	1.770	1.661	1.961	2005	6	1.712	730	2.208	2005	5	1.927	1.766	2.060
	2006	1	#	#	#	2006	7	1.030	644	1.736	2006	4	1.920	1.780	2.003
	2007					2007	4	1.212	981	1.544	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#	2008	3	1.908	1.606	2.415
	2009	3	1.412	1.333	1.504	2009	3	1.677	1.501	1.833	2009	1	#	#	#
Porz	2004	16	1.468	1.011	2.251	2004	28	1.275	662	2.183	2004	6	2.135	1.437	2.748
	2005	12	1.644	1.172	2.593	2005	32	1.325	818	2.107	2005	4	2.419	2.265	2.600
	2006	12	1.326	1.066	1.705	2006	30	1.381	848	1.861	2006	4	1.893	1.750	2.136
	2007	14	1.587	1.010	2.205	2007	15	1.311	976	1.678	2007	2	#	#	#
	2008	12	1.620	983	2.808	2008	32	1.258	897	1.945	2008	17	1.990	1.600	2.307
	2009	5	1.543	1.186	1.850	2009	19	1.349	873	2.294	2009	7	2.241	2.099	2.349
Urbach	2004	6	1.229	608	1.644	2004	5	1.738	1.450	1.879	2004				
	2005	8	1.240	545	1.564	2005	4	1.546	977	1.966	2005	4	2.049	1.717	2.221
	2006	6	1.394	1.226	1.945	2006	10	1.625	1.008	1.920	2006	1	#	#	#
	2007	5	1.373	877	1.595	2007	3	1.704	1.506	1.831	2007				
	2008	87	933	915	1.701	2008	8	1.346	815	1.924	2008				
	2009	42	1.330	1.220	1.475	2009	3	1.537	1.368	1.850	2009	6	2.160	2.029	2.252
Eisdorf	2004	2	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	3	1.415	1.001	1.885	2008				
	2009	1	#	#	#	2009	1	#	#	#	2009				
Grengel	2004	2	#	#	#	2004					2004				
	2005	2	#	#	#	2005	4	1.589	1.305	2.423	2005				
	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008	1	#	#	#
	2009					2009	2	#	#	#	2009	1	#	#	#
Wahnheide	2004	1	#	#	#	2004	3	1.643	1.390	1.784	2004	1	#	#	#
	2005	3	1.387	1.066	1.730	2005	6	1.598	1.276	1.836	2005	1	#	#	#
	2006					2006	5	1.725	1.442	2.126	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	5	1.407	1.316	1.530	2007				
	2008	5	1.268	833	1.567	2008	1	#	#	#	2008				
	2009	2	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009				
Wahn	2004					2004	6	1.519	1.043	2.062	2004				
	2005					2005	4	1.447	1.028	1.645	2005				
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008				
	2009					2009	3	1.547	1.146	1.977	2009	1	#	#	#

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989				Vertr. Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Baujahr ab 2000						
	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Lind	2004	3	1.070	963	1.245	2004	1	#	#	#	2004				
	2005	3	1.195	688	1.499	2005	4	1.679	1.447	1.813	2005				
	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007	3	1.606	1.546	1.636
	2008	2	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008				
	2009					2009	1	#	#	#	2009				
Libur	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007					2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#
	2008					2008					2008	5	1.517	1.459	1.574
	2009					2009					2009				
Zündorf	2004	8	1.476	1.176	1.579	2004	8	1.805	1.249	3.088	2004	2	#	#	#
	2005	17	1.482	1.092	1.877	2005	4	1.669	1.198	2.234	2005	2	#	#	#
	2006	21	1.373	734	2.737	2006	11	1.631	1.338	1.940	2006	5	1.808	1.702	1.910
	2007	15	1.324	910	1.571	2007	10	1.419	1.180	1.650	2007	4	1.824	1.735	2.032
	2008	17	1.402	883	2.158	2008	7	1.792	1.262	2.141	2008				
	2009	5	1.258	865	1.437	2009	4	1.458	1.286	1.654	2009	3	1.722	1.587	1.897
Langel	2004	4	1.381	1.260	1.518	2004	2	#	#	#	2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006				
	2007	3	1.367	1.150	1.752	2007	2	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2008	2	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009					2009	1	#	#	#	2009				
Stadtbezirk 8															
Humboldt-Gremberg	2004					2004	1	#	#	#	2004	7	2.013	1.851	2.495
	2005					2005					2005	20	1.826	1.522	2.281
	2006					2006	1	#	#	#	2006	1	#	#	#
	2007					2007	2	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2008					2008	5	1.021	947	1.106	2008	1	#	#	#
	2009					2009	3	985	859	1.118	2009	3	1.749	1.730	1.759
Kalk	2004					2004	1	#	#	#	2004	28	1.946	1.626	2.371
	2005	1	#	#	#	2005					2005	48	1.762	1.442	2.216
	2006					2006	1	#	#	#	2006	12	1.762	1.174	2.144
	2007					2007					2007	16	1.995	1.714	2.278
	2008					2008					2008	27	2.132	1.864	2.496
	2009					2009	1	#	#	#	2009	30	2.083	1.629	2.550
Vingst	2004					2004					2004	12	1.741	1.493	2.016
	2005	1	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	6	1.544	1.498	1.613
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007					2007					2007	1	#	#	#
	2008					2008					2008				
	2009					2009					2009				
Höhenberg	2004					2004	3	1.087	962	1.214	2004	2	#	#	#
	2005					2005	21	964	672	1.750	2005	7	2.254	1.754	2.600
	2006					2006	8	983	679	1.682	2006	2	#	#	#
	2007					2007	18	1.056	419	1.884	2007				
	2008					2008	12	1.032	718	1.767	2008				
	2009					2009	9	937	740	1.221	2009				

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989				Vertr. Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Baujahr ab 2000						
	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Ostheim	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004				
	2005					2005	2	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006	1	#	#	#
	2007					2007	1	#	#	#	2007				
	2008	1	#	#	#	2008					2008				
	2009					2009	2	#	#	#	2009				
Merheim	2004	1	#	#	#	2004	2	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005	4	2.024	1.931	2.109	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006	5	1.748	1.682	1.814
	2007	3	1.315	906	1.568	2007					2007	7	1.751	1.517	2.255
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	92	1.592	1.337	2.202
	2009	1	#	#	#	2009					2009	49	1.639	1.393	2.015
Brück	2004					2004	6	2.161	1.997	2.339	2004	1	#	#	#
	2005	2	#	#	#	2005	4	1.946	1.671	2.234	2005	8	2.259	1.798	2.675
	2006	4	1.545	1.172	1.804	2006	4	2.002	1.570	2.330	2006	4	2.197	2.090	2.321
	2007					2007	4	2.109	1.759	2.397	2007	3	2.382	2.346	2.427
	2008	2	#	#	#	2008	9	1.962	1.246	2.817	2008	3	2.209	2.095	2.392
	2009					2009	1	#	#	#	2009	5	2.192	1.970	2.395
Rath-Heumar	2004	3	1.749	1.586	1.853	2004	8	2.025	1.751	2.315	2004	1	#	#	#
	2005	11	1.765	1.078	2.729	2005	5	1.616	1.358	1.919	2005	17	2.214	1.631	2.500
	2006	13	1.610	1.025	2.515	2006	4	1.870	1.834	1.925	2006	8	2.147	1.976	2.330
	2007	4	1.791	1.422	2.264	2007	5	1.860	1.483	2.416	2007	1	#	#	#
	2008	7	1.511	935	2.321	2008	2	#	#	#	2008	2	#	#	#
	2009	6	1.557	957	2.083	2009	5	1.599	1.390	1.812	2009	3	1.686	1.643	1.734
Neubrück	2004					2004	4	1.404	1.125	1.500	2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006	4	1.895	1.875	1.916	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007				
	2008	3	1.157	774	1.359	2008					2008				
	2009	3	1.052	978	1.121	2009					2009				
Stadtbezirk 9															
Mülheim	2004	8	1.297	826	1.718	2004	9	1.644	1.357	1.991	2004	36	2.128	1.397	2.627
	2005	3	1.365	1.333	1.406	2005	12	1.543	910	1.992	2005	58	2.253	1.281	2.997
	2006	3	1.301	957	1.745	2006	4	1.638	1.444	2.000	2006	55	2.476	1.327	2.962
	2007	4	1.226	1.103	1.306	2007	5	1.487	1.342	1.741	2007	30	2.510	1.041	3.322
	2008	3	1.293	931	1.579	2008	2	#	#	#	2008	35	2.328	1.561	2.951
	2009	4	1.247	820	2.069	2009	4	1.460	1.351	1.505	2009	24	2.373	1.642	3.006
Buchforst	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005	1	#	#	#
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008	1	#	#	#
	2009					2009					2009				
Buchheim	2004	4	1.497	1.310	1.657	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#
	2005	3	1.699	1.444	1.840	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007					2007				
	2008	4	1.359	858	1.792	2008					2008				
	2009	2	#	#	#	2009					2009				

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999			Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000					
		Anz.	Mittel	Mini Maxi		Anz.	Mittel	Mini Maxi		Anz.	Mittel	Mini Maxi			
Holweide	2004	11	1.511	1.034	2.343	2004	7	1.860	819	2.416	2004	13	1.994	1.386	2.186
	2005	5	1.626	1.266	2.218	2005	4	1.149	593	1.724	2005	28	2.027	1.694	2.250
	2006	8	1.819	997	2.702	2006	4	1.978	1.579	2.630	2006	9	2.076	1.964	2.329
	2007	9	1.597	1.199	2.073	2007	6	1.352	985	1.883	2007	12	1.836	1.599	2.427
	2008	14	1.503	976	3.239	2008	5	1.830	1.550	2.308	2008	16	2.066	1.705	2.260
	2009	5	1.292	804	1.538	2009	3	1.870	1.753	1.929	2009	4	2.012	1.655	2.197
Dellbrück	2004	9	1.603	1.341	1.999	2004	8	1.822	1.149	2.309	2004	18	1.961	1.395	2.416
	2005	6	1.548	1.274	1.789	2005	12	1.706	1.027	2.082	2005	32	1.835	1.129	2.406
	2006	6	1.501	1.172	1.854	2006	11	1.678	1.212	2.124	2006	13	2.147	1.676	2.689
	2007	9	1.555	1.260	2.687	2007	13	1.608	1.026	2.095	2007	14	2.072	1.617	2.398
	2008	6	1.442	824	2.020	2008	15	1.625	1.265	2.117	2008	3	1.671	1.375	2.023
	2009	6	1.504	920	1.933	2009	18	1.552	1.366	2.865	2009	4	2.095	1.354	2.563
Höhenhaus	2004	1	#	#	#	2004					2004				
	2005	5	1.766	1.443	2.344	2005	1	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	2	#	#	#	2007	1	#	#	#	2007				
	2008					2008	1	#	#	#	2008				
	2009	2	#	#	#	2009					2009				
Dünnwald	2004					2004	4	1.803	1.331	2.075	2004	8	1.929	1.675	2.295
	2005					2005	5	1.805	1.668	1.974	2005	7	1.837	1.251	2.389
	2006	1	#	#	#	2006	5	1.671	1.535	1.864	2006	3	1.806	1.250	2.201
	2007	1	#	#	#	2007	3	1.545	662	1.996	2007	2	#	#	#
	2008					2008	2	#	#	#	2008				
	2009	1	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009	2	#	#	#
Stammheim	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004	2	#	#	#
	2005					2005	3	1.530	1.113	1.860	2005				
	2006					2006	3	1.625	1.452	1.962	2006				
	2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2008	1	#	#	#	2008	3	1.617	1.497	1.727	2008				
	2009	2	#	#	#	2009	2	#	#	#	2009	1	#	#	#
Flittard	2004					2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#
	2005					2005	1	#	#	#	2005	4	2.526	2.417	2.604
	2006					2006	2	#	#	#	2006	3	2.329	2.043	2.539
	2007					2007					2007	6	2.135	1.810	2.466
	2008					2008	3	1.785	1.541	2.117	2008	5	2.080	1.821	2.410
	2009					2009					2009	2	#	#	#

7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen Stadtdurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

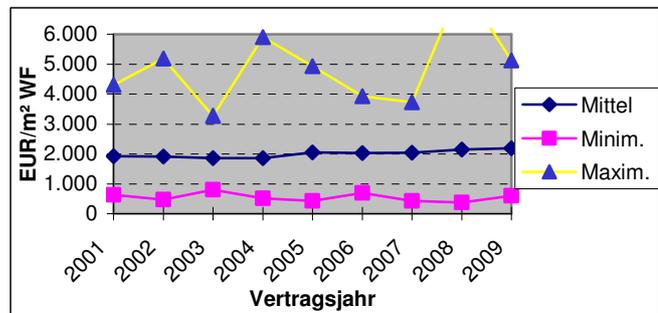
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	64	83	2.480
Weiterverkauf	2000-2007	16	77	1.974
	1990-1999	61	75	1.799
	1980-1989	45	79	1.819
	1970-1979	70	77	1.469
	1960-1969	99	75	1.506
	1950-1959	84	76	1.706
	1920-1949	63	77	1.844
	bis 1919	77	79	1.998
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2007			
	1990-1999	3	92	2.024
	1980-1989	3	82	2.122
	1970-1979	2	69	2.512
	1960-1969	12	79	1.965
	1950-1959	16	81	1.708
	1920-1949	80	77	2.162
	bis 1919	22	79	1.891
	16	75	2.253	

7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2001 bis 2009 für das gesamte Stadtgebiet

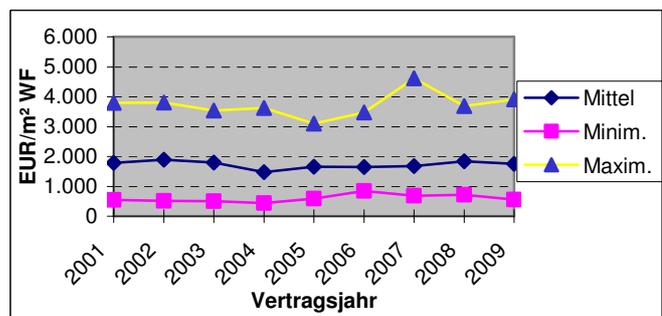
Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2001	482	1.925	634	4.298
2002	510	1.918	473	5.182
2003	521	1.866	797	3.278
2004	504	1.863	518	5.909
2005	547	2.052	425	4.928
2006	563	2.037	691	3.920
2007	486	2.046	426	3.725
2008	462	2.155	377	7.716
2009	378	2.192	600	5.121



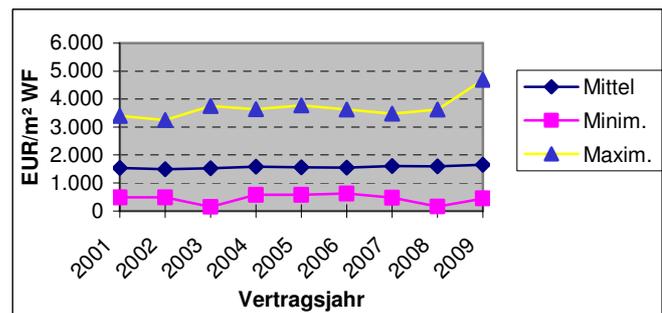
Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2001	271	1.781	545	3.797
2002	296	1.888	518	3.804
2003	456	1.800	498	3.542
2004	547	1.480	435	3.625
2005	417	1.654	592	3.098
2006	244	1.643	840	3.471
2007	293	1.684	680	4.621
2008	244	1.840	714	3.688
2009	216	1.754	556	3.910



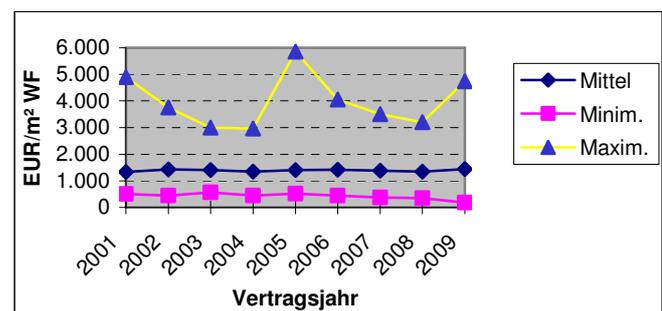
Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2001	826	1.531	476	3.399
2002	1.440	1.483	484	3.241
2003	1.667	1.517	145	3.750
2004	1.307	1.572	566	3.635
2005	1.314	1.556	577	3.775
2006	879	1.544	620	3.626
2007	787	1.604	463	3.478
2008	868	1.593	163	3.619
2009	778	1.651	441	4.688



Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2001	1.133	1.335	511	4.894
2002	994	1.425	440	3.750
2003	950	1.403	563	2.994
2004	1.027	1.352	444	2.954
2005	1.073	1.401	513	5.852
2006	771	1.414	441	4.051
2007	684	1.380	372	3.497
2008	785	1.346	351	3.198
2009	597	1.446	182	4.741

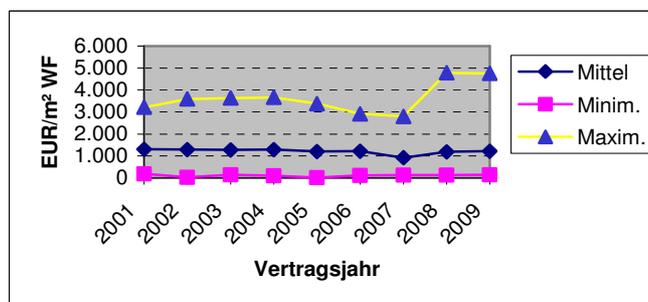


7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2001 bis 2009 für das gesamte Stadtgebiet

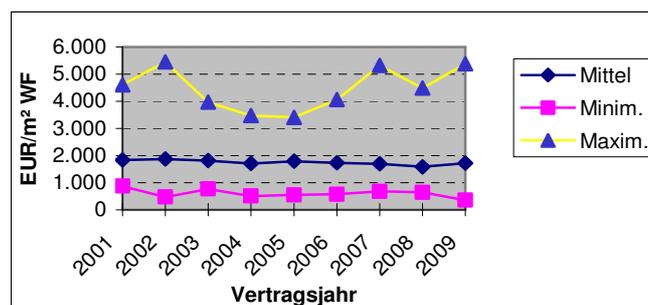
Baujahrguppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2001	791	1.308	183	3.213
2002	906	1.291	34	3.595
2003	859	1.276	138	3.642
2004	596	1.282	100	3.672
2005	819	1.200	10	3.382
2006	835	1.217	113	2.918
2007	1.029	913	134	2.800
2008	729	1.184	125	4.778
2009	565	1.215	148	4.749



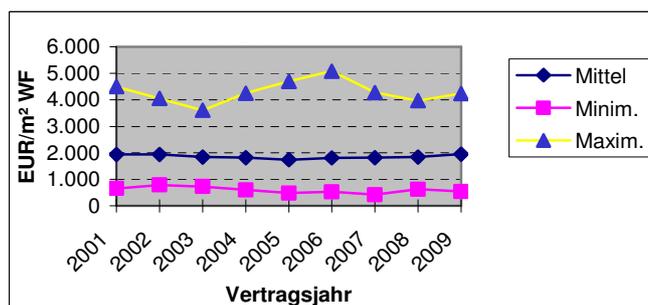
Baujahrguppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2001	463	1.836	872	4.616
2002	452	1.872	467	5.455
2003	381	1.807	768	3.973
2004	369	1.711	503	3.474
2005	408	1.788	545	3.405
2006	348	1.733	578	4.056
2007	394	1.698	681	5.326
2008	475	1.580	646	4.488
2009	368	1.725	357	5.375



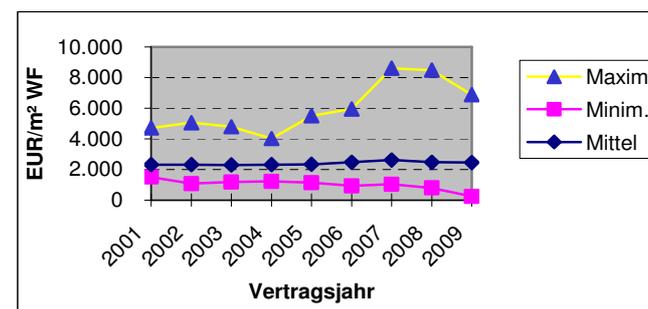
Baujahrguppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2001	364	1.940	656	4.492
2002	362	1.943	782	4.047
2003	377	1.845	723	3.609
2004	406	1.824	600	4.250
2005	532	1.738	484	4.699
2006	421	1.807	530	5.082
2007	472	1.825	419	4.275
2008	491	1.840	620	3.967
2009	473	1.944	540	4.242



Baujahrguppe ab 2000

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2001	734	2.316	1.497	4.711
2002	853	2.320	1.085	5.065
2003	906	2.302	1.179	4.792
2004	790	2.307	1.221	4.020
2005	1.158	2.335	1.129	5.500
2006	851	2.479	936	5.959
2007	915	2.613	1.029	8.624
2008	867	2.473	802	8.491
2009	809	2.462	238	6.898



7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung

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

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

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

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

Jahr	Mittel EUR/m ²	insgesamt		Veränd. z. Vorj. %
		Basis 1989	Basis 2000	
1989	1.034	100		0
1990	1.169	113		13
1991	1.309	127		12
1992	1.421	137		9
1993	1.592	154		12
1994	1.704	165		7
1995	1.786	173		5
1996	1.698	164		-5
1997	1.711	165		1
1998	1.776	172	105	4
1999	1.733	168	103	-2
2000	1.685	163	100	-3
2001	1.675	162	99	-1
2002	1.684	163	100	1
2003	1.671	162	99	-1
2004	1.650	160	98	-1
2005	1.707	165	101	3
2006	1.727	167	102	1
2007	1.691	164	100	-2
2008	1.737	168	103	3
2009	1.813	175	108	4

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 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden jährlich aus den Kaufpreisen unbebauter Baugrundstücke abgeleitet und auf fiktive lagetypische Bodenrichtwertgrundstücke bezogen, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt) festgelegt sind.

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 Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte für baureife erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Ein- / Zweifamilienhausbau und für den Mietgeschosswohnungsbau. Zur Ableitung der jeweiligen Bodenwerte aus den Bodenrichtwerten sind die Umrechnungskoeffizienten bzgl. der Grundstücksfläche bzw. der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen (siehe Punkt 9.7). Für Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen gebaut werden sollen, ist zusätzlich ein Anpassungsfaktor zu berücksichtigen (siehe Punkt 9.4).

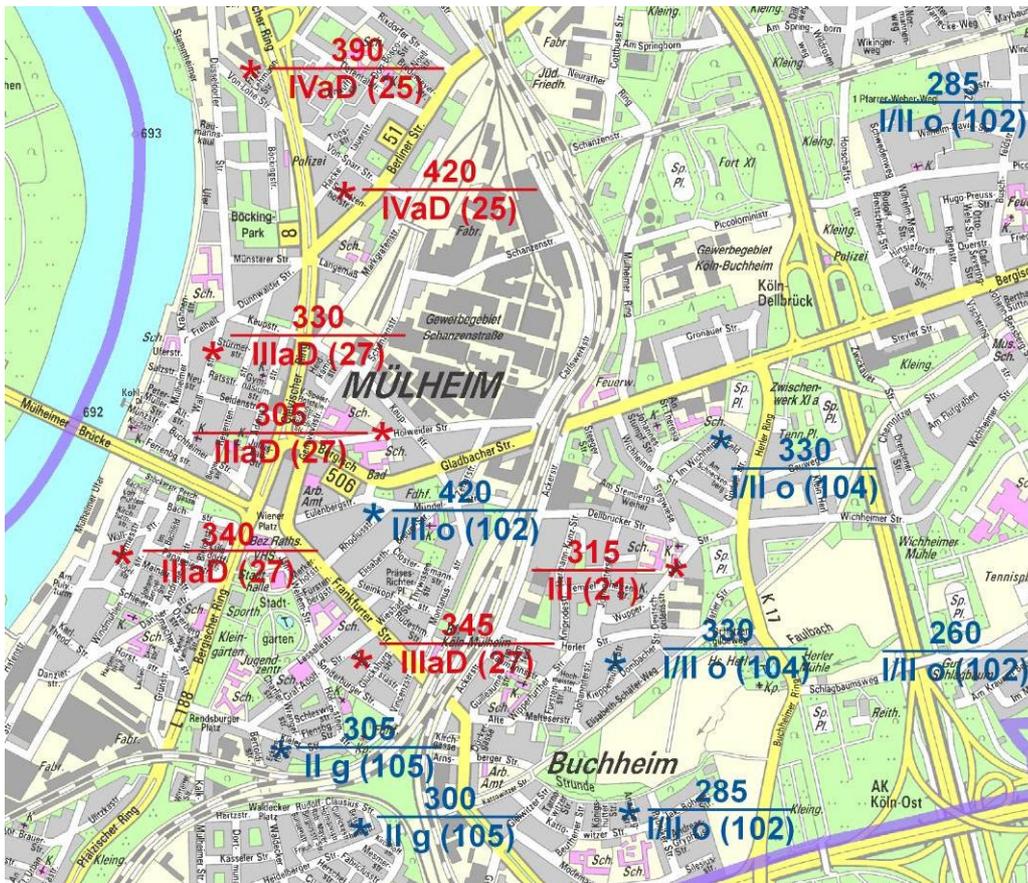
Für Baugrundstücke, auf denen eine Geschäfts- oder Büronutzung vorgesehen ist, ist der Bodenwert durch entsprechende Mietgewichte anzupassen (siehe Punkt 8.3.3).

Im Kölner Raum ist es wegen der selbst auf engstem Raum gegebenen Vielfalt der Grundstücksformen und der Ausnutzungsunterschiede erforderlich, die Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke eindeutig zu definieren. Deshalb hat der Gutachterausschuss für das Kölner Stadtgebiet die in der Legende zur Bodenrichtwertkarte zusammengestellten Normen zur Form, Größe sowie zu Art und Maß der Nutzung der jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücke entwickelt.

Der Benutzer der Bodenrichtwertkarte sollte sich stets bewusst sein, dass der jeweilige Bodenrichtwert lediglich für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Bodenrichtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen, ein zutreffendes Bild der Wertigkeit vermittelt.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (§194 BauGB). Wegen der im allgemeinen vorliegenden Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur der Bewertungsfachmann aus ihnen auf den Wert eines speziellen Grundstücks schließen können. Hierzu ist es nämlich erforderlich, alle Abweichungen der Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks durch Umrechnung bzw. durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Diese Abweichungen können so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom Bodenrichtwert unterscheidet.

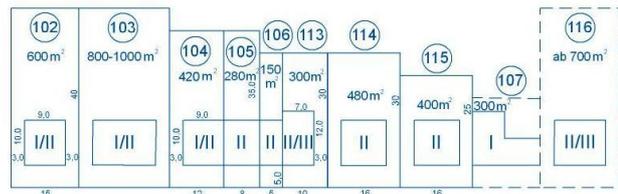
8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2010) (Original = 1 Karte im 4-Farbindruck Maßstab 1:25.000)



EIGENSCHAFTEN DER BODENRICHTWERTGRUNDSTÜCKE

Baugrundstücke für den Ein - / Zweifamilienhausbau

Ifd. Nr.	Front m	Tiefe m	Größe qm	Geschosszahl	Bauweise	GFZ ca.
102	15	40	600	I/II	freistehend	0,3
103	-	-	800-1000	I/II	freistehend	0,4
104	12	35	420	I/II	einseitig offen	0,4
105	8	35	280	II	geschlossen	0,6
106	5	30	150	II	geschlossen	0,8
107	-	-	300	I	Atrium	-
108	-	-	500	I	Atrium	-
109	-	-	400	I	Atrium	-
112	-	-	ab 1000	I/II	freistehend	-
113	10	30	300	II/III	einseitig offen	0,6
114	16	30	480	II	freistehend	0,6
115	16	25	400	II	freistehend	0,4
116	-	-	ab 700	II/III	freistehend	-



Hinweis: Etwaige Altlasten i. S. von § 9 (5) Nr.3 BauGB sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau

Ifd. Nr.	Front m	Tiefe m	Größe qm	Geschosszahl	GFZ ca.
21	10	30	300	III	1,2
25	10	30	300	IV aD	2,4
26	10	30	300	V aD	2,8
27	10	30	300	III aD	1,5

* * = Lage des typisierten Richtwertgrundstücks

GFZ = Verhältnis der Geschossfläche : Grundstücksfläche
gew. GFZ = Verhältnis der Geschossfläche unter Berücksichtigung einer Erdgeschossgewichtung : Grundstücksfläche

Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In der für die Wertermittlung relevanten GFZ sind auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss

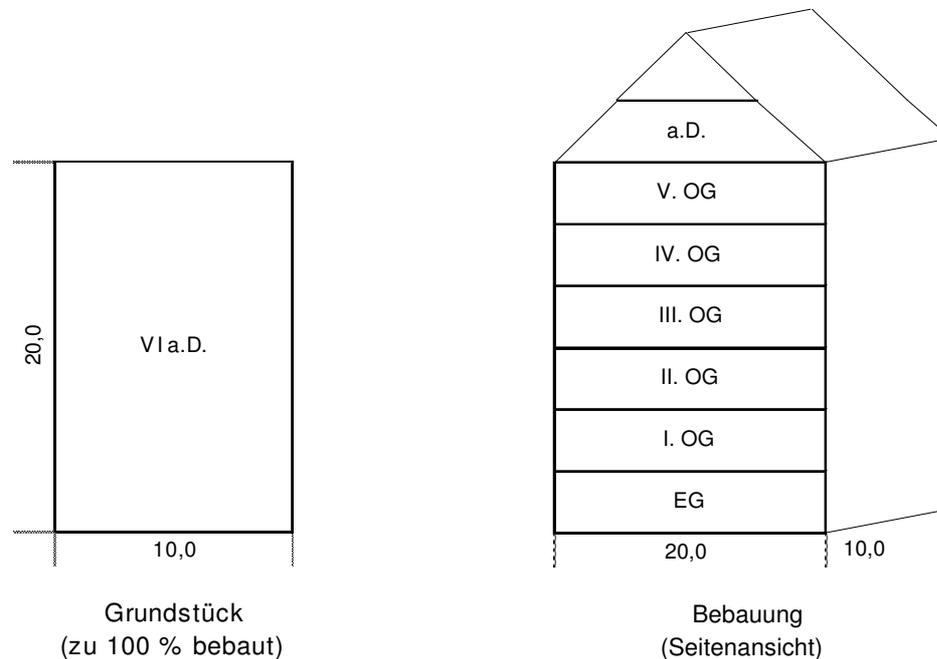
Ifd. Nr.	Front m	Geschosszahl	gew. GFZ ca.	EG-Gew.
31	10	IV aD	3,7	1,5
32	10	IV aD	5,7	2,0
33	10	V aD	3,9	2,5
34	10	VI aD	8,7	3,0

Zusätzlich sind in der gewogenen GFZ (gew.GFZ) die Erdgeschossflächen aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung mit einem Faktor Erdgeschoss-Gewicht (EG-Gew.) gewichtet. Dieser Faktor basiert auf dem Verhältnis Gewerbemiete : nachhaltig erzielbare Wohnungsmiete. Siehe hierzu auch Erläuterung im Grundstücksmarktbericht unter Punkt 8.3.3

- A = Grundstücke für Einfamilienhäuser in Atriumbauweise
- 600 = Wertangabe erschließungsbeitragsfrei in Euro
- I/II = Anzahl der Geschosse
- g = geschlossene Bauweise
- o = offene Bauweise
- aD = ausgebauten Dachgeschoss

8.3.3 Erläuterung der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

(am Beispiel des Richtwerttyps 34: Front 10 m ; Geschosszahl VI a.D. ; gew. GFZ 8,7 ; EG-Gew. 3)



<u>Gebäudeebene</u>	<u>Baukörper: Front x Tiefe</u>	<u>Geschossfläche</u>
Erdgeschoss (EG):	10,0 m x 20,0 m	x 3 ¹⁾ = 600 m ²
I. Obergeschoss (I. OG):	10,0 m x 20,0 m	= 200 m ²
II. Obergeschoss (II. OG):	10,0 m x 20,0 m	= 200 m ²
III. Obergeschoss (III. OG):	10,0 m x 20,0 m	= 200 m ²
IV. Obergeschoss (IV. OG):	10,0 m x 20,0 m	= 200 m ²
V. Obergeschoss (V. OG):	10,0 m x 20,0 m	= 200 m ²
ausgebautes Dachgeschoss (a.D.):	10,0 m x 20,0 m	x 0,75 ²⁾ = <u>150 m²</u>
Summe gewogene Geschossfläche:		1.750 m ²

¹⁾ Gewicht des Erdgeschosses (EG-Gew.): 3

²⁾ Flächenverhältnis a.D. zu OG: rd. 0,75

Die gewogene Geschossfläche dividiert durch die Grundstücksfläche ergibt die gewogene Geschossflächenzahl (gew. GFZ).

Somit ergibt sich eine gew. GFZ von: $1.750 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 8,75$
gerundet: 8,7

9. Erforderliche Daten

9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen

In einer Reihe von Fällen reicht das verfügbare Datenmaterial nicht aus, um Bodenrichtwerte zu ermitteln oder sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten.

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

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

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

9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft

Stand: 01.01.2010

Lage	Orientierungswert (EUR/m ²)
linksrhn. Nord	4,40
linksrhn. West	4,50
linksrhn. Süd	4,50
rechtsrhn. Nord	4,00
rechtsrhn. Süd	5,00
Rheinvorland	2,00

9.2.1 Definition des Normgrundstückes:

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

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

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

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

9.3 Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke

Nach Ansicht des Gutachterausschusses gelten diese Werte bei überwiegend sekundärer Nutzung (Produktion, Großhandel, Lagerhaltung) der Grundstücke.

Bei Tertiärnutzung (Verwaltung, Einzelhandel, Ausstellung) in Gebieten mit sekundärer Nutzungsstruktur ist im Einzelfall der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage und des Umfangs der Nutzung der Marktlage anzupassen.

Bei den meisten Kauffällen sind Erschließungsbeiträge und Kosten des Grünausgleichs enthalten.

Stand: 01.01. 2010

Lage	Orientierungswert (EUR/m²)
Lövenich	120 bis 130
Marsdorf	125 bis 135
Ossendorf (Butzweilerhof)	125 bis 135
Longerich	110 bis 120
Feldkassel	90 bis 105
Rodenkirchen	125 bis 135
Porz - Lind	80 bis 95
Porz - Gremberghoven	125 bis 135
Mülheim - Nord	110 bis 120

9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)

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

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

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

9.5 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Mitte des Jahres	Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6			Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6			Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		
	Index	Veränderung z.Vorjahr %		Index	Veränderung z.Vorjahr %		Index	Veränderung z.Vorjahr %	
1968	705	4		705	4		705	4	
1969	750	6		750	6		750	6	
1970	855	14		855	14		855	14	
1971	980	15		980	15		980	15	
1972	1160	18		1160	18		1160	18	
1973	1300	12		1300	12		1300	12	
1974	1300	0		1300	0		1300	0	
1975	1410	8		1410	8		1200	-8	
1976	1525	8		1525	8		1200	0	
1977	1665	9		1665	9		1200	0	
1978	2000	20		1835	10		1270	6	
1979	2380	19		2185	19		1395	10	
1980	2845	20		2740	25		1535	10	
1981	2985	5		3010	10		1535	0	
1982	3280	10		3310	10		1610	5	
1983	3280	0		3310	0		1610	0	
1984	3280	0		3310	0		1610	0	
1985	3115	-5		3310	0		1610	0	
1986	3115	0		3310	0		1610	0	
1987	3115	0		3310	0		1610	0	
1988	3240	4		3440	4		1640	2	
1989	3465	7		3680	7		1855	13	
1990	3780	9		4010	9		2005	8	
1991	4045	7		4290	7		2045	2	
1992	4370	8		4635	8		2130	4	
1993	4630	6		4915	6		2345	10	
1994	4955	7		5260	7		2510	7	
1995	5155	4		5470	4		2510	0	
1996	5360	4		5690	4		2510	0	
1997	5575	4		5920	4		2510	0	
1998	5575	0		5920	0		2510	0	
1999	5855	5		6215	5		2510	0	
2000	6380	9		6215	0		2635	5	
2001	6570	3		6400	3		2900	10	
2002	7030	7		6145	-4		3160	9	
2003	7170	2		6450	5		3415	8	
2004	7170	0		6450	0		3415	0	
2005	7385	3		6450	0		3485	2	
2006	7385	0		6450	0		3660	5	
2007	7605	3		6190	-4		3660	0	
2008	7835	3		6190	0		3660	0	
2009	8150	4		6190	0		3770	3	

Basis 2001 = 100 %

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

9.6 Umrechnungskoeffizienten

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

Eine Auswertung von rd. 115 Kauffällen aus dem gesamten Kölner Stadtgebiet, in welcher der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von unbebauten Ein- und Zweifamilienhausbaustellen untersucht wurde, führte zu folgenden in der Tabelle dargestellten Ergebnissen.

Umrechnungskoeffizienten - individueller Wohnungsbau

Grundstücksfläche in m ²	Wertzahl	Grundstücksfläche in m ²	Wertzahl
150	132	450	107
175	129	475	105
200	126	480	105
225	123	500	104
250	120	550	102
275	118	600	100
280	118	650	98
300	116	700	96
325	114	750	95
350	113	800	93
375	111	850	92
400	109	900	91
420	108	950	89
425	108	1000	88

Die Gleichung ist abgestellt auf den Umrechnungskoeffizienten (Wertzahl WZ) 100 für eine Grundstücksfläche (GF) von 600 m².

$$WZ = 249,63 - 23,39 \times \ln GF$$

Beispiel:

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

$$WZ \text{ für } 600 \text{ m}^2 = 249,63 - 23,39 \times \ln 600 = 100$$

$$WZ \text{ für } 500 \text{ m}^2 = 249,63 - 23,39 \times \ln 500 = 104$$

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times 104/100 = \text{rd. } 405 \text{ EUR/m}^2$$

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.

9.6.2 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.

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/m² 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.

9.7 Liegenschaftszinssätze

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

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

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2008 und 2009 (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2009 für angemessen.

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

9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Dreifamilienhausgrundstücke *)	3,50	3,50	3,50	3,25	3,25	3,50	3,50	3,50	4,00	4,10	4,10	4,30	4,3	4,3	4,5
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	4,75	5,00	5,00	5,20	5,2	5,2	4,6
Mietwohnhausgrundstücke	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	5,00	5,20	5,20	5,40	5,2	5,2	4,8
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	5,00	5,00	5,00	5,25	5,40	5,40	5,70	5,5	5,5	
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,90	5,7	5,7	5,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	5,50	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	6,00	6,00	6,25	(6,3)	(6,3)	6,30	6,0	6,0	
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	5,75	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	6,50	6,50	6,50	6,60	6,4	6,4	6,4
Geschäfts- und Bürogrundstücke **)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	6,50	6,60	6,60	6,60	6,4	6,4	6,4
Sonstige Gewerbegrundst.	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,25	7,25	7,75	(8,0)	(8,0)	(8,0)	8,0	8,0	(8,0)

() statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

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

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

Zu Geschäfts- und Bürogrundstücken (Auswertung 2007):

- für Objekte mit reiner Büronutzung, insbesondere Neubauten, in sehr guter Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittel 4,8 %
- für Objekte mit reiner Geschäftsnutzung in 1a-Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz im Mittel 3,4 %

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

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

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

Dazu sollen die Liegenschaftszinssätze für die Objektarten

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

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

Kennzahlen sind:

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

Auswertung – Stichtag 01.01.2010

Gebäudeart	Liegen- schaftszins- satz (mit Standard- abweichung *)	Anzahl der Fälle	Ø Größe	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND
Dreifamilienhäuser	4,5	13	252	1.803	8,1	41
	+/- 1,0		+76,1	+891,8	+1,8	+6,2
Mehrfamilienhäuser inkl gewerbl. Anteil bis 20 %	5,0	68	531	1.514	8,3	36
	+/- 0,6		+482,3	+558,3	+1,7	+14,5
Gemischt genutzte Gebäude gewerbl. Anteil über 20 %	6,0	34	697	1514	9,0	40
	+/- 0,7		+/-426,7	+/-384	+/-2,6	+/-9,9

*) jeweils Standardabweichung der Einzelbeobachtung

9.8 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.8.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Aus dem Datenmaterial **2008 und 2009** (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2009 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhäuser	13 bis 22
Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m ² WF)	11 bis 19
Mietwohnhäuser	11 bis 19
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil	10 bis 16
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil	10 bis 15
Geschäfts- und Bürogrundstücke	10 bis 15
Gewerbegrundstücke	8 bis 10

Zu Geschäfts- und Bürogrundstücken (Auswertung 2007):

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

9.9 Marktanpassungsfaktoren

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

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

Es erfolgt eine gemeinsame Betrachtung aller Auswertefälle nach folgenden Kriterien:

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

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

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

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

Wohnlage

Zur stadtweiten einheitlichen Orientierung, welcher Wohnlage die Auswertegrundstücke zuzuordnen sind, wurden die vorhandenen Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau normiert und auf den Bodenrichtwerttyp Nr. 104 mit den Eigenschaften Front 12 m, Tiefe 35 m, Größe 420 m², I/II, einseitig offen, GFZ ca. 0,4 umgerechnet.

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

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

Grundlage	Sachwertermittlung auf der Basis der NHK2000 - BGF- Ansatz
Regionalfaktor Köln	1,17 *)
Untersuchungsbereiche	
Bauweisen	- Reihenbebauung (Reihenhäuser und Reihenendhäuser) - offene Bauweisen (freistehende Häuser und Doppelhaushälften)
Lagebereiche	- linksrheinische Stadtgebiete - rechtsrheinische Stadtgebiete
Wohnlagengruppe	- siehe Seite 73
Bodenpreisanteile (BOP)	- siehe Seite 73

*)

Land NRW – Faktor	= 1,0
Stadtgebiet Köln – Großstadt – Faktor	= 1,1
Umrechnungsfaktor NHK `95 zu NHK 2000	= 1,06
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/sachwert.html>

aufgerufen.

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

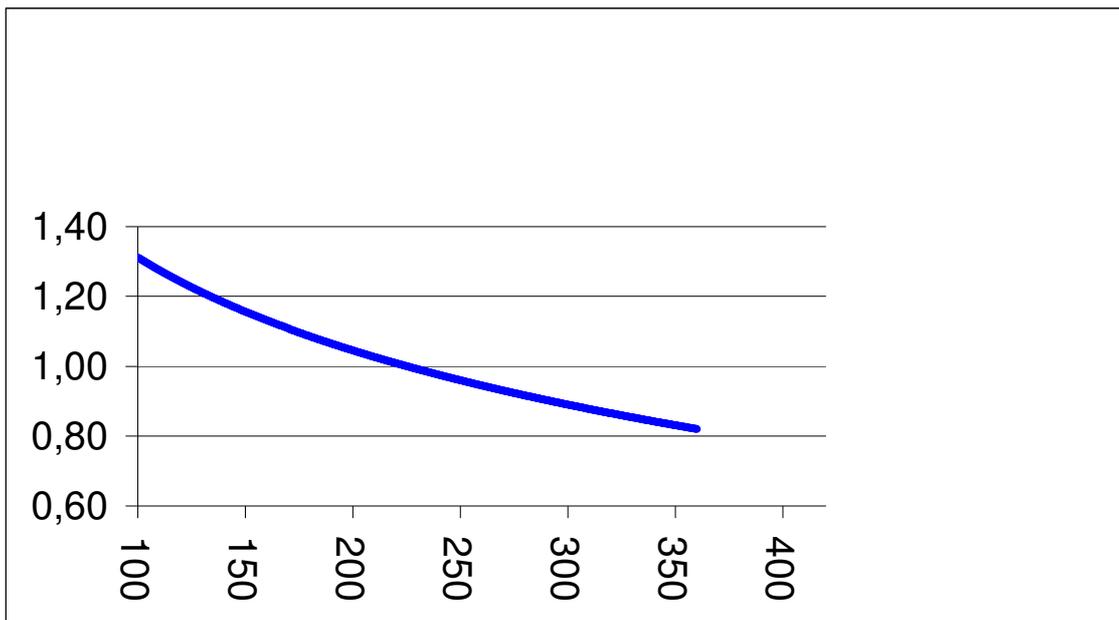
Gegenüber dem Sachmodell der AGVGA – NRW bestehen in Köln folgende Abweichungen:

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

9.9.1.1 Reihenbebauung

Linksrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

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

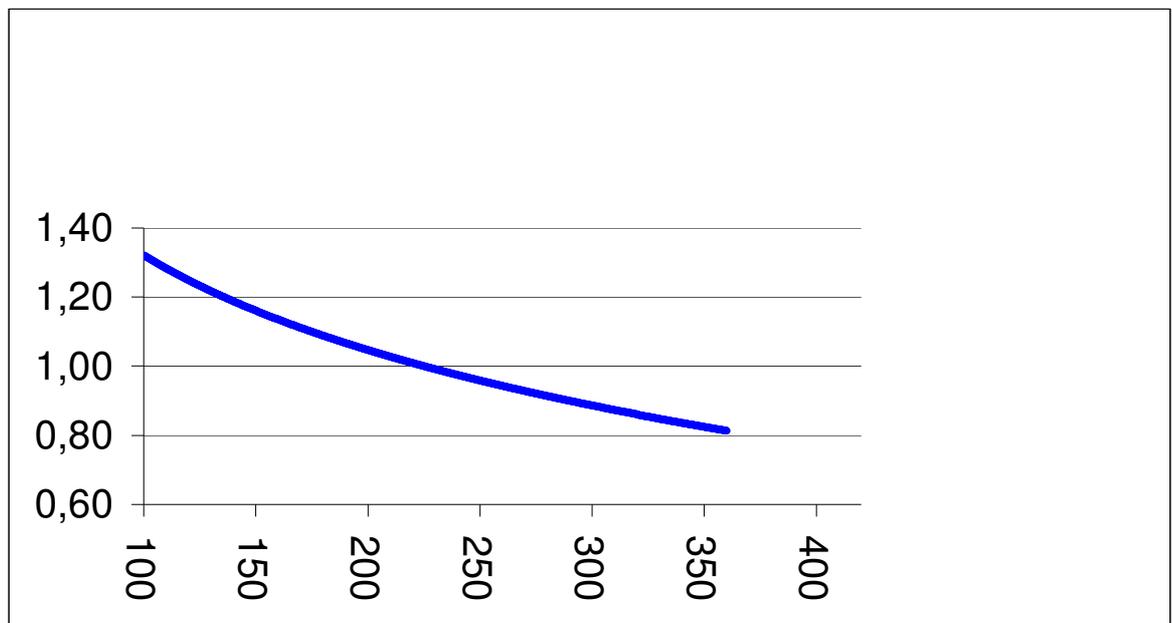


Sachwert Marktanz.

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

Linksrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

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

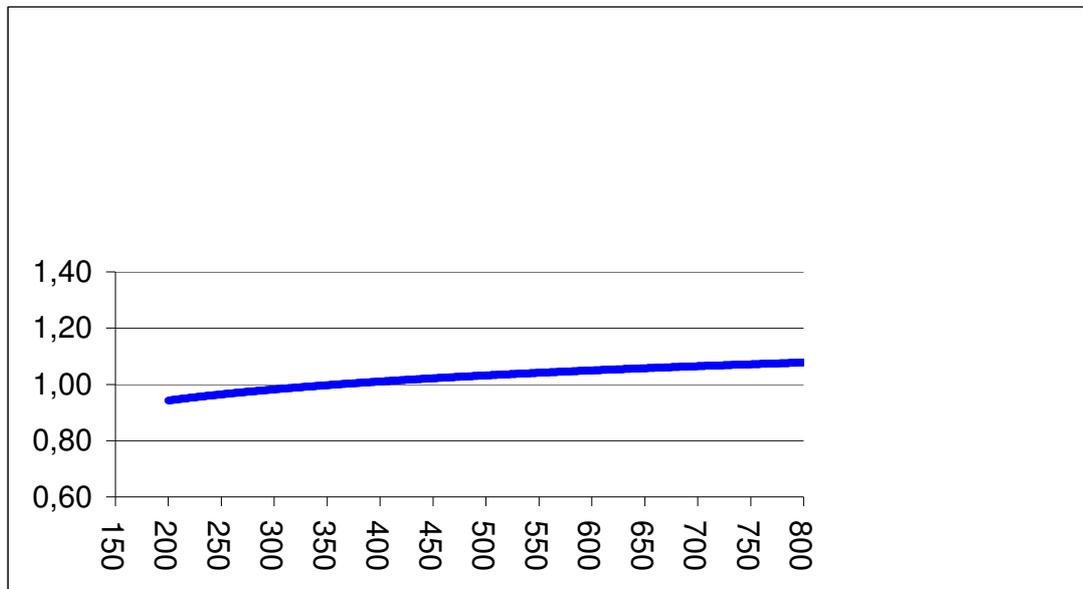


Sachwert Marktanz.

100	1,32
120	1,24
140	1,28
150	1,10
160	1,13
180	1,09
200	1,05
200	1,01
220	1,01
240	0,97
250	0,95
260	0,94
280	0,91
300	0,89
320	0,86
340	0,84
350	0,84
360	0,82

Linksrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

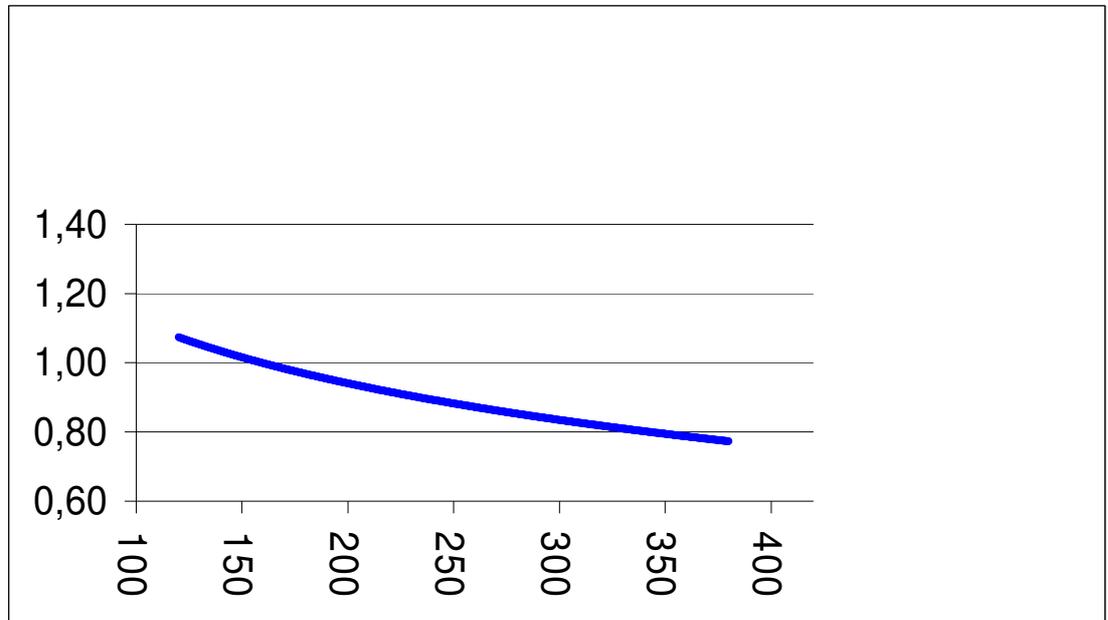
gute bis sehr gute
Wohnlagen
Bodenpreisanteil Alle



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

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

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

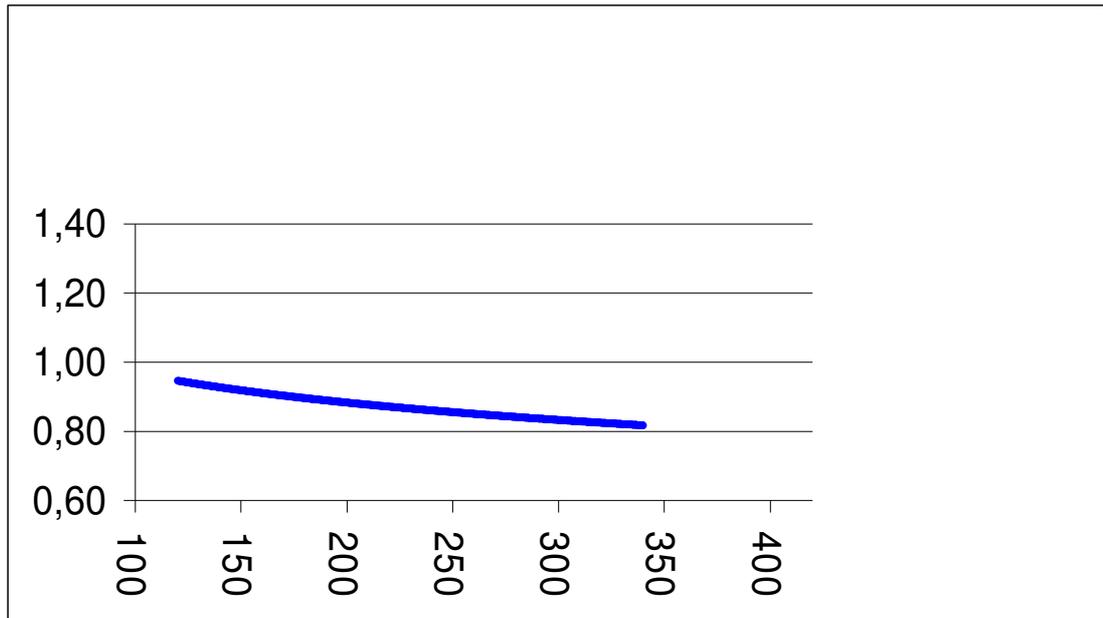


Sachwert Marktanz.

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

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
Reihenhäuser

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



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

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

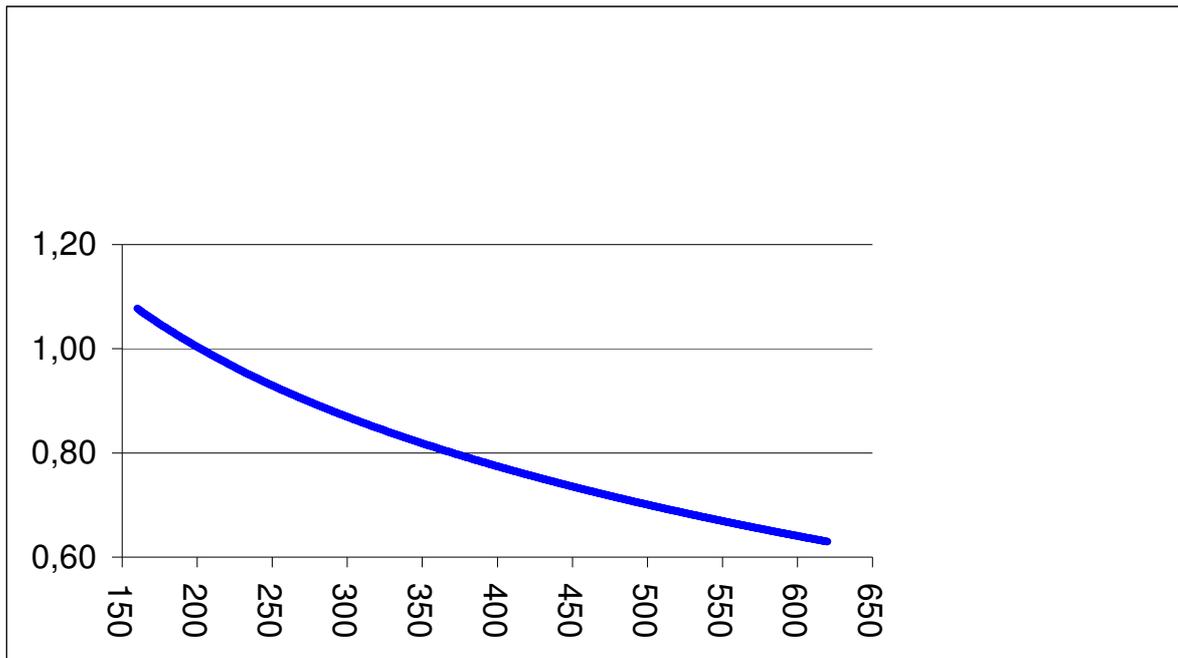
Zu geringe Datenmenge

Es konnte keine Auswertung durchgeführt werden

9.9.1.2 Offene Bauweise

Linksrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

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



Sachwert Marktanz.

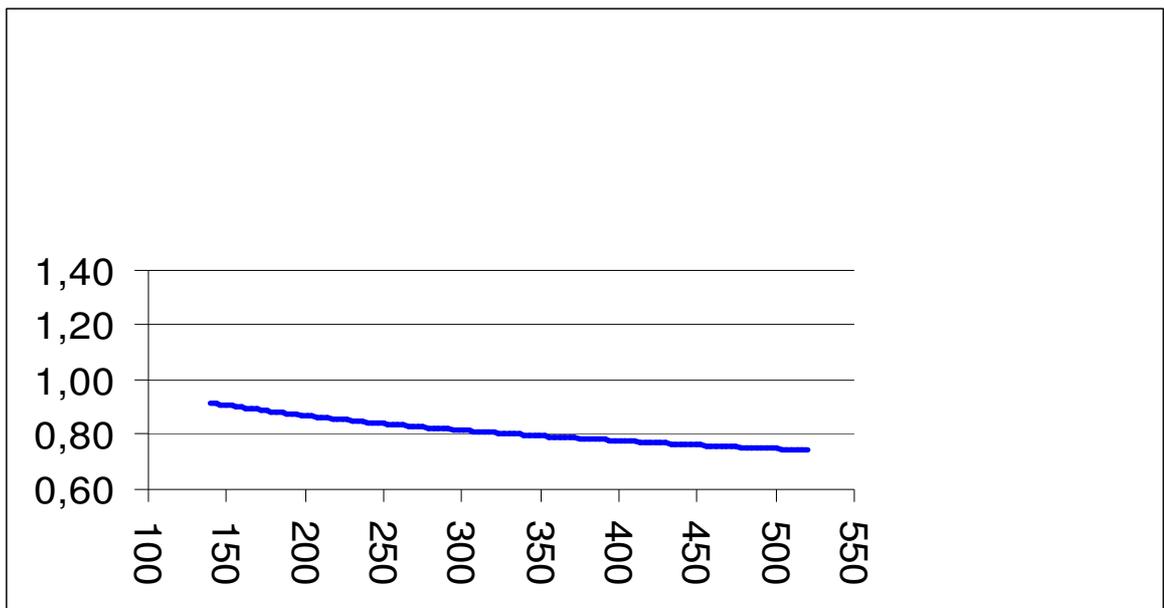
160	1,08
180	1,04
200	1,00
220	0,97
240	0,94
260	0,92
280	0,89
300	0,87
300	0,87
320	0,85
340	0,83
360	0,81

Sachwert Marktanz.

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

Linksrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

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



Sachwert Marktanz.

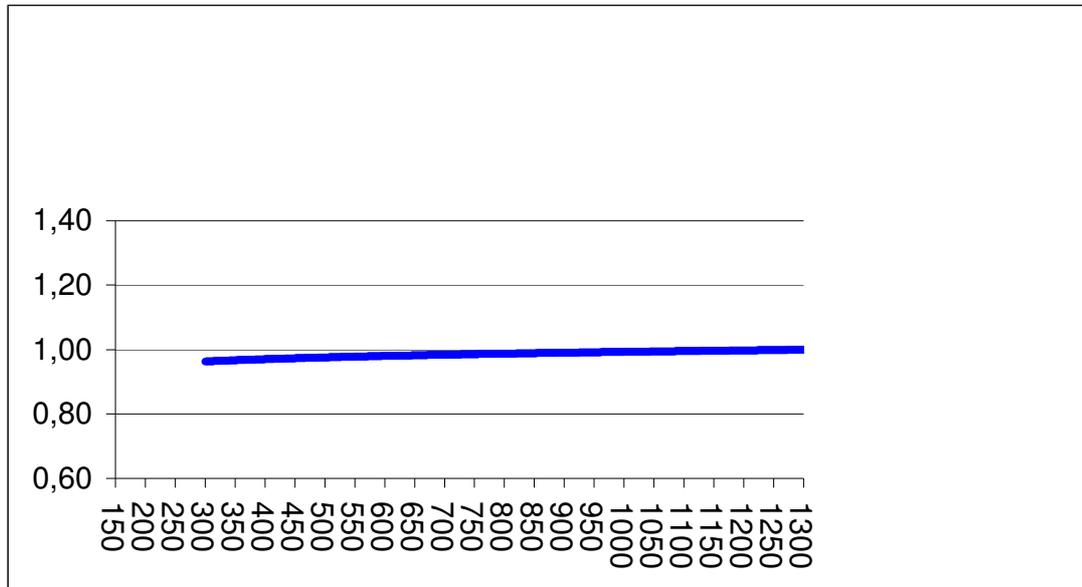
140	0,92
160	0,90
180	0,88
200	0,87
220	0,86
240	0,85
260	0,84
280	0,83
300	0,82
320	0,81
340	0,80
360	0,79
380	0,78
400	0,78

Sachwert Marktanz.

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

Linksrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

gute bis sehr gute
Wohnlagen
Bodenpreisanteil Alle



Sachwert Marktanteile

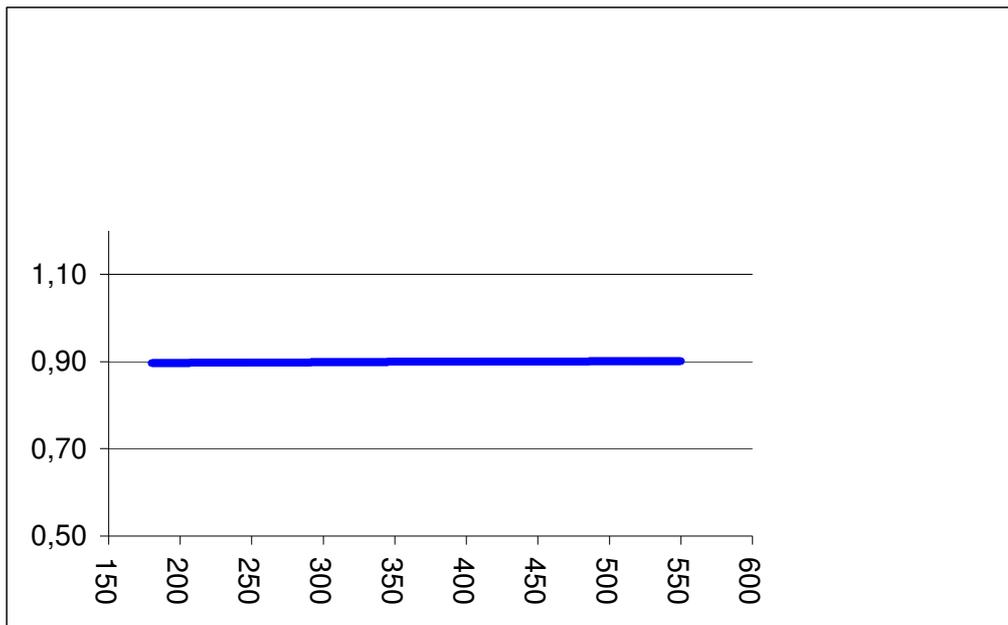
300	0,96
350	0,97
400	0,97
450	0,97
500	0,98
550	0,98
600	0,98
650	0,98
700	0,98
750	0,99
800	0,99
850	0,99
900	0,99
950	0,99
1000	0,99
1050	0,99

Sachwert Marktanteile

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

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

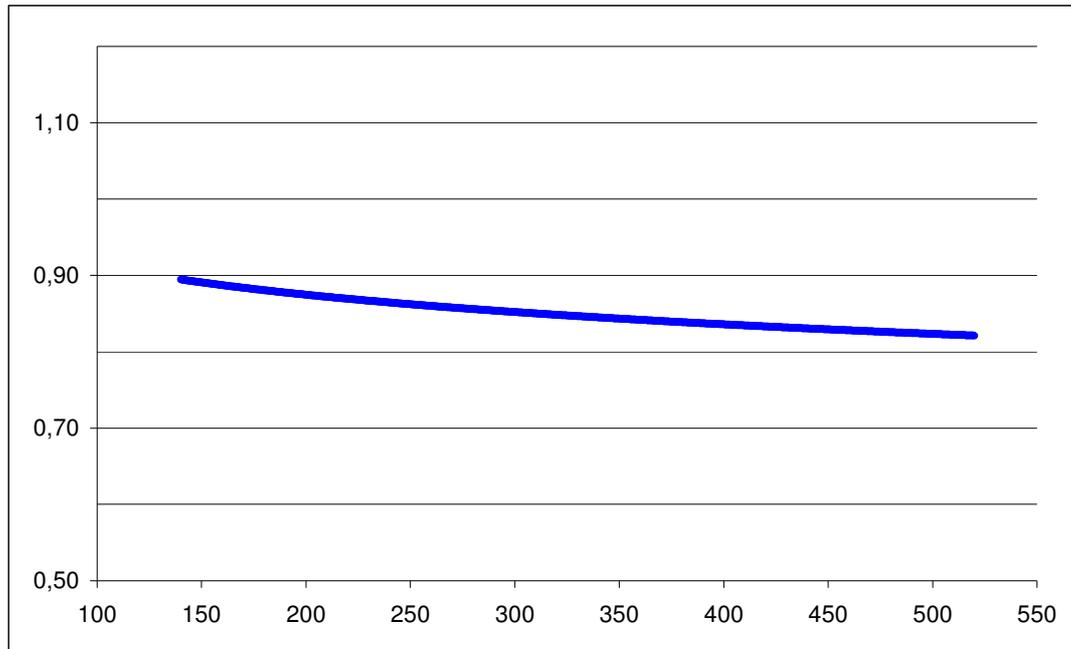
einfache bis mittlere
Wohnlagen
Bodenpreisanteil $\leq 0,5$



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

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

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



Sachwert Marktanz.

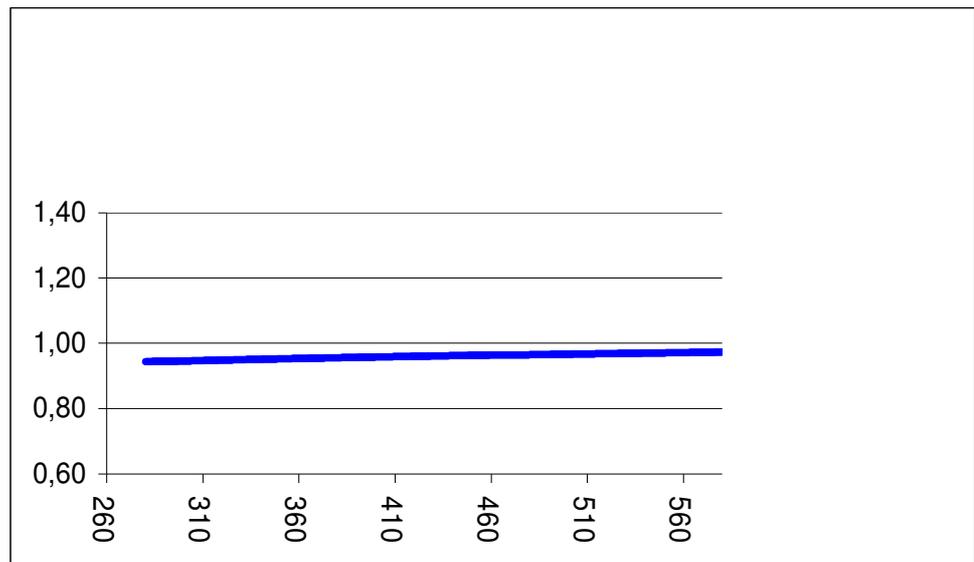
140	0,89
160	0,89
180	0,88
200	0,87
220	0,87
240	0,86
260	0,86
280	0,86
300	0,85
320	0,85
340	0,84
360	0,84
380	0,84
400	0,84
440	0,83
460	0,83

Sachwert Marktanz.

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

Rechtsrheinische
Stadtgebiete
offene Bauweise

gute bis sehr gute
Wohnlagen
Bodenpreisanteil Alle



Sachwert Marktanz.

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben,	Stand	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Fläche des Stadtgebietes		40.516 ha	40.516 ha	40.516 ha
Bebaute Fläche		13.941 ha	13.770 ha	13.776 ha
Bevölkerungsangaben,	Stand	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Einwohner		1.024.346	1.025.094	1.019.328
Zuzüge		51.861	51.138	56.506
Fortzüge		51.161	50.768	63.242
Saldo		700	370	-6.736
Umzüge innerhalb Kölns		84.141	81.678	83.361
Bauzahlen,	Stand	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden		530.961	532.932	535.391
Wohngebäude		129.491	130.177	131.101
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		76.219	76.778	77.538
Anzahl Wohnungen		92.824	93.425	94.205
darunter Mehrfamilienhäuser		53.272	53.399	53.563
Anzahl Wohnungen in Wohnge- bäuden mit 3 und mehr Wohnun- gen		415.895	416.931	419.440
Baufertigstellungen	in	2006	2007	2008
Wohnungen		2.881	2.538	3.215
davon Wohnungsneubau		2.723	2.141	3.015
Baugenehmigungen	in	2006	2007	2008
Wohnungen		3.072	4.164	2.544
davon Wohnungsneubau		2.712	3.738	2.229

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen siehe Punkt 13.8

11. Regionale Vergleiche

11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2008

Stadt	Fläche in km ²	Bevölkerung	Wohnungen
Köln	405,2	1.019.328	535.391
Düsseldorf	217,0	586.850	330.658
Essen	210,3	581.555	321.241
Dortmund	280,4	588.697	313.319
Hamburg	755,3	1.772.100	886.531
Bremen	325,4	547.360	219.288
Frankfurt a.M.	248,3	672.667	357.699
Stuttgart	207,4	593.070	296.084
Nürnberg	186,4	503.263	263.839
München	310,4	1.384.057	742.820

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

12. Mieten

12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum November 2008, zusammengestellt und herausgegeben worden.

An der Aufstellung des Mietspiegels sind beteiligt:

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

unter Mitarbeit von

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

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

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

12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen

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

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

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

13. Sonstige Angaben

13.1 Gebühren für Gutachten

Die Gebühren richten sich nach Tarifstelle 13 der **Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW vom 03.07.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2001**

1. Auszug aus der Gebührenordnung

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Rechten an bebauten und unbebauten Grundstücken, den Verkehrswert des Bodenwertanteils bebauter Grundstücke sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 BauGB, § 5 GAVO NRW und § 24 (1) EEG NRW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 (2) BauGB in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 (1) BauGB und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.

Gebühr: EUR 700 (Grundbetrag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

- a) bis EUR 770.000 2,0 v. T. des Wertes
- b) über EUR 770.000 1,0 v. T. des Wertes zuzüglich EUR 770

Bei Gebühren über Miet- und Pachtwerte ist vom 10-fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag: bis EUR 200
- b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag: bis EUR 400
- c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag: bis EUR 600
- d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis EUR 300

Abschlag zur Gebühr wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrages EUR 700

Bei umsatzsteuerpflichtigen Gutachten ist der Gebühr die gesetzliche **Umsatzsteuer** hinzuzurechnen.

Bei der Gutachtenerstattung anfallende **Auslagen** sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

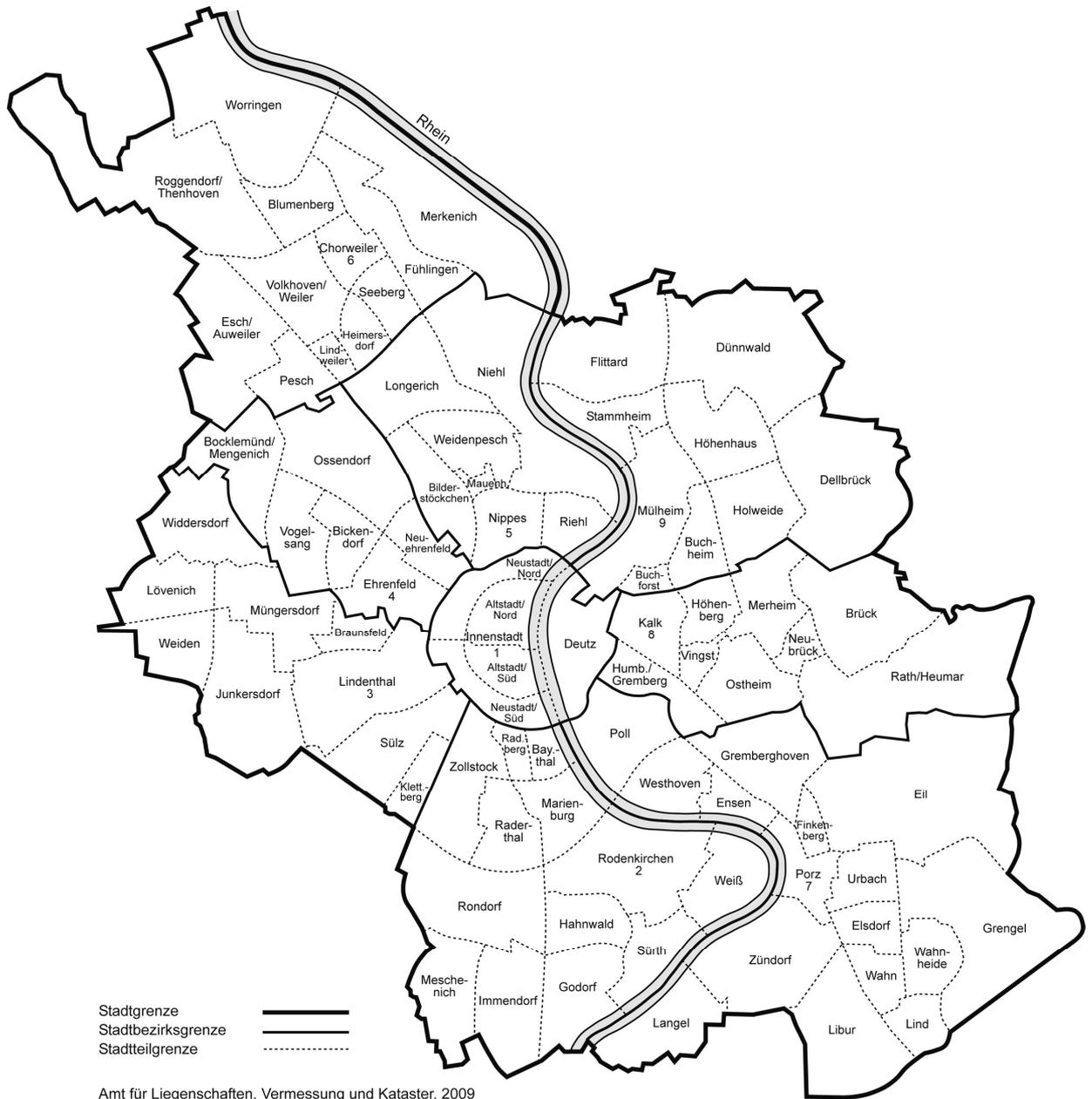
2. Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

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

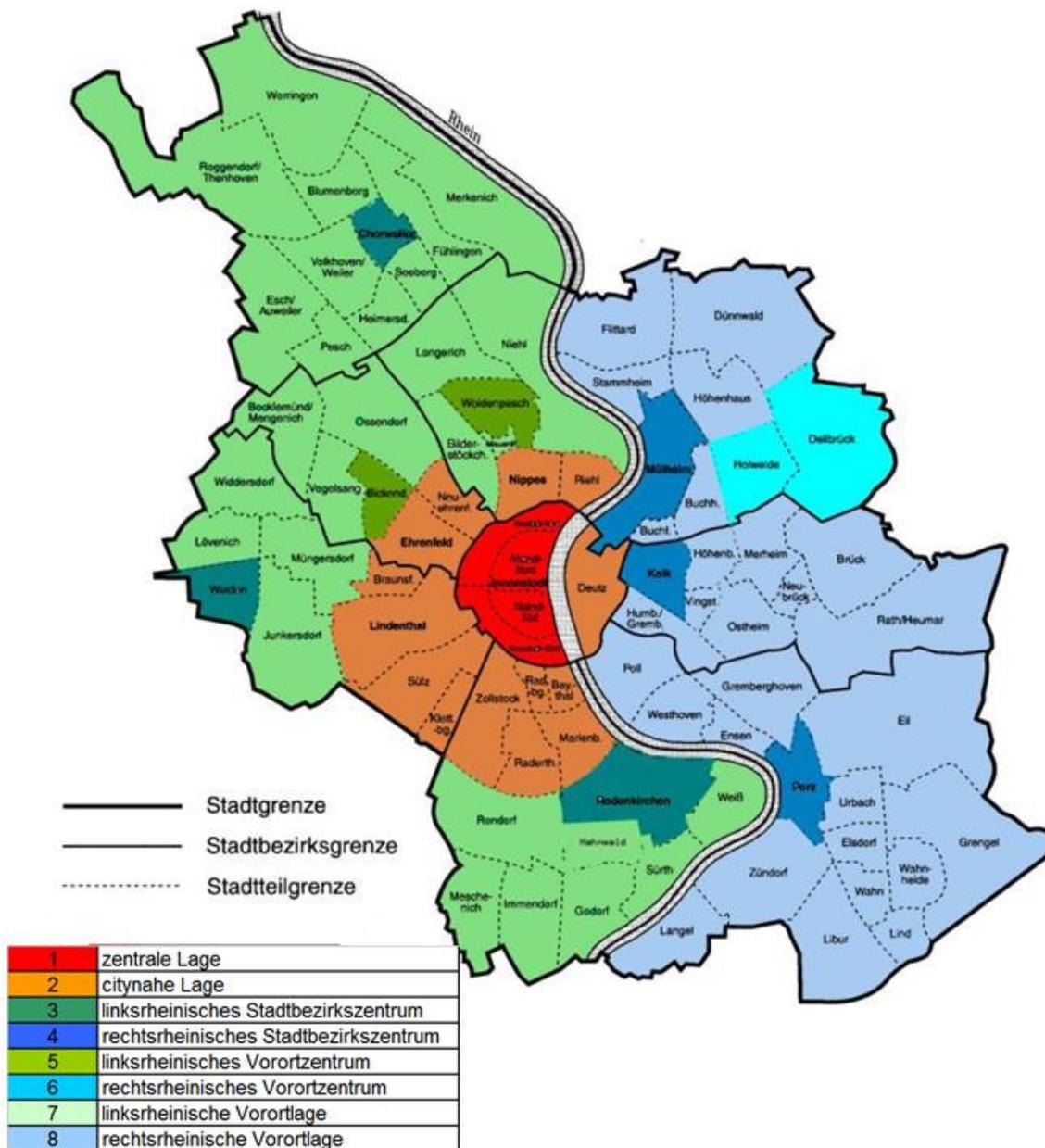
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



13.4 Gebietsgliederungskarte



13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Oberliegenschaftsrat

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, Liegenschaftsdirektor
Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Stadtvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Frank Rüdiger Borchardt, Bauingenieur *¹
Peter Braschoß, Immobilienmakler
Dipl.-Kfm. Werner Brinkmann *²
Volker Dupré, Immobilienkaufmann
Dipl.-Ing. Arnold J. Günther, Architekt *³
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. Wolfgang Kühr, Architekt
Dipl.-Ing. Rolf Lautenbach
Ulrike Loida, Immobilienmaklerin *¹
Dr. Dipl.-Ing. agr. Berthold Loth *⁴
Eva Maria Niemeyer, Assessorin
Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt
Dipl.-Kfm. Uwe Nehrhoff
Dr. Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Nesselrath
Dipl.-Geograph Frank Pönisch *¹
Dipl.-Ing. Thomas Rottländer, Öffentl. best. Verm.Ing.
Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann
Dr. Dipl.-Geologe Klaus Jürgen Schmitz
Dipl.-Ing. Martin Schreiner, Architekt *³
Dr. Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Peter Schwirley, Architekt *²
Dipl.-Volkswirt Wagenseil, Geert Ulrich, Unternehmensberater
Dipl.-Ing. Johannes Weber, Architekt *⁴
Dipl.-Ing. Gernot Wölfer, Architekt BDB
Hedwig Wohlfahrt, Assessorin

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter

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

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

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

13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Telefon: 0211-475-2640 Telefax: 0211-475-2900
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss Oberstr. 91 41460 Neuss	Telefon: 02131-928-6230 Telefax: 02131-928-6299
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-4731 fortlaufend bis 4737 Telefax: 02271-83-2300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf Kaiser-Wilhelm-Platz 1 - Kreishaus 53721 Siegburg	Telefon: 02241-132794 Telefax: 02241-132437
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen-Kreis Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-132636 Telefax: 02202-132494
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach Postfach 20 09 20 – Rathaus Bensberg 51439 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-141238 02202-141254 02202-141255 Telefax: 02202-141460
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstr. 101 51373 Leverkusen	Telefon: 0214-406-6268 0214-406-6263 Telefax: 0214-406-6203

13.7 Sonstige Einrichtungen

IHK

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

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

RIB

Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

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

IVD West

Immobilienverband Deutschland IVD

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

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

Stadt Köln

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

- **Katasternachweis und –service**
(Katasterauskunft)

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

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

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

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

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

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