



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2009 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](mailto: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: 350 Exemplare

**Karten:** Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile S. 97, Gebietsgliederungskarte S. 98

**Kartengrundlage:** Karte der Stadt-, Bezirks- und Stadtteilgrenzen

**Genehmigungsvermerk:** Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster (Nr. KT 2008/199)

**Veröffentlichung: April 2009**

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

ISSN 1867-5050



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

## **Grundstücksmarktbericht 2009**

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes  
im Jahre 2008 zum Stichtag 01.01.2009**

**Bericht über die Entwicklung des  
Kölner Grundstücksmarktes  
im Jahre 2008**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke,         Bodenrichtwerte</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Entwicklung der Umsätze</b>	<b>1</b>
1.2.1 Übersicht	1
1.2.2 Unbebaute Grundstücke	2
1.2.3 Bebaute Grundstücke	2
<b>2. Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse</b>	<b>6</b>
3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	7
<b>3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</b>	<b>7</b>
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008</b>	<b>9</b>
<b>4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)</b>	<b>9</b>
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	10
4.1.2 Verteilung der Verträge 2008 nach Eingangsmonat	10
<b>4.2 Flächenumsatz</b>	<b>11</b>
<b>4.3 Geldumsatz</b>	<b>12</b>
<b>4.3 Geldumsatz</b>	<b>12</b>
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>
<b>5.1 Individueller Wohnungsbau</b>	<b>14</b>
<b>5.2 Geschosswohnungsbau</b>	<b>16</b>
<b>5.3 Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>18</b>
5.3.1 Gewerbliche Bauflächen	18
5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke	18
<b>5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen</b>	<b>19</b>
<b>5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	<b>19</b>
5.5.1 Bauerwartungsland	19
5.5.2 Rohbauland	19

<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>
<b>6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>21</b>
<b>6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)</b>	<b>22</b>
<b>6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp</b>	<b>23</b>
<b>6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen</b>	<b>24</b>
Stadtbezirk 1	24
Stadtbezirk 2	24
Stadtbezirk 3	25
Stadtbezirk 4	26
Stadtbezirk 5	27
Stadtbezirk 6	28
Stadtbezirk 7	29
Stadtbezirk 8	30
Stadtbezirk 9	31
<b>6.1.4 Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen</b>	<b>32</b>
<b>6.2 Mehrfamilienhäuser</b>	<b>40</b>
<b>6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)</b>	<b>41</b>
<b>6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	<b>42</b>
<b>6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte</b>	<b>42</b>
<b>6.5 Sonstige bebaute Grundstücke</b>	<b>42</b>
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>43</b>
<b>7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken</b>	<b>43</b>
<b>7.2 Wohnungseigentum - Kaufpreisspannen</b>	<b>44</b>
Ersterwerb	44
Erstverkauf nach Umwandlung	44
Weiterverkauf	44
<b>7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen</b>	<b>45</b>
Stadtbezirk 1	45
Stadtbezirk 2	45
Stadtbezirk 3	47
Stadtbezirk 4	48
Stadtbezirk 5	49
Stadtbezirk 6	50
Stadtbezirk 7	51
Stadtbezirk 8	53
Stadtbezirk 9	54
<b>7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen</b>	<b>56</b>
<b>7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen</b>	<b>57</b>
<b>7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung</b>	<b>59</b>
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>61</b>
<b>8.1 Gesetzlicher Auftrag</b>	<b>61</b>
<b>8.2 Bodenrichtwerte für Bauland</b>	<b>61</b>
<b>8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte</b>	<b>62</b>
<b>8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2009</b>	<b>62</b>
<b>8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln ( Stand 01.01.2009 )</b>	<b>63</b>
<b>8.3.3 Erläuterung der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ)</b>	<b>64</b>

<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>65</b>
9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen	65
9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft	66
9.2.1 Definition des Normgrundstückes:	66
9.3 Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke	67
9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)	67
9.5 Indexreihen	68
9.6 Umrechnungskoeffizienten	69
9.6.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausbau)	69
9.6.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)	70
9.7 Liegenschaftszinssätze	71
9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)	72
9.7.2. Ergänzende Liegenschaftszinssätze (nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)	73
9.8 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	74
9.8.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	74
9.9 Marktanpassungsfaktoren	75
9.9.1 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, Marktanpassungsfaktoren, Ein- / Zweifamilienhäuser	75
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>92</b>
<b>11. Regionale Vergleiche</b>	<b>93</b>
11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2007	93
<b>12. Mieten</b>	<b>94</b>
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	94
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen	94
<b>13. Sonstige Angaben</b>	<b>95</b>
13.1 Gebühren für Gutachten	95
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	96
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	97
13.4 Gebietsgliederungskarte	98
13.5 Mitglieder des Gutachterausschusses	99
13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	101
13.7 Sonstige Einrichtungen	102
13.8 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:	102

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### 1.1 Durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke, Bodenrichtwerte

Die Preise von unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau haben sich 2008 in Köln kaum verändert. Die durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau beträgt linksrheinisch + 3 % und rechtsrheinisch 0 %, wobei in einzelnen Lagen auch stärker oder schwächer steigende oder fallende Tendenzen festgestellt worden sind. Bei den unbebauten Baugrundstücken für den Mietgeschosswohnungsbau war sowohl linksrheinisch als auch rechtsrheinisch keine Preisentwicklung feststellbar.

Unbebaute Gewerbebaugrundstücke für sekundärgewerbliche Nutzung sind im durchschnittlichen Preis unverändert. Auch für Ackerlandgrundstücke wurde im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr keine Preisentwicklung festgestellt.

Der Gutachterausschuss hat die neuen Bodenrichtwerte der Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau und den Mietgeschosswohnungsbau zum 01.01.2009 in seiner Sitzung am 29.01.2009 entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung und unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse und der jeweiligen regionalen Entwicklung beschlossen. Die Bodenrichtwerte sind im Internet abrufbar.

### 1.2 Entwicklung der Umsätze

#### 1.2.1 Übersicht

Der Grundstücksmarkt in Köln blieb im Jahr 2008 insgesamt stabil. In den jeweiligen Teilmärkten zeigten sich unterschiedliche Entwicklungen, teilweise mit sich fortentwickelnden Trends, teilweise aber auch mit deutlichen Veränderungen.

Umsatz	2008		Vergleich 2007	
Kaufverträge:	9.424	- 5,6 %	9.980	+ 1,4 %
Flächenumsatz:	5.793.572 m <sup>2</sup>	+ 5,4 %	5.494.906 m <sup>2</sup>	+ 3,8 %
Geldumsatz:	3.478.506 Tsd. €	- 25,5 %	4.666.047 Tsd. €	+ 19,0 %

Die Anzahl der Kaufverträge insgesamt ist nach dem leichten Anstieg in 2007 wieder um - 5,6 % gefallen; sie liegt damit deutlich um - 8,1 % unter dem Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre. Der Rückgang der entgeltlichen Verträge beträgt nur - 4 %.

Der Hauptanteil des Rückgangs liegt 2008 bei den Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum (- 6,5 %), das entspricht dem mittelfristig fallenden Trend dieses Teilmarktes. Auch über bebaute Grundstücke wurden weniger Kaufverträge abgeschlossen (- 6,3 %), während bei den unbebauten Grundstücken (+ 9,0 %) mehr Verkäufe getätigt worden sind, obwohl der mittelfristige Trend dieses Teilmarktes rückläufig ist.

Der Geldumsatz insgesamt ist nach den deutlichen Anstiegen in 2006 und 2007 um – 25,5 % (- 1,19 Mrd. €) gefallen, liegt aber noch deutlich über dem Niveau der Jahre 2005 und früher.

Der Flächenumsatz ist nach den stärkeren Anstiegen seit 2005 nochmals um + 5,4 % angestiegen.

### **1.2.2 Unbebaute Grundstücke**

Der Zuwachs der Kaufverträge bei den unbebauten Grundstücken um + 9,0 % resultiert zum Teil aus den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (+ 24,1 %), während sich bei den Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau mit - 13,9 % der rückläufige Trend fortsetzt.

Der Geldumsatz ist bei den unbebauten Grundstücken wieder um + 55,6 Mio. € (+ 25,6 %) gestiegen, allerdings schwanken die jährlichen Veränderungen stark. Entsprechend den Fallzahlen liegt der Hauptanteil des Zuwachses mit + 46,3 Mio. € bzw. + 112 % bei den unbebauten Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau, während bei den unbebauten Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau wiederum ein Rückgang von – 4,2 Mio. € bzw. – 7,6 % zu verzeichnen ist. Auch der Geldumsatz im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den Büro-, Hotel- und Geschäftsbau ist wieder um + 7,7 Mio. € bzw. + 24,1 % gestiegen.

Der seit 2005 stark steigende Trend des Flächenumsatzes setzt sich auch nach dem geringen Rückgang in 2007 in 2008 weiter fort (+ 83,0 ha bzw. + 33,4 %). Der Hauptanteil liegt zwar mit + 43,6 ha bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, jedoch auch mit + 7,3 ha bzw. + 70,4 % bei dem Marktsegment der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau, während bei den unbebauten Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau der Rückgang mit – 0,9 ha bzw. – 5,9 % deutlich schwächer ausfällt als in 2007.

### **1.2.3 Bebaute Grundstücke**

Der Rückgang der Kaufverträge bei den bebauten Grundstücken um – 6,3 % resultiert vor allem aus dem Verkauf von Eigenheimen (- 124 Fälle, - 6,1 %) und gewerblich genutzten Objekten (- 51 Fälle, - 21,3 %). Aber auch der Verkauf von Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Objekten ist nach dem Anstieg in 2007 wieder um – 3,5 % gefallen.

Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken ist nach den kräftigen Anstiegen in 2006 (+ 932,6 Mio. €) und 2007 (+ 848,7 Mio. €) in 2008 wieder rückläufig um – 1,2 Mrd. € bzw. – 34,8 %. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Bereich der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude: die Anzahl der Kaufverträge ging zwar nur um - 35 Fälle bzw. – 33,3 % zurück, jedoch ist der Geldumsatz um – 1,1 Mrd. € bzw. – 67,2 % gefallen. Allein im Teilmarkt der reinen Bürogebäude ist der Geldumsatz um – 869,1 Mio. € bzw. – 70,1 % gefallen; der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtmarkt ist 2008 von 26,6 % auf 10,7 % des Geldumsatzes zurückgegangen, er beträgt nur 0,45 % der Fälle.

Der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken, der ebenfalls kontinuierlich seit 2005 zugenommen hat, ist 2008 jedoch nur um – 53,1 ha bzw. – 17,6 % gefallen. Auf den Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke entfallen – 33,1 ha bzw. – 56,8 %.

Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe von **Eigenheimen** auf 1.898 zurückgegangen. In diesen Marktsegment ist auch der Geldumsatz um - 40,0 Mio. € bzw. - 6,8 % und der Flächenumsatz um - 15,7 ha bzw. - 16,5 % gefallen.

Die Kaufpreise der Eigenheime liegen mit einem Anteil von 45,8 % zwischen 100.000 € und 250.000 €.

Für ein Reihenhaus, rechtsrheinische Vorortlage, Baujahr ab 1980, in mittlerer Wohnlage liegt die Kaufpreisspanne zwischen 1.447 und 2.280 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Objekte mit freistehender Bebauung, linksrheinische Vorortlage, Baujahr vor 1980, in sehr guter Lage sind ab 2.970 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt worden.

Die Schwerpunkte der Verkäufe von Eigenheimen liegen wiederum in den Stadtbezirken Köln-Lindenthal, Köln-Porz, Köln-Mülheim und Köln-Rodenkirchen.

Die Verkaufszahl der **Mehrfamilienhäuser** ist auf 864 zurückgegangen (- 31 bzw. - 3,5 %, zum Vergleich 2006: + 149 bzw. + 22,3 % und 2007: + 79 bzw. + 9,7 %). Die Verkäufe konzentrierten sich wie in den Vorjahren überwiegend auf den Stadtbezirk Köln-Innenstadt.

Der Geldumsatz ist bei Mietwohnhäusern um - 99,1 Mio. € bzw. - 9,7 % zurückgegangen, nachdem er seit 2005 kontinuierlich stark angestiegen ist.

Der Flächenumsatz ist 2008 ebenfalls rückläufig um - 4,2 ha bzw. - 6,0 % (2007: - 3,4 ha bzw. - 4,6 %).

Der Verkauf von **Wohnungs- und Teileigentum** ist nach dem geringfügigen Anstieg in 2007 (+ 47 bzw. + 0,8 %) in 2008 deutlich gefallen auf 5.849 Fälle (- 405 bzw. - 6,5 %) und setzt nach dem Rückgang in 2006 (- 741 bzw. - 10,7%) den rückläufigen Trend fort. Auch der Geldumsatz ist nach dem Anstieg in 2007 (+ 8,7 %) in 2008 wieder um - 37,4 Mio. € bzw. - 3,8 % gefallen und setzt den rückläufigen Trend von 2006 (- 6,9 %) fort.

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums beträgt 91,3 % der Fälle.

Beim entgeltlich gehandelten Wohnungseigentum entfallen auf den Ersterwerb 16,3 % der Fälle und 28,0 % des Umsatzes, auf den Weiterverkauf 66,0 % der Fälle und 54,1 % des Umsatzes.

Insgesamt lässt sich nach dem Preisrückgang in 2007 um - 2 % wieder ein Preisanstieg um + 2 % feststellen. Während die Baujahrsgruppen bis 1924 und bis 1948 Preiszuwächse von + 5 % bzw. + 9 % verzeichnen konnten, fiel der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in der Baujahrsgruppe ab 2000 um - 6 %.

Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt in den Stadtbezirken Köln-Lindenthal, Köln-Innenstadt, Köln-Nippes und Köln-Rodenkirchen.

Höchstpreise für Eigentumswohnungen in der Baujahrsgruppe ab 2000 wurden in den Stadtteilen Altstadt-Süd mit über 8.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Köln-Lindenthal mit über 4.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt.

## 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 2008 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.

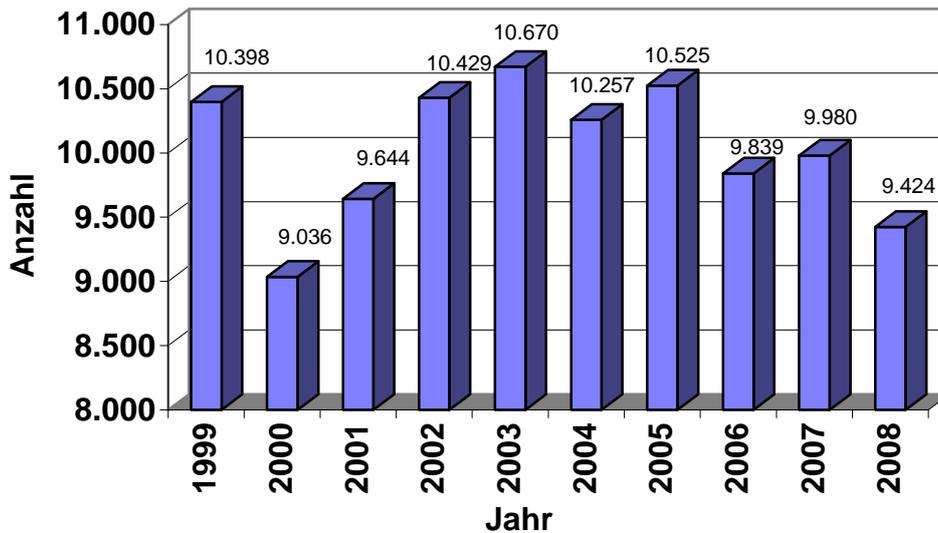
## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

### 4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

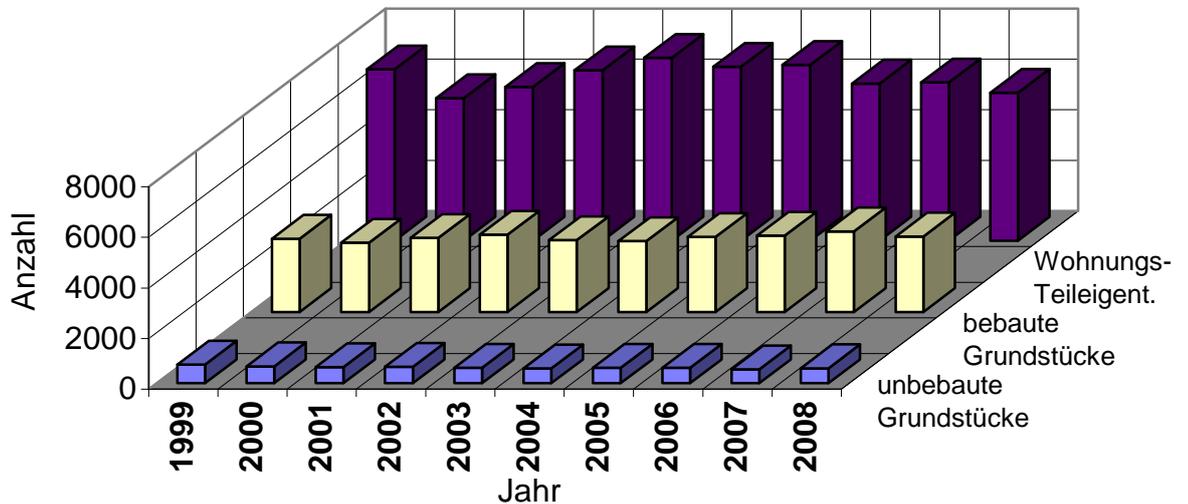
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Unbebaute Grundstücke	733	669	640	649	610	587	611	615	543	592
Bebaute Grundstücke	2.893	2.733	2.930	3.051	2.839	2.800	2.966	3.017	3.183	2.983
Wohnungs- Teileigentum	6.772	5.634	6.074	6.729	7.221	6.870	6.948	6.207	6.254	5.849
Gesamtanzahl	10.398	9.036	9.644	10.429	10.670	10.257	10.525	9.839	9.980	9.424

**Gesamtimmobilienumsatz**



**Immobilienteilmärkte**



## 4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2006			2007			2008		
	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	262	2,7	9,6	231	2,3	-11,8	199	2,1	-13,9
Geschoßwohnungsbaugrundst.	82	0,8	15,5	58	0,6	-29,3	72	0,8	24,1
Gewerbegrundstücke	41	0,4	2,5	47	0,5	14,6	40	0,4	-14,9
Geschäftsgrundstücke	16	0,2	23,1	11	0,1	-31,3	10	0,1	-9,1
Sonstige Grundstücke	214	2,2	-13,7	196	2,0	-8,4	271	2,9	38,3
<b>Unbebaute Grundstücke insges.</b>	<b>615</b>	<b>6,3</b>	<b>0,7</b>	<b>543</b>	<b>5,4</b>	<b>-11,7</b>	<b>592</b>	<b>6,3</b>	<b>9,0</b>
Eigenheime	1.958	19,9	-7,1	2.022	20,3	3,3	1.898	20,1	-6,1
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	816	8,3	22,3	895	9,0	9,7	864	9,2	-3,5
Gewerbeobjekte	216	2,2	25,6	240	2,4	11,1	189	2,0	-21,3
Sonstige bebaute Objekte	27	0,3	35,0	26	0,3	-3,7	32	0,3	23,1
<b>Bebaute Grundstücke insges.</b>	<b>3.017</b>	<b>30,7</b>	<b>1,7</b>	<b>3.183</b>	<b>31,9</b>	<b>5,5</b>	<b>2.983</b>	<b>31,7</b>	<b>-6,3</b>
<b>Wohnungseigentum</b>							5.339	56,7	
<b>Teileigentum</b>							510	5,4	
<b>Wohnungs-/Teileigent. insges.</b>	<b>6.207</b>	<b>63,1</b>	<b>-10,7</b>	<b>6.254</b>	<b>62,7</b>	<b>0,8</b>	<b>5.849</b>	<b>62,1</b>	<b>-6,5</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>9.839</b>	<b>100,0</b>	<b>-6,5</b>	<b>9.980</b>	<b>100,0</b>	<b>1,4</b>	<b>9.424</b>	<b>100,0</b>	<b>-5,6</b>

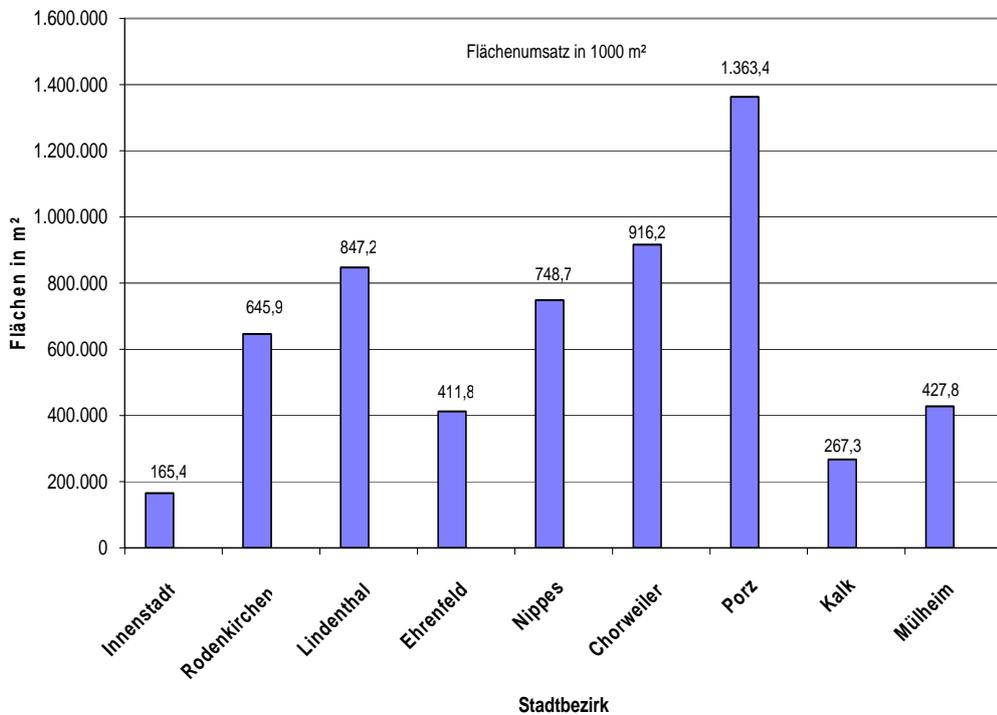
## 4.1.2 Verteilung der Verträge 2008 nach Eingangsmonat

Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	816	8,7	460	7,9	356	10,0
Februar	607	6,4	374	6,4	233	6,5
März	828	8,8	514	8,8	314	8,8
April	835	8,9	522	8,9	313	8,8
Mai	848	9,0	509	8,7	339	9,5
Juni	921	9,8	572	9,8	349	9,8
Juli	850	9,0	545	9,3	305	8,5
August	685	7,3	438	7,5	247	6,9
September	817	8,7	507	8,7	310	8,7
Oktober	744	7,9	468	8,0	276	7,7
November	744	7,9	487	8,3	257	7,2
Dezember	729	7,7	453	7,7	276	7,7
<b>Insgesamt</b>	<b>9.424</b>	<b>100,0</b>	<b>5.849</b>	<b>100,0</b>	<b>3.575</b>	<b>100,0</b>

### 4.2 Flächenumsatz

2008						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ohne WE/TE		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt	287	8,0	275	165.388	4,3	158.241
Rodenkirchen	487	13,6	475	645.875	11,7	610.048
Lindenthal	675	18,9	663	847.186	12,9	842.099
Ehrenfeld	283	7,9	266	411.791	11,4	400.974
Nippes	291	8,1	285	748.736	5,3	746.676
Chorweiler	208	5,8	207	916.152	15,1	916.093
Porz	528	14,8	480	1.363.350	25,8	1.311.601
Kalk	326	9,1	311	267.252	6,6	254.542
Mülheim	490	13,7	438	427.842	6,9	401.534
<b>Insgesamt</b>	<b>3.575</b>	<b>100,0</b>	<b>3.400</b>	<b>5.793.572</b>	<b>100,0</b>	<b>5.641.808</b>

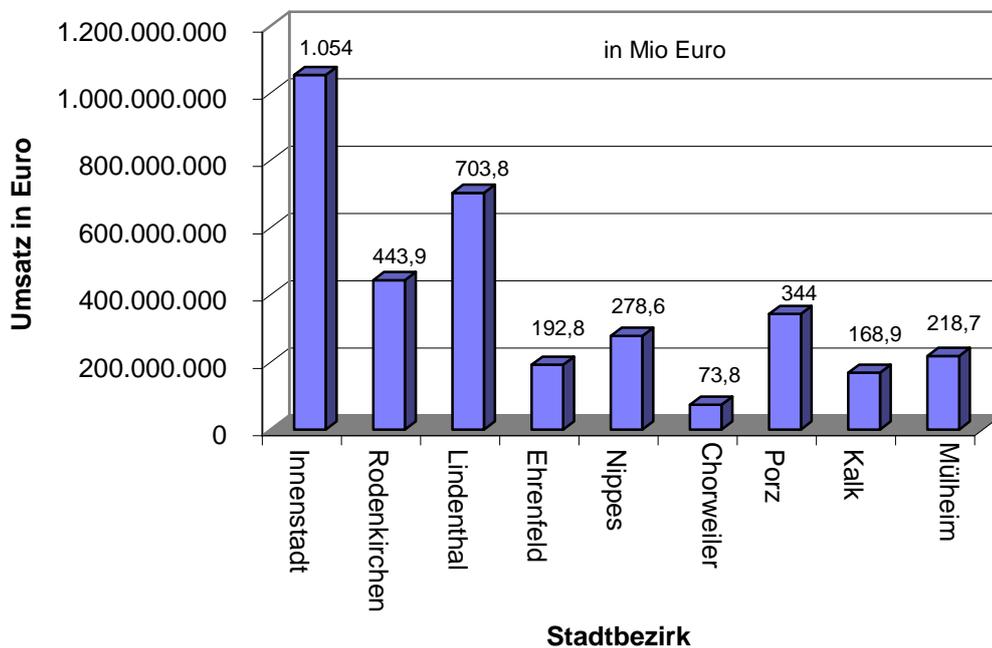
2007						
<b>Insgesamt</b>	<b>3.726</b>	<b>100,0</b>	<b>3.438</b>	<b>5.494.906</b>	<b>100,0</b>	<b>5.312.498</b>



### 4.3 Geldumsatz

2008				
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	entgeltlich	%	Euro	%
Innenstadt	1.343	14,8	1.053.985.616	30,3
Rodenkirchen	1.146	12,6	443.907.450	12,8
Lindenthal	1.726	19,0	703.812.815	20,2
Ehrenfeld	651	7,2	192.838.759	5,5
Nippes	1.077	11,8	278.598.676	8,0
Chorweiler	378	4,2	73.796.615	2,1
Porz	1.034	11,4	343.986.750	9,9
Kalk	901	9,9	168.880.102	4,9
Mülheim	838	9,2	218.699.671	6,3
<b>Insgesamt</b>	<b>9.094</b>	<b>100,0</b>	<b>3.478.506.454</b>	<b>100,0</b>

2007				
<b>Insgesamt</b>	<b>9.473</b>	<b>100,0</b>	<b>4.666.046.893</b>	<b>100,0</b>



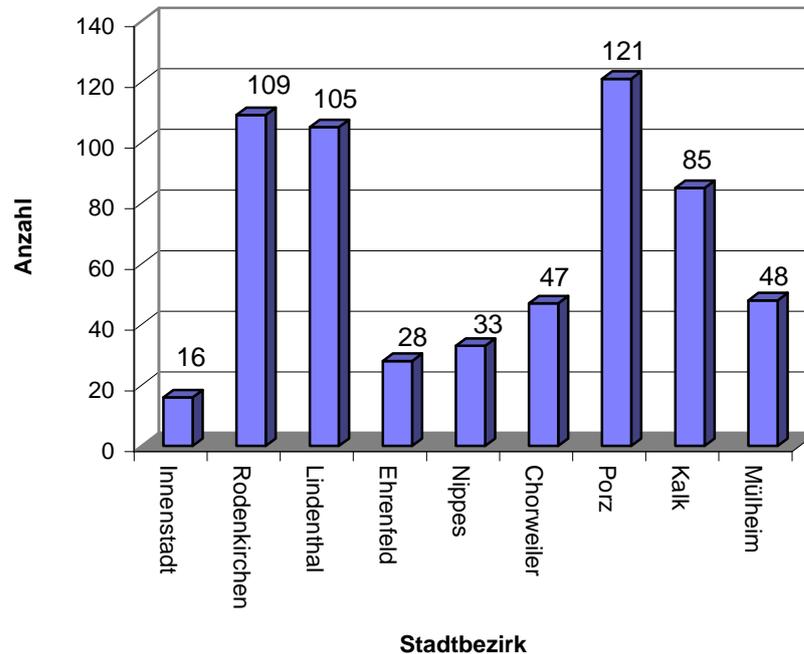
## 5. Unbebaute Grundstücke

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

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	16	2,7	15	32.466.001	11,9	17.174	0,5	16.888
Rodenkirchen	109	18,4	107	94.555.219	34,7	300.790	9,1	268.402
Lindenthal	105	17,7	104	48.639.003	17,9	376.975	11,4	376.837
Ehrenfeld	28	4,7	27	14.579.906	5,4	234.408	7,1	231.758
Nippes	33	5,6	31	22.755.064	8,4	602.805	18,2	602.120
Chorweiler	47	7,9	46	8.922.435	3,3	835.195	25,2	835.136
Porz	121	20,4	118	26.468.688	9,7	784.369	23,7	779.644
Kalk	85	14,4	84	16.808.886	6,2	112.926	3,4	112.714
Mülheim	48	8,1	42	7.173.023	2,6	46.195	1,4	44.547
<b>Insgesamt</b>	<b>592</b>	<b>100,0</b>	<b>574</b>	<b>272.368.225</b>	<b>100,0</b>	<b>3.310.837</b>	<b>100,0</b>	<b>3.268.046</b>

2007								
<b>Insgesamt</b>	<b>543</b>	<b>100,0</b>	<b>515</b>	<b>216.817.950</b>	<b>100,0</b>	<b>2.481.195</b>	<b>100,0</b>	<b>2.474.003</b>

Anzahl ( 592 )

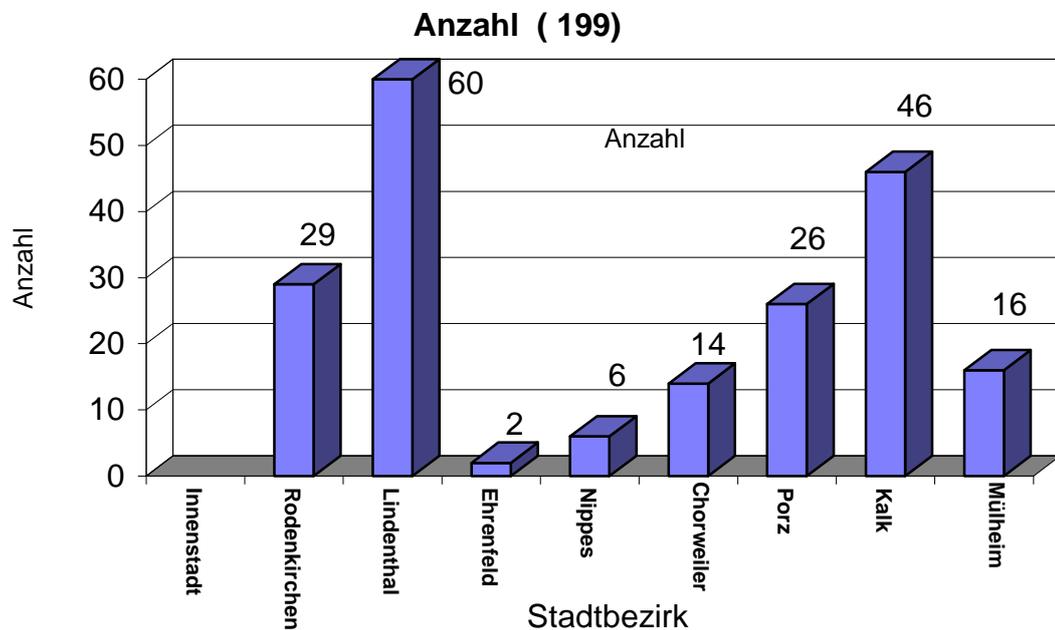


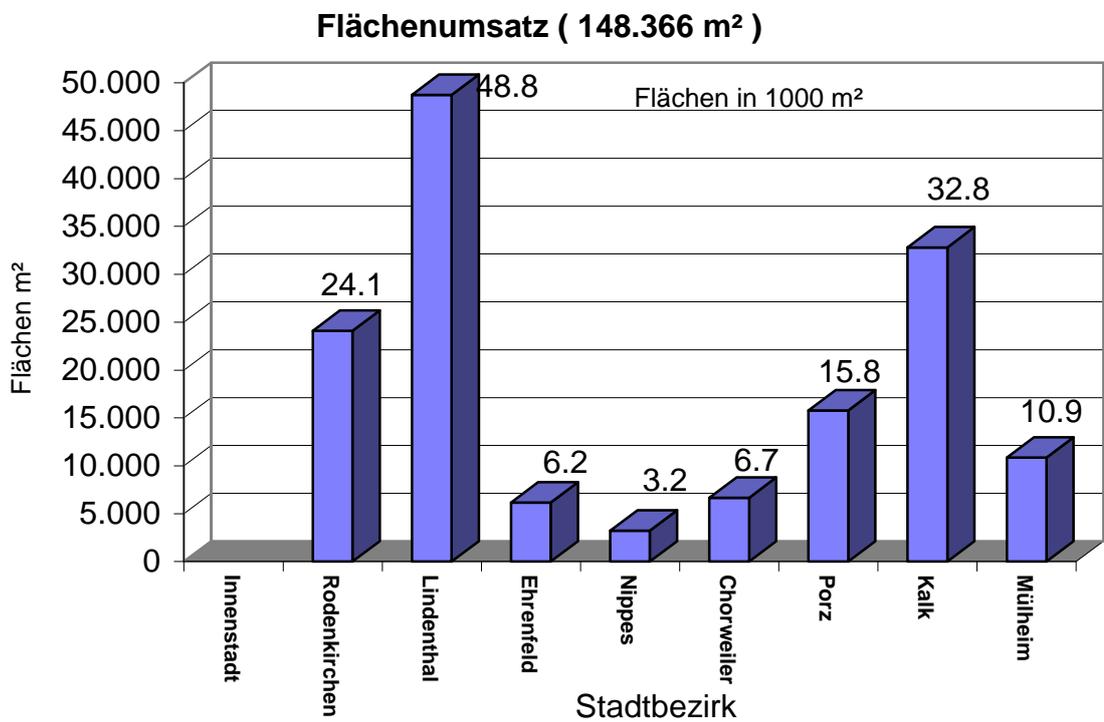
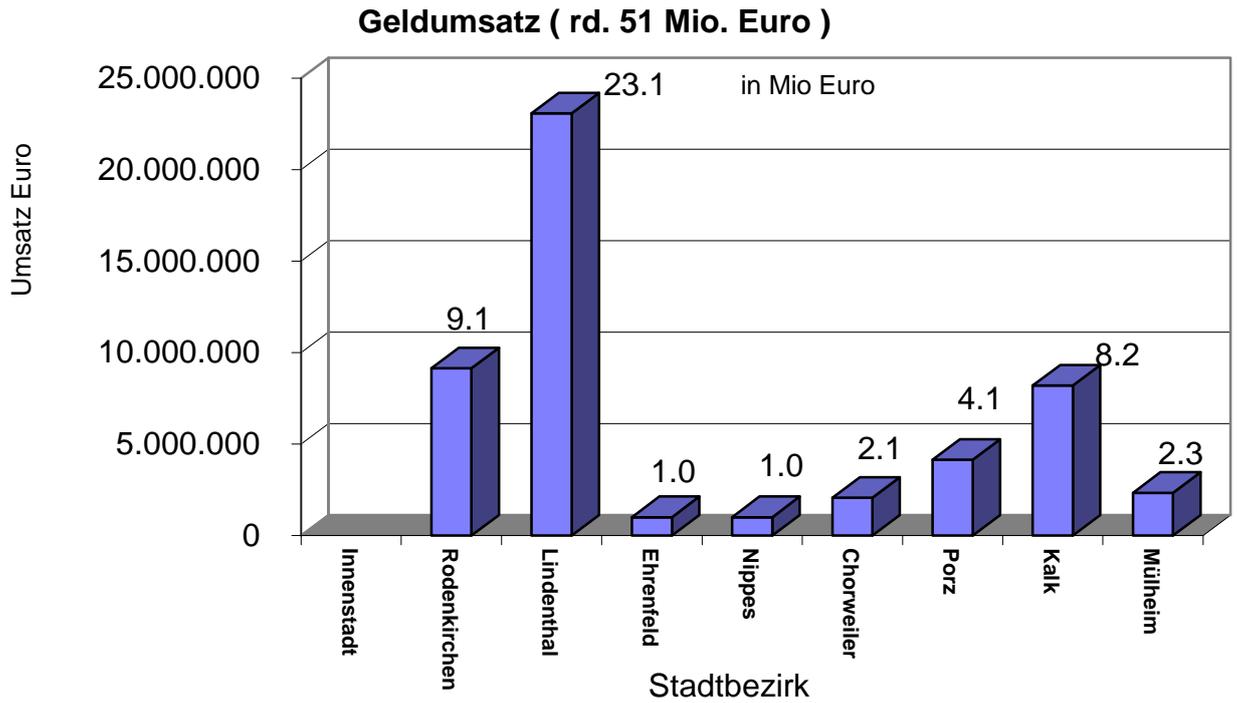
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

### Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen	29	14,6	29,0	9.139.718	17,9	24.089	16,2	24.089
Lindenthal	60	30,2	60	23.079.810	45,3	48.757	32,9	48.757
Ehrenfeld	2	1,0	2	1.003.000	2,0	6.172	4,2	6.172
Nippes	6	3,0	5	1.006.180	2,0	3.239	2,2	2.839
Chorweiler	14	7,0	14	2.058.375	4,0	6.655	4,5	6.655
Porz	26	13,1	25	4.139.906	8,1	15.777	10,6	14.770
Kalk	46	23,1	46	8.200.126	16,1	32.822	22,1	32.822
Mülheim	16	8,0	15	2.328.780	4,6	10.855	7,3	10.477
<b>Insgesamt</b>	<b>199</b>	<b>100,0</b>	<b>196</b>	<b>50.955.895</b>	<b>100,0</b>	<b>148.366</b>	<b>100,0</b>	<b>146.581</b>

2007								
<b>Insgesamt</b>	231	100,0	224	55.147.976	100,0	157.738	100,0	155.741



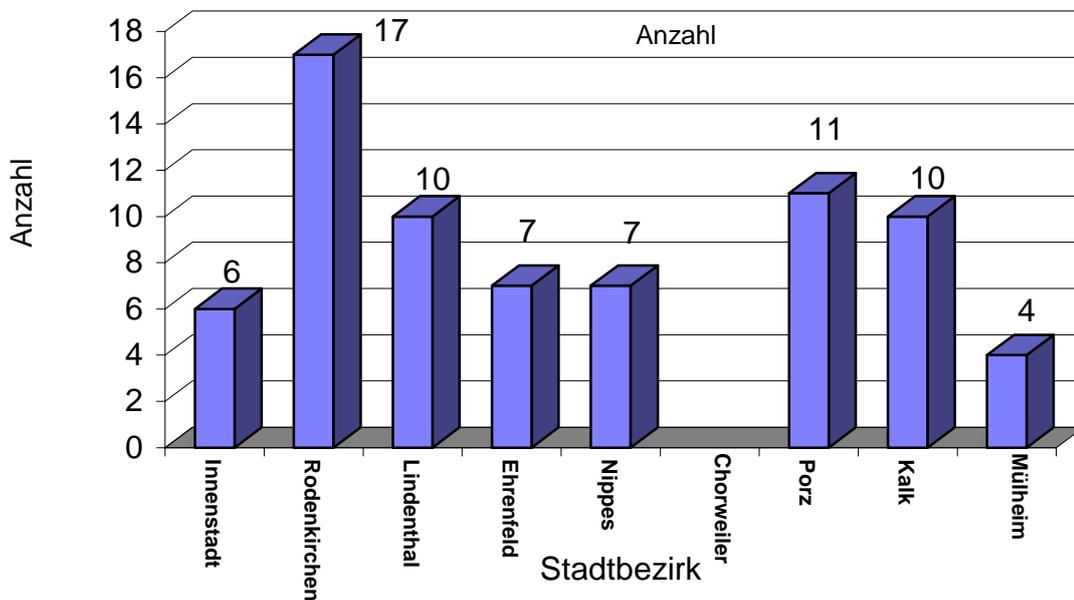


## 5.2 Geschosswohnungsbau

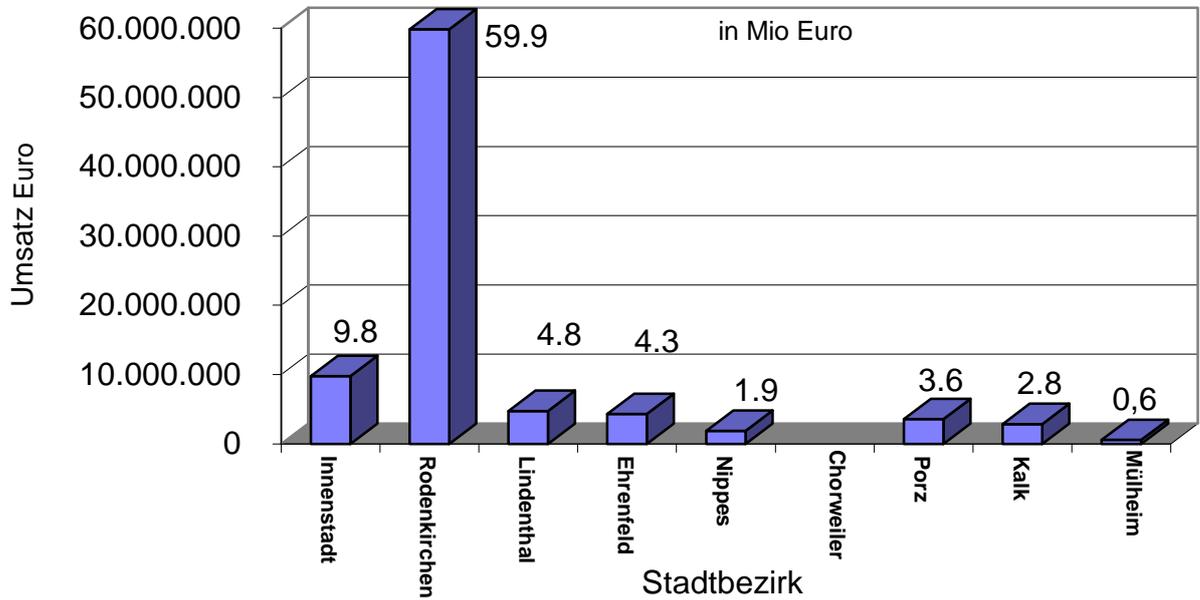
2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt	6	8,3	6	9.769.200	11,2	12.753	7,2	12.753
Rodenkirchen	17	23,6	17	59.858.965	68,4	118.714	66,8	118.714
Lindenthal	10	13,9	10	4.753.890	5,4	8.910	5,0	8.910
Ehrenfeld	7	9,7	7	4.306.775	4,9	10.352	5,8	10.352
Nippes	7	9,7	7	1.867.580	2,1	4.627	2,6	4.627
Chorweiler								
Porz	11	15,3	11	3.562.826	4,1	13.260	7,5	13.260
Kalk	10	13,9	10	2.841.170	3,2	7.749	4,4	7.749
Mülheim	4	5,6	4	560.000	0,6	1.332	0,7	1.332
<b>Insgesamt</b>	<b>72</b>	<b>100,0</b>	<b>72</b>	<b>87.520.406</b>	<b>100,0</b>	<b>177.697</b>	<b>100,0</b>	<b>177.697</b>

2007								
<b>Insgesamt</b>	58	100,0	55	41.233.312	100,0	104.280	100,0	104.215

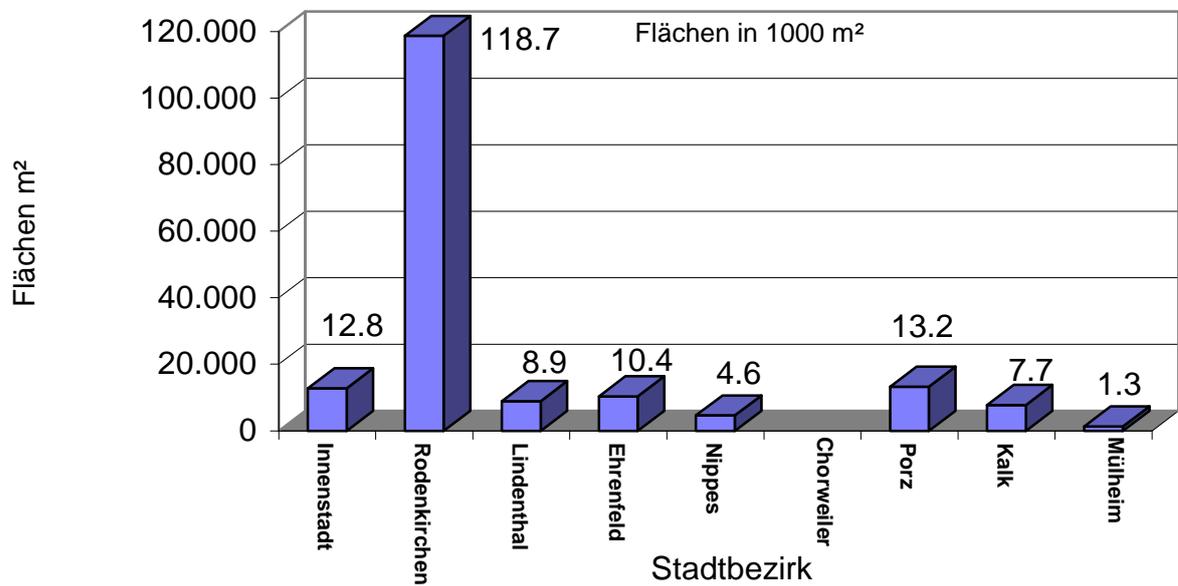
Anzahl der Verträge ( 72 )



### Geldumsatz ( rd. 87 Mio. Euro )



### Flächenumsatz ( 177.697 m² )



## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### 5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen	9	22,5	9	22.210.962	38,4	45.469	5,9	45.469
Lindenthal	3	7,5	3	2.126.250	3,7	6.105	0,8	6.105
Ehrenfeld	7	17,5	7	4.291.596	7,4	29.440	3,8	29.440
Nippes	3	7,5	3	15.140.000	26,1	546.985	71,0	546.985
Chorweiler	2	5,0	2	2.034.730	3,5	21.101	2,7	21.101
Porz	9	22,5	9	8.491.338	14,7	76.903	10,0	76.903
Kalk	3	7,5	3	2.990.783	5,2	33.119	4,3	33.119
Mülheim	4	10,0	4	627.125	1,1	11.421	1,5	11.421
<b>Insgesamt</b>	<b>40</b>	<b>100,0</b>	<b>40</b>	<b>57.912.784</b>	<b>100,0</b>	<b>770.543</b>	<b>100,0</b>	<b>770.543</b>

2007								
<b>Insgesamt</b>	<b>47</b>	<b>100,0</b>	<b>47</b>	<b>60.534.129</b>	<b>100,0</b>	<b>339.956</b>	<b>100,0</b>	<b>339.956</b>

### 5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt	2	20,0	2	20.732.352	52,2	2.494	5,4	2.494
Rodenkirchen	1	10,0	1	2.615.910	6,6	5.842	12,6	5.842
Lindenthal	3	30,0	3	10.600.000	26,7	17.366	37,6	17.366
Ehrenfeld	1	10,0	1	3.623.040	9,1	15.096	32,7	15.096
Nippes								
Chorweiler								
Porz	1	10,0	1	300.000	0,8	2.117	4,6	2.117
Kalk								
Mülheim	2	20,0	2	1.849.625	4,7	3.304	7,1	3.304
<b>Insgesamt</b>	<b>10</b>	<b>100,0</b>	<b>10</b>	<b>39.720.927</b>	<b>100,0</b>	<b>46.219</b>	<b>100,0</b>	<b>46.219</b>

2007								
<b>Insgesamt</b>	<b>11</b>	<b>100,0</b>	<b>11</b>	<b>32.005.298</b>	<b>100,0</b>	<b>34.698</b>	<b>100,0</b>	<b>34.698</b>

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen	30	34,1	30	276.587	2,0	50.360	2,7	50.360
Lindenthal	7	8,0	7	2.569.966	18,4	272.343	14,4	272.343
Ehrenfeld	2	2,3	2	822.766	5,9	166.444	8,8	166.444
Nippes	1	1,1	1	14.000	0,1	3.191	0,2	3.191
Chorweiler	19	21,6	19	3.416.205	24,5	750.271	39,6	750.271
Porz	25	28,4	24	6.673.728	47,9	632.736	33,4	629.023
Kalk	3	3,4	3	168.355	1,2	16.669	0,9	16.669
Mülheim	1	1,1	1	5.055	0,0	225	0,0	225
<b>Insgesamt</b>	<b>88</b>	<b>100,0</b>	<b>87</b>	<b>13.946.662</b>	<b>100,0</b>	<b>1.892.239</b>	<b>100,0</b>	<b>1.888.526</b>

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### 5.5.1 Bauerwartungsland

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal								
Ehrenfeld								
Nippes	1	20,0	1	30.000	2,6	250	1,8	250
Chorweiler	1	20,0	1	537.000	45,7	8.063	58,1	8.063
Porz	2	40,0	2	469.000	39,9	4.711	33,9	4.711
Kalk	1	20,0	1	138.400	11,8	865	6,2	865
Mülheim								
<b>Insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>100,0</b>	<b>5</b>	<b>1.174.400</b>	<b>100,0</b>	<b>13.889</b>	<b>100,0</b>	<b>13.889</b>

### 5.5.2 Rohbauland

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup>	%	entgeltl. m <sup>2</sup>
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal	1	11,1	1	4.000.000	70,7	10.425	45,8	10.425
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler								
Porz	7	77,8	7	1.623.279	28,7	12.142	53,4	12.142
Kalk								
Mülheim	1	11,1	1	34.078	0,6	192	0,8	192
<b>Insgesamt</b>	<b>9</b>	<b>100,0</b>	<b>9</b>	<b>5.657.357</b>	<b>100,0</b>	<b>22.759</b>	<b>100,0</b>	<b>22.759</b>

## 6. Bebaute Grundstücke

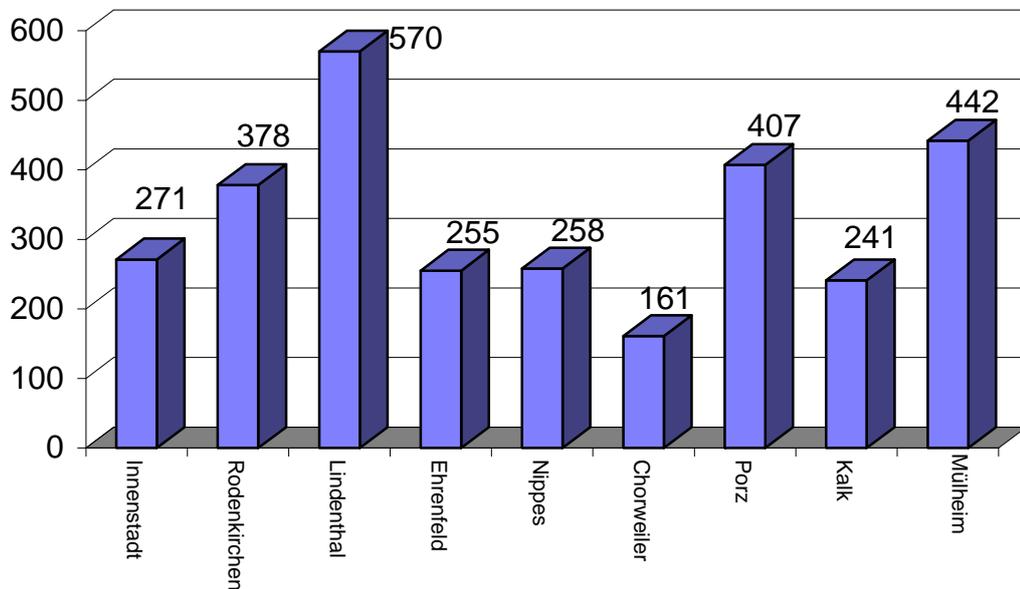
### Übersicht

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

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	271	9,1	260	754.756.959	33,4	148.214	6,0	141.353
Rodenkirchen	378	12,7	368	241.157.117	10,7	345.085	13,9	341.646
Lindenthal	570	19,1	559	446.717.746	19,8	470.211	18,9	465.262
Ehrenfeld	255	8,5	239	125.067.831	5,5	177.383	7,1	169.216
Nippes	258	8,6	254	147.393.033	6,5	145.931	5,9	144.556
Chorweiler	161	5,4	161	41.413.157	1,8	80.957	3,3	80.957
Porz	407	13,6	362	254.123.070	11,2	578.981	23,3	531.957
Kalk	241	8,1	227	86.047.480	3,8	154.326	6,2	141.828
Mülheim	442	14,8	396	162.750.764	7,2	381.647	15,4	356.987
<b>Insgesamt</b>	<b>2.983</b>	<b>100,0</b>	<b>2.826</b>	<b>2.259.427.157</b>	<b>100,0</b>	<b>2.482.735</b>	<b>100,0</b>	<b>2.373.762</b>

2007								
<b>Insgesamt</b>	<b>3.183</b>	<b>100,0</b>	<b>2.923</b>	<b>3.465.136.555</b>	<b>100,0</b>	<b>3.013.711</b>	<b>100,0</b>	<b>2.838.495</b>

Anzahl der Verträge ( 2.983 )

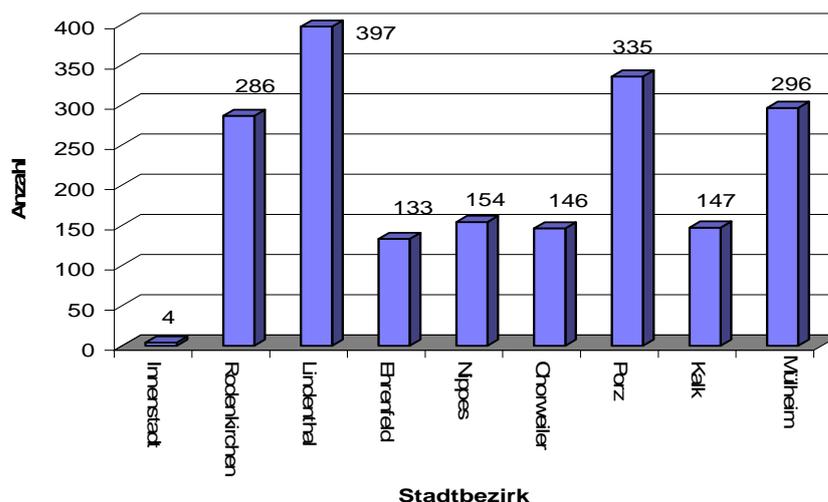


### 6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

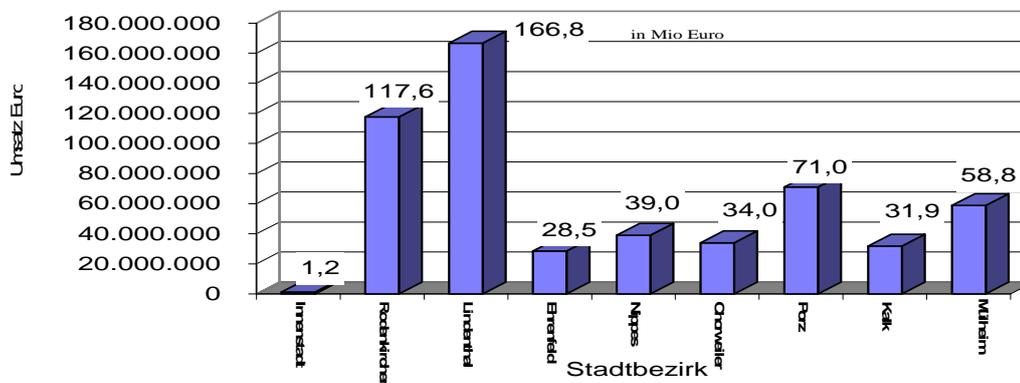
2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	4	0,2	3	1.220.000	0,2	973	0,1	832
Rodenkirchen	286	15,1	279	117.635.817	21,4	151.620	19,0	149.889
Lindenthal	397	20,9	390	166.757.374	30,4	167.638	21,0	163.829
Ehrenfeld	133	7,0	121	28.520.797	5,2	40.657	5,1	34.588
Nippes	154	8,1	150	39.024.130	7,1	43.787	5,5	42.412
Chorweiler	146	7,7	146	34.018.470	6,2	58.220	7,3	58.220
Porz	335	17,7	297	71.044.209	12,9	140.652	17,6	122.087
Kalk	147	7,7	139	31.853.422	5,8	66.299	8,3	60.010
Mülheim	296	15,6	266	58.825.895	10,7	127.965	16,0	115.642
<b>Insgesamt</b>	<b>1.898</b>	<b>100,0</b>	<b>1.791</b>	<b>548.900.114</b>	<b>100,0</b>	<b>797.811</b>	<b>100,0</b>	<b>747.509</b>

2007								
<b>Insgesamt</b>	2.022	100,0	1.856	588.891.317	100,0	955.279	100,0	862.491

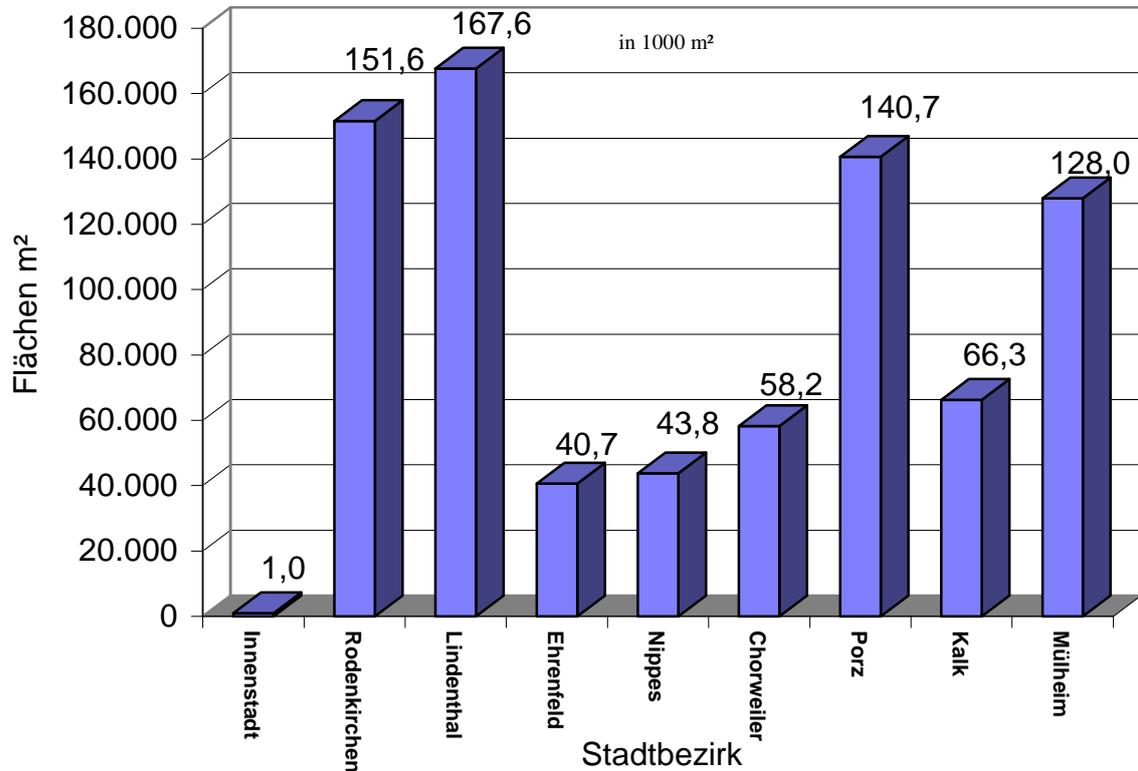
Anzahl der Verträge ( 1.898 )



Geldumsatz ( rd. 549 Mio. Euro )



### Flächenumsatz ( 797.811 m<sup>2</sup> )



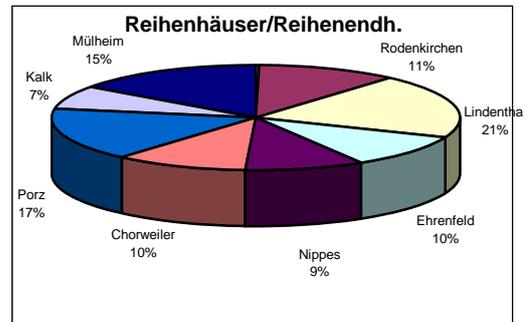
#### 6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	107	5,6	0	0,0
bis 100.000	69	3,6	4.708.068	0,9
bis 200.000	482	25,4	79.504.781	14,5
bis 250.000	387	20,4	87.980.357	16,0
bis 300.000	325	17,1	89.890.005	16,4
bis 400.000	262	13,8	90.659.642	16,5
bis 500.000	105	5,5	47.219.892	8,6
bis 750.000	93	4,9	57.853.429	10,5
bis 1.000.000	35	1,8	30.122.300	5,5
über 1.000.000	33	1,7	60.961.640	11,1
<b>insgesamt</b>	<b>1.898</b>	<b>100,0</b>	<b>548.900.114</b>	<b>100,0</b>

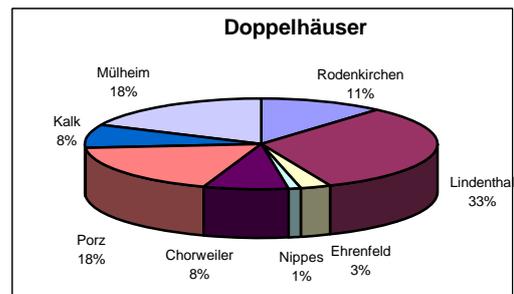
### 6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind 1.898 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Nach Filterung der ungeeigneten Fälle und Plausibilitätsprüfung konnten 1.276 Objekte ausgewertet und nach Reihen-(end-)haus, Doppelhaushälfte und für freistehende Bebauung eingruppiert werden.

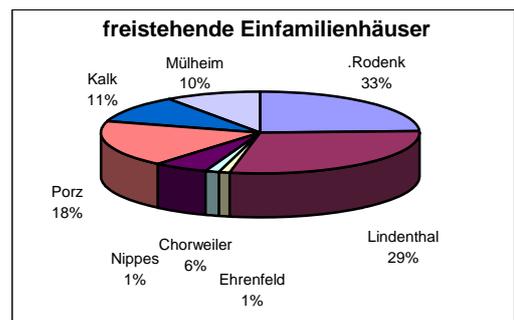
Bezirk	Reihen- u. Reihenendhäuser
Innenstadt	3
Rodenkirchen	80
Lindenthal	143
Ehrenfeld	76
Nippes	69
Chorweiler	76
Porz	119
Kalk	52
Mülheim	110
insgesamt	728



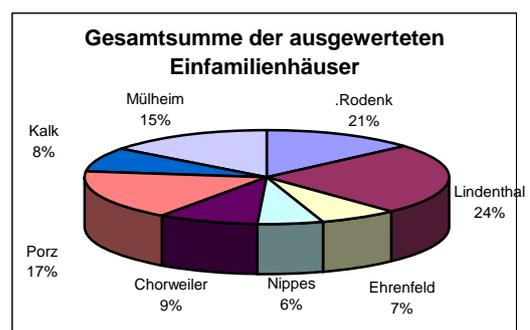
Bezirk	Doppelhäuser
Rodenkirchen	34
Lindenthal	96
Ehrenfeld	9
Nippes	3
Chorweiler	23
Porz	55
Kalk	25
Mülheim	54
insgesamt	299



Bezirk	freistehende Bebauung
Rodenkirchen	61
Lindenthal	71
Ehrenfeld	3
Nippes	3
Chorweiler	14
Porz	46
Kalk	27
Mülheim	24
insgesamt	249



Bezirk	insgesamt
Innenstadt	3
Rodenkirchen	175
Lindenthal	310
Ehrenfeld	88
Nippes	75
Chorweiler	113
Porz	220
Kalk	104
Mülheim	188
insgesamt	1276



### 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 1

Stadtteil	Anz.	Reihenhaus / Reihenendhaus			Grundstücksfläche		
		Mittel	Kaufpreis		Mittel	Minimum	Maximum
			Minimum	Maximum			
Deutz	3	406.667 EUR	300.000 EUR	580.000 EUR	277 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>

#### Stadtbezirk 2

Stadtteil	Anz.	Reihenhaus / Reihenendhaus			Grundstücksfläche		
		Mittel	Kaufpreis		Mittel	Minimum	Maximum
			Minimum	Maximum			
Bayenthal	3	543.000 EUR	329.000 EUR	650.000 EUR	169 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>
Marienburg							
Raderthal							
Zollstock	4	252.250 EUR	212.000 EUR	355.000 EUR	192 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>
Rondorf	21	247.048 EUR	190.000 EUR	315.000 EUR	256 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>
Hahnwald							
Rodenkirchen	15	409.150 EUR	200.000 EUR	870.000 EUR	269 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>
Weiß	18	262.108 EUR	170.000 EUR	399.000 EUR	270 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	633 m <sup>2</sup>
Sürth	15	267.443 EUR	240.000 EUR	291.900 EUR	199 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>
Godorf							
Immendorf							
Meschenich	4	184.500 EUR	162.000 EUR	199.000 EUR	516 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	697 m <sup>2</sup>

Stadtteil	Anz.	Doppelhaushälfte			Grundstücksfläche		
		Mittel	Kaufpreis		Mittel	Minimum	Maximum
			Minimum	Maximum			
Bayenthal							
Marienburg	4	1.208.750 EUR	825.000 EUR	1.950.000 EUR	652 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	984 m <sup>2</sup>
Raderthal							
Zollstock							
Rondorf	7	273.571 EUR	230.000 EUR	294.000 EUR	329 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	739 m <sup>2</sup>
Hahnwald							
Rodenkirchen	12	396.575 EUR	198.000 EUR	637.000 EUR	488 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	989 m <sup>2</sup>
Weiß	4	357.000 EUR	288.000 EUR	520.000 EUR	457 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	783 m <sup>2</sup>
Sürth	4	316.908 EUR	261.000 EUR	382.900 EUR	289 m <sup>2</sup>	227 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Godorf							
Immendorf							
Meschenich	3	166.500 EUR	150.000 EUR	179.500 EUR	482 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	688 m <sup>2</sup>

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal							
Marienburg	5	1.785.000 EUR	1.000.000 EUR	2.800.000 EUR	1.179 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>	1.953 m <sup>2</sup>
Raderthal							
Zollstock							
Rondorf	4	298.000 EUR	282.000 EUR	340.000 EUR	435 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	571 m <sup>2</sup>
Hahnwald	8	1.169.538 EUR	578.000 EUR	2.550.000 EUR	2.167 m <sup>2</sup>	1.113 m <sup>2</sup>	2.934 m <sup>2</sup>
Rodenkirchen	28	475.875 EUR	230.000 EUR	800.000 EUR	599 m <sup>2</sup>	289 m <sup>2</sup>	1.308 m <sup>2</sup>
Weiß	4	572.750 EUR	327.000 EUR	825.000 EUR	724 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>	816 m <sup>2</sup>
Sürth	6	419.167 EUR	210.000 EUR	600.000 EUR	668 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	1.023 m <sup>2</sup>
Godorf							
Immeldorf							
Meschenich	6	199.667 EUR	180.000 EUR	215.000 EUR	651 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>	1.140 m <sup>2</sup>

### Stadtbezirk 3

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz	10	460.800 EUR	280.000 EUR	680.000 EUR	295 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>
Lindenthal	7	577.143 EUR	220.000 EUR	1.350.000 EUR	283 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>
Braunsfeld	10	588.900 EUR	225.000 EUR	798.000 EUR	277 m <sup>2</sup>	186 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>
Müngersdorf	5	466.000 EUR	300.000 EUR	620.000 EUR	383 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>	515 m <sup>2</sup>
Junkersdorf	30	325.529 EUR	125.450 EUR	710.000 EUR	307 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	585 m <sup>2</sup>
Weiden	7	423.571 EUR	250.000 EUR	625.000 EUR	419 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	561 m <sup>2</sup>
Lövenich	12	247.583 EUR	160.000 EUR	372.000 EUR	262 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>
Widdersdorf	62	241.248 EUR	180.000 EUR	329.000 EUR	185 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	6	637.850 EUR	360.000 EUR	850.000 EUR	466 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>
Braunsfeld							
Müngersdorf							
Junkersdorf	15	456.963 EUR	325.080 EUR	745.000 EUR	480 m <sup>2</sup>	346 m <sup>2</sup>	663 m <sup>2</sup>
Weiden	9	307.889 EUR	170.000 EUR	380.000 EUR	466 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	804 m <sup>2</sup>
Lövenich	31	367.375 EUR	168.000 EUR	495.500 EUR	341 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>
Widdersdorf	35	340.037 EUR	175.000 EUR	455.705 EUR	319 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	747 m <sup>2</sup>

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	11	991.818 EUR	500.000 EUR	1.850.000 EUR	931 m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup>	1.599 m <sup>2</sup>
Braunsfeld							
Müngersdorf	8	610.625 EUR	430.000 EUR	850.000 EUR	676 m <sup>2</sup>	604 m <sup>2</sup>	802 m <sup>2</sup>
Junkersdorf	18	619.404 EUR	399.000 EUR	1.400.000 EUR	765 m <sup>2</sup>	513 m <sup>2</sup>	1.817 m <sup>2</sup>
Weiden	10	495.165 EUR	295.000 EUR	1.026.350 EUR	684 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	1.388 m <sup>2</sup>
Lövenich	5	304.000 EUR	190.000 EUR	410.000 EUR	426 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	601 m <sup>2</sup>
Widdersdorf	19	350.755 EUR	194.560 EUR	639.258 EUR	453 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	953 m <sup>2</sup>

## Stadtbezirk 4

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld	13	278.037 EUR	165.000 EUR	600.000 EUR	256 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup>
Bickendorf	17	207.021 EUR	145.000 EUR	280.000 EUR	151 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>
Vogelsang	4	198.125 EUR	135.000 EUR	255.000 EUR	296 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>
Bocklemünd/Mengenich	7	252.071 EUR	199.500 EUR	305.000 EUR	211 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	384 m <sup>2</sup>
Ossendorf	35	261.107 EUR	150.000 EUR	299.000 EUR	231 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	413 m <sup>2</sup>

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf							
Vogelsang	9	280.000 EUR	215.000 EUR	385.000 EUR	581 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	858 m <sup>2</sup>
Bocklemünd/Mengenich							
Ossendorf							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf							
Vogelsang							
Bocklemünd/Mengenich	3	180.000 EUR	120.000 EUR	220.000 EUR	255 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>
Ossendorf							

## Stadtbezirk 5

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes	14	301.234 EUR	239.500 EUR	395.000 EUR	193 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>
Mauenheim	5	207.600 EUR	155.000 EUR	285.000 EUR	157 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>
Riehl	3	839.000 EUR	557.000 EUR	1.400.000 EUR	450 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	687 m <sup>2</sup>
Niehl	25	268.143 EUR	100.000 EUR	308.000 EUR	172 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>
Weidenpesch							
Longerich	13	212.192 EUR	160.000 EUR	275.000 EUR	262 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	368 m <sup>2</sup>
Bilderstöckchen	9	213.944 EUR	168.000 EUR	254.000 EUR	202 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl							
Weidenpesch							
Longerich	3	181.667 EUR	145.000 EUR	230.000 EUR	409 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	419 m <sup>2</sup>
Bilderstöckchen							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl							
Weidenpesch							
Longerich	3	277.667 EUR	246.000 EUR	327.000 EUR	784 m <sup>2</sup>	643 m <sup>2</sup>	923 m <sup>2</sup>
Bilderstöckchen							

## Stadtbezirk 6

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf	8	205.375 EUR	150.000 EUR	310.000 EUR	311 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	596 m <sup>2</sup>
Lindweiler							
Pesch	21	219.762 EUR	127.000 EUR	315.000 EUR	229 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>
Esch/Auweiler	14	243.643 EUR	195.000 EUR	300.000 EUR	324 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	672 m <sup>2</sup>
Volkhoven/Weiler	5	288.300 EUR	215.000 EUR	346.500 EUR	296 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>
Chorweiler	3	180.667 EUR	160.000 EUR	197.000 EUR	177 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>
Blumenberg	9	211.444 EUR	135.000 EUR	265.000 EUR	218 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>
Roggend./Th.	5	191.000 EUR	130.000 EUR	265.000 EUR	326 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	837 m <sup>2</sup>
Worringen	11	222.644 EUR	150.000 EUR	266.250 EUR	202 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	298 m <sup>2</sup>

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg	3	235.333 EUR	160.000 EUR	290.000 EUR	978 m <sup>2</sup>	648 m <sup>2</sup>	1.429 m <sup>2</sup>
Heimersdorf	5	194.000 EUR	160.000 EUR	290.000 EUR	592 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>	693 m <sup>2</sup>
Lindweiler							
Pesch							
Esch/Auweiler	8	262.339 EUR	120.000 EUR	410.000 EUR	356 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	462 m <sup>2</sup>
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen	7	285.378 EUR	185.000 EUR	350.000 EUR	428 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	761 m <sup>2</sup>

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf							
Lindweiler							
Pesch	6	279.342 EUR	195.000 EUR	425.000 EUR	754 m <sup>2</sup>	431 m <sup>2</sup>	1.027 m <sup>2</sup>
Esch/Auweiler	4	273.500 EUR	219.000 EUR	400.000 EUR	473 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>	707 m <sup>2</sup>
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen							

## Stadtbezirk 7

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	22	234.477 EUR	154.000 EUR	299.000 EUR	212 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	406 m <sup>2</sup>
Westhoven	3	225.167 EUR	188.000 EUR	252.500 EUR	452 m <sup>2</sup>	354 m <sup>2</sup>	554 m <sup>2</sup>
Ensen	3	247.667 EUR	170.000 EUR	338.000 EUR	358 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	566 m <sup>2</sup>
Gremberghoven							
Eil	13	182.346 EUR	147.000 EUR	230.000 EUR	346 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	632 m <sup>2</sup>
Porz	28	226.064 EUR	137.600 EUR	276.900 EUR	231 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
Urbach	12	176.792 EUR	127.000 EUR	240.000 EUR	273 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	429 m <sup>2</sup>
Elsdorf	4	259.550 EUR	239.500 EUR	271.200 EUR	258 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>
Grengel	3	211.000 EUR	188.000 EUR	250.000 EUR	399 m <sup>2</sup>	259 m <sup>2</sup>	642 m <sup>2</sup>
Wahnheide	7	189.286 EUR	145.000 EUR	235.000 EUR	321 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	579 m <sup>2</sup>
Wahn	14	214.679 EUR	125.000 EUR	450.000 EUR	226 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>
Lind	3	162.333 EUR	142.000 EUR	180.000 EUR	240 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup>
Libur							
Zündorf	7	243.214 EUR	175.000 EUR	355.000 EUR	262 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>
Langel							

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	3	370.667 EUR	322.000 EUR	425.000 EUR	765 m <sup>2</sup>	395 m <sup>2</sup>	1.073 m <sup>2</sup>
Westhoven	5	346.000 EUR	325.000 EUR	369.000 EUR	386 m <sup>2</sup>	276 m <sup>2</sup>	503 m <sup>2</sup>
Ensen							
Gremberghoven							
Eil	4	248.250 EUR	175.000 EUR	299.000 EUR	382 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>
Porz	9	287.711 EUR	182.000 EUR	450.000 EUR	317 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Urbach	3	230.000 EUR	162.000 EUR	330.000 EUR	695 m <sup>2</sup>	464 m <sup>2</sup>	979 m <sup>2</sup>
Elsdorf	21	267.106 EUR	257.800 EUR	309.000 EUR	274 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	635 m <sup>2</sup>
Grengel							
Wahnheide	3	183.333 EUR	130.000 EUR	263.000 EUR	363 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	397 m <sup>2</sup>
Wahn	3	218.833 EUR	155.000 EUR	259.000 EUR	349 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	498 m <sup>2</sup>
Lind							
Libur							
Zündorf							
Langel	4	226.000 EUR	181.000 EUR	249.000 EUR	323 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	4	334.475 EUR	240.000 EUR	427.000 EUR	546 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>
Westhoven	4	236.250 EUR	170.000 EUR	350.000 EUR	388 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>
Ensen	3	185.667 EUR	150.000 EUR	232.000 EUR	607 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	762 m <sup>2</sup>
Gremberghoven							
Eil	4	212.875 EUR	132.000 EUR	260.000 EUR	525 m <sup>2</sup>	384 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Porz							
Urbach	6	237.750 EUR	180.000 EUR	335.000 EUR	612 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>	994 m <sup>2</sup>
Elsdorf	3	369.173 EUR	300.000 EUR	485.000 EUR	549 m <sup>2</sup>	508 m <sup>2</sup>	593 m <sup>2</sup>
Grengel	3	251.667 EUR	220.000 EUR	315.000 EUR	599 m <sup>2</sup>	508 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
Wahnheide							
Wahn	3	198.000 EUR	190.000 EUR	204.000 EUR	728 m <sup>2</sup>	497 m <sup>2</sup>	959 m <sup>2</sup>
Lind							
Libur							
Zündorf	11	237.850 EUR	124.000 EUR	320.000 EUR	515 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	1.210 m <sup>2</sup>
Langel	5	236.000 EUR	135.000 EUR	455.000 EUR	608 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	1.209 m <sup>2</sup>

**Stadtbezirk 8**

<b>Reihenhaus / Reihenendhaus</b>							
<b>Stadtteil</b>	<b>Anz.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Kaufpreis</b>		<b>Grundstücksfläche</b>		
			<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Mittel</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst	4	183.750 EUR	165.000 EUR	230.000 EUR	259 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	362 m <sup>2</sup>
Höhenberg	4	142.500 EUR	110.000 EUR	178.000 EUR	332 m <sup>2</sup>	248 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup>
Ostheim	8	189.500 EUR	150.000 EUR	242.000 EUR	295 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>
Merheim	18	218.482 EUR	140.000 EUR	280.000 EUR	184 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>
Brück	8	239.625 EUR	165.000 EUR	290.000 EUR	376 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	624 m <sup>2</sup>
Rath-Heumar	4	212.500 EUR	200.000 EUR	230.000 EUR	314 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>
Neubrück	6	207.092 EUR	170.000 EUR	225.000 EUR	241 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	434 m <sup>2</sup>

<b>Doppelhaushälfte</b>							
<b>Stadtteil</b>	<b>Anz.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Kaufpreis</b>		<b>Grundstücksfläche</b>		
			<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Mittel</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst	3	247.333 EUR	235.000 EUR	270.000 EUR	661 m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>	688 m <sup>2</sup>
Höhenberg							
Ostheim							
Merheim	3	210.000 EUR	155.000 EUR	275.000 EUR	389 m <sup>2</sup>	317 m <sup>2</sup>	427 m <sup>2</sup>
Brück	10	264.550 EUR	198.000 EUR	360.000 EUR	539 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>	691 m <sup>2</sup>
Rath-Heumar	9	249.944 EUR	124.000 EUR	485.000 EUR	440 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>
Neubrück							

<b>freistehende Bebauung</b>							
<b>Stadtteil</b>	<b>Anz.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Kaufpreis</b>		<b>Grundstücksfläche</b>		
			<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	<b>Mittel</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst							
Höhenberg							
Ostheim	9	257.778 EUR	150.000 EUR	375.000 EUR	654 m <sup>2</sup>	398 m <sup>2</sup>	899 m <sup>2</sup>
Merheim							
Brück	5	285.000 EUR	215.000 EUR	350.000 EUR	668 m <sup>2</sup>	558 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>
Rath-Heumar	13	304.615 EUR	115.000 EUR	650.000 EUR	646 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>	1.027 m <sup>2</sup>
Neubrück							

## Stadtbezirk 9

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim	10	199.400 EUR	145.000 EUR	300.000 EUR	279 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	502 m <sup>2</sup>
Buchforst	3	183.667 EUR	155.000 EUR	220.000 EUR	160 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
Buchheim	4	221.875 EUR	145.000 EUR	295.000 EUR	292 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
Holweide	15	194.483 EUR	110.000 EUR	255.000 EUR	249 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	652 m <sup>2</sup>
Dellbrück	38	231.931 EUR	100.000 EUR	436.050 EUR	364 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	1.202 m <sup>2</sup>
Höhenhaus	18	206.167 EUR	100.000 EUR	315.000 EUR	322 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>
Dünnwald	13	232.538 EUR	142.000 EUR	335.000 EUR	272 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	471 m <sup>2</sup>
Stammheim	5	180.400 EUR	145.000 EUR	237.000 EUR	359 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	442 m <sup>2</sup>
Flittard	4	162.500 EUR	135.000 EUR	175.000 EUR	281 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim	4	194.000 EUR	165.000 EUR	260.000 EUR	841 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	1.002 m <sup>2</sup>
Buchforst							
Buchheim							
Holweide	8	239.000 EUR	120.000 EUR	350.000 EUR	520 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	643 m <sup>2</sup>
Dellbrück	9	297.976 EUR	223.000 EUR	340.000 EUR	330 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	508 m <sup>2</sup>
Höhenhaus	15	225.567 EUR	110.000 EUR	372.500 EUR	495 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>
Dünnwald	6	235.750 EUR	170.000 EUR	312.500 EUR	614 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>	1.058 m <sup>2</sup>
Stammheim	3	230.000 EUR	163.000 EUR	307.000 EUR	626 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>
Flittard	9	204.611 EUR	120.000 EUR	252.000 EUR	480 m <sup>2</sup>	368 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim							
Buchforst							
Buchheim							
Holweide	3	293.333 EUR	170.000 EUR	430.000 EUR	676 m <sup>2</sup>	386 m <sup>2</sup>	849 m <sup>2</sup>
Dellbrück	8	399.688 EUR	220.000 EUR	655.000 EUR	781 m <sup>2</sup>	407 m <sup>2</sup>	1.038 m <sup>2</sup>
Höhenhaus	7	223.357 EUR	175.000 EUR	329.000 EUR	538 m <sup>2</sup>	271 m <sup>2</sup>	871 m <sup>2</sup>
Dünnwald	3	340.000 EUR	185.000 EUR	530.000 EUR	1.360 m <sup>2</sup>	678 m <sup>2</sup>	2.291 m <sup>2</sup>
Stammheim	3	281.667 EUR	220.000 EUR	400.000 EUR	761 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
Flittard							

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

Die Zielgröße „Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (€/m<sup>2</sup> WF)“ gehört zu den wesentlichen Marktkennndaten, 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:	Geschäftsjahr 2006 bis 2008																		
Zielgröße	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> WF)																		
Darstellung	aggregiert, Minimum, Maximum, Mittelwert, Median, Anzahl																		
Auswahlkriterien	<p>a) <b>Raumbezug</b> In Borisplus ist das Kölner Stadtgebiet in 8 Teilgebiete untergliedert worden. Hierzu ist eine Gebietsgliederungskarte mit folgenden Gebietsgliederungsklassen hinterlegt (siehe Punkt 13.4)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Klasse</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>zentrale Lage</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>citynahe Lage</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>linksrheinisches Stadtbezirkszentrum</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>rechtsrheinisches Stadtbezirkszentrum</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>linksrheinisches Vorortzentrum</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>rechtsrheinisches Vorortzentrum</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>linksrheinische Vorortlage</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>rechtsrheinische Vorortlage</td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese werden wie folgt zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale und citynahe Stadtteile aus den Klassen 1 und 2</li> <li>- übrige linksrheinische Stadtteile aus den Klassen 3,5,7</li> <li>- übrige rechtsrheinische Stadtteile aus den Klassen 4,6,8</li> </ul>	Klasse		1	zentrale Lage	2	citynahe Lage	3	linksrheinisches Stadtbezirkszentrum	4	rechtsrheinisches Stadtbezirkszentrum	5	linksrheinisches Vorortzentrum	6	rechtsrheinisches Vorortzentrum	7	linksrheinische Vorortlage	8	rechtsrheinische Vorortlage
Klasse																			
1	zentrale Lage																		
2	citynahe Lage																		
3	linksrheinisches Stadtbezirkszentrum																		
4	rechtsrheinisches Stadtbezirkszentrum																		
5	linksrheinisches Vorortzentrum																		
6	rechtsrheinisches Vorortzentrum																		
7	linksrheinische Vorortlage																		
8	rechtsrheinische Vorortlage																		

	<p>b) <b>Gebäudetyp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reihenhaus (Reihenmittel- und Reihenendhaus)</li> <li>• Doppelhaus</li> <li>• Freistehende Bauweisen (inkl. Villen- und Bungalowgrundstücke)</li> </ul> <p>c) <b>Wohnlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• einfach oder mäßig</li> <li>• mittel</li> <li>• gut</li> <li>• sehr gut</li> </ul> <p>d) <b>Baujahrszusammenfassungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bis 1980</li> <li>• ab 1980</li> </ul>
Ergänzende Kennzahlen:	<p>Neben der Zielgröße werden ergänzende Spannenausweisungen von (MIN) - bis (MAX) für folgende Datenfelder ausgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnfläche</li> <li>• Grundstücksgröße</li> </ul>
Die Häufigkeitsverteilung ist strukturiert nach:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebietsgliederung</li> <li>• Wohnfläche</li> <li>• Baujahr</li> <li>• Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul>
Trendaussagen	<p>Eindeutige Trends im Bezug auf die Größen Gebäudetyp, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche konnten nicht festgestellt werden, insbesondere:</p> <p>a) Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche verhält sich nicht eindeutig steigend oder fallend zur Wohnfläche</p> <p>b) Größe des Grundstücks steht in keinem eindeutigen Verhältnis zur Wohnfläche oder zum Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</p> <p>c) Höhe der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nicht eindeutig gestuft zu Baujahrsabschnitten. Z.B. können die Aggregate der jüngeren Baujahrsgruppe niedriger liegen als die der älteren Baujahrsgruppe.</p>

## Ergebnisse

Erläuterung: \*1) keine hinreichende Fallbelegung

### zentrale und citynahe Stadtteile

#### Reihenbebauung

Kaufpreis in € m <sup>2</sup> Wohn- fläche	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
--	-----------------	--------	---------	---------	--------	-------------	-----------------

sehr gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	3.532 €	3.577 €	2.940 €	4.200 €	7	83 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	551 m <sup>2</sup>
ab 1980					*1)				

gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	2.574 €	2.500 €	1.909 €	3.412 €	14	90 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	377 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.816 €	2.911 €	2.556 €	2.981 €	3	163 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup>

mittlere Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	1.366 €	1.315 €	1.156 €	1.629 €	3	140 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.492 €	2.667 €	1.857 €	2.873 €	9	126 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>

<b>einfache Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen
----------------------	--

#### Doppelhaus und freistehende Bauweisen

<b>alle Lagen</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen über alle Wohnlagen
-------------------	--

### übrige linksrheinische Stadtteile

#### Reihenbebauung

<b>sehr gute Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen
-----------------------	--

gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	2.394 €	2.415 €	1.765 €	3.146 €	20	87 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	719 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.392 €	2.365 €	1.964 €	3.039 €	14	100 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>

mittlere Lage						von	bis	von	bis
vor 1980	2.025 €	1.966 €	1.540 €	2.500 €	49	60 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	1.185 m <sup>2</sup>
ab 1980	1.985 €	1.957 €	1.503 €	2.590 €	133	94 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	362 m <sup>2</sup>

<b>einfache Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen
----------------------	--

**Doppelhaus**

Kaufpreis in € m <sup>2</sup> Wohn- fläche	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
--	-----------------	--------	---------	---------	--------	-------------	-----------------

<b>sehr gute Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980	2.754 €	2.718 €	2.539 €	3.071 €	5	125 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	593 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.716 €	2.678 €	2.675 €	2.797 €	3	236 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>	371 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>

<b>gute Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980	2.626 €	2.560 €	2.114 €	3.008 €	15	119 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>	576 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.549 €	2.521 €	2.331 €	3.187 €	68	117 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>

<b>mittlere Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980	1.783 €	1.770 €	1.421 €	2.250 €	16	60 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	917 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.194 €	2.190 €	1.763 €	2.793 €	35	92	180 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	458 m <sup>2</sup>

<b>einfache Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen								
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Freistehende Bauweisen**

Kaufpreis in € m <sup>2</sup> Wohn- fläche	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
--	-----------------	--------	---------	---------	--------	-------------	-----------------

<b>sehr gute Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980	4.079 €	4.206 €	2.969 €	4.679 €	8	126 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	515 m <sup>2</sup>	1.015 m <sup>2</sup>
ab 1980					*1)				

<b>gute Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980	2.977 €	3.015 €	2.277 €	3.767 €	12	101 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	373 m <sup>2</sup>	725 m <sup>2</sup>
ab 1980	3.228 €	3.250 €	2.679 €	4.042 €	18	123 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	342 m <sup>2</sup>	2.156 m <sup>2</sup>

<b>mittlere Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980	2.300 €	2.264 €	1.654 €	3.032 €	21	83 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	1.023 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.501 €	2.565 €	1.833 €	3.067 €	12	108 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>

<b>einfache Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen								
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**übrige rechtsrheinische Stadtteile****Reihenbebauung**

Kaufpreis in € m <sup>2</sup> Wohn- fläche	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
--	-----------------	--------	---------	---------	--------	-------------	-----------------

<b>Sehr gute Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen								
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>gute Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980					*1)				
ab 1980	2.090 €	2.082 €	2.067 €	2.121 €	3	130 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	299 m <sup>2</sup>

<b>mittlere Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980	1.708 €	1.712 €	1.244 €	2.264 €	58	78 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	769 m <sup>2</sup>
ab 1980	1.792 €	1.758 €	1.447 €	2.280 €	137	100 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	344 m <sup>2</sup>

<b>einfache Lage</b>						von	bis	von	bis
vor 1980	1.630 €	1.625 €	1.458 €	1.800 €	5	100	124 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
ab 1980					*1)				

**Doppelhaus**

Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohn- fläche	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
---	-----------------	--------	---------	---------	--------	-------------	-----------------

<b>sehr gute Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen						
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

<b>gute Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen						
------------------	--	--	--	--	--	--	--

<b>mittlere Lage</b>						<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
vor 1980	1.918 €	1.964 €	1.333 €	2.381 €	25	58 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup>	876 m <sup>2</sup>
ab 1980	1.887 €	1.895 €	1.562 €	2.420 €	38	125 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	857 m <sup>2</sup>

<b>einfache Lage</b>						<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
vor 1980	1.563 €	1.360 €	1.360 €	1.970 €	3	86 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
ab 1980	1.650 €	1.467 €	1.436 €	2.049 €	3	101 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>

**freistehende Bauweisen**

Kaufpreis in €/ m <sup>2</sup> Wohn- fläche	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen	Grundst.Flächen
---	-----------------	--------	---------	---------	--------	-------------	-----------------

<b>sehr gute Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen						
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

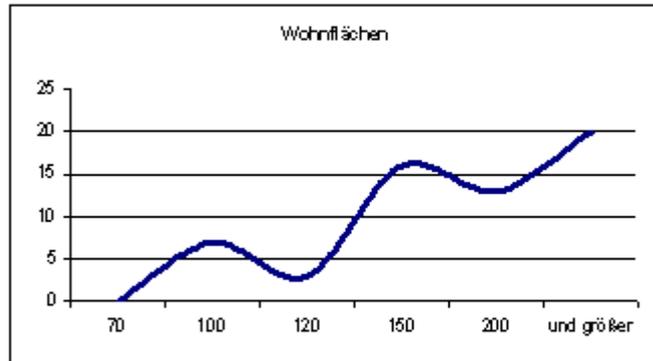
<b>gute Lage</b>						<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
vor 1980	2.400 €	2.378 €	1.750 €	3.000 €	8	100 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	648 m <sup>2</sup>	1.451 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.069 €	1.984 €	1.918 €	2.393 €	4	113 m <sup>2</sup>	416 m <sup>2</sup>	456 m <sup>2</sup>	1.418 m <sup>2</sup>

<b>mittlere Lage</b>						<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
vor 1980	2.146 €	2.077 €	1.509 €	2.717 €	28	90 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	327 m <sup>2</sup>	1.643 m <sup>2</sup>
ab 1980	2.125 €	2.129 €	1.750 €	2.679 €	12	102 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>	908 m <sup>2</sup>

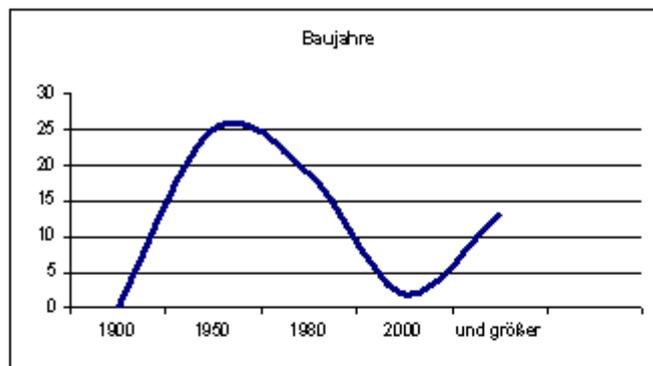
<b>einfache Lage</b>	keine qualifizierte Belegung von mehr als 2 Fällen						
----------------------	--	--	--	--	--	--	--

Häufigkeitsverteilungüberblick  
**zentrale - citynahe Stadtteile**  
 rd. 60 Fälle

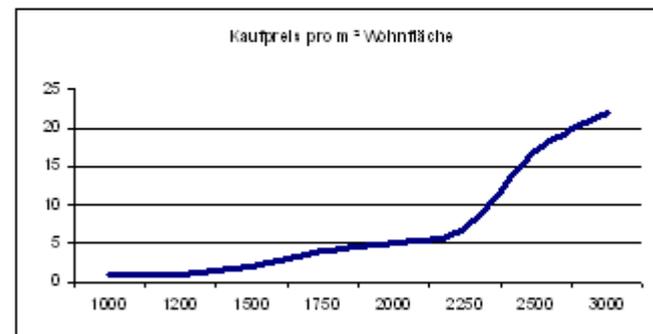
<b>Klasse</b>	<b>Häufigkeit</b>
70	0
100	7
120	3
150	16
200	13
und größer	20



<b>Klasse</b>	<b>Häufigkeit</b>
1900	0
1950	25
1980	19
2000	2
und größer	13



<b>Klasse</b>	<b>Häufigkeit</b>
1000	0
1200	1
1500	1
1750	2
2000	4
2250	5
2500	7
3000	17
und größer	22

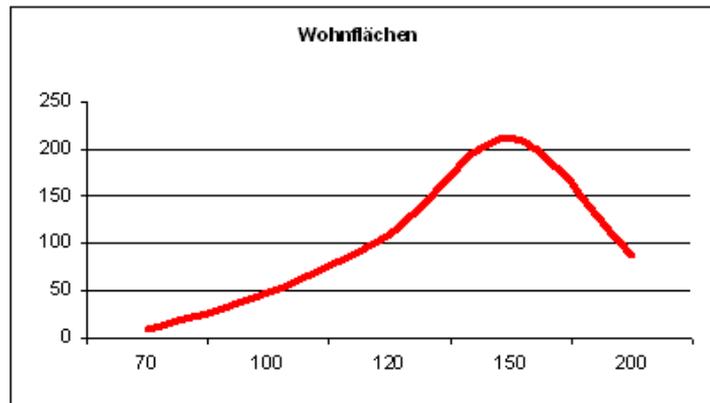


## Häufigkeitsverteilungsüberblick

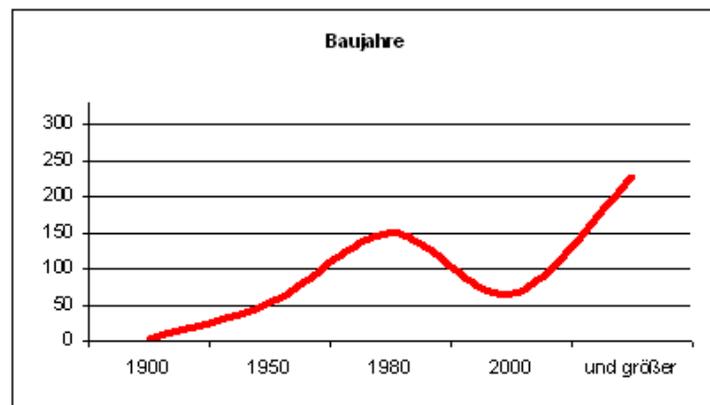
### Linksrheinische Stadtteile - alle Typen

rd. 500 Fälle

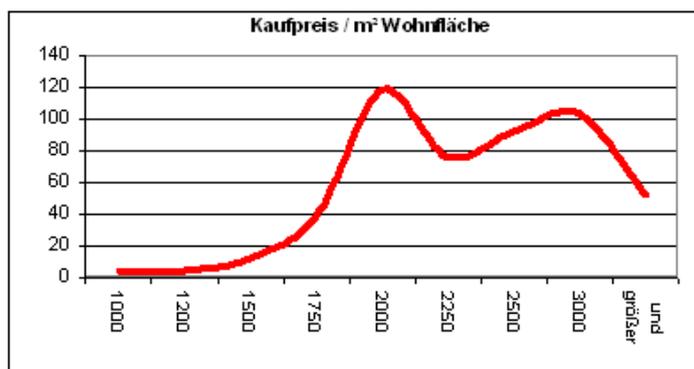
Klasse	Häufigkeit
70	8
100	48
120	110
150	211
200	87
und größer	36



Klasse	Häufigkeit
1900	4
1950	54
1980	149
2000	66
und größer	227

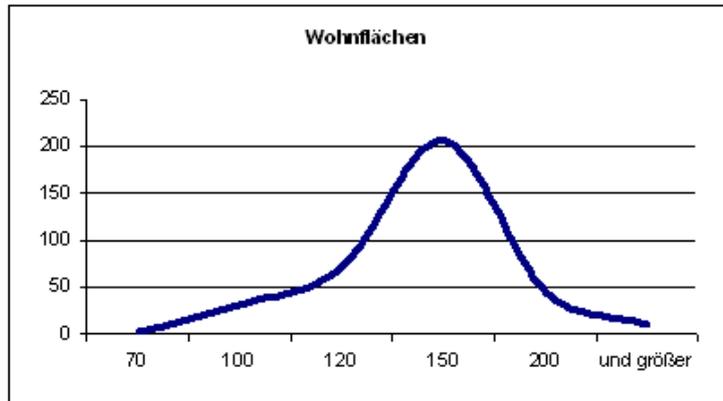


Klasse	Häufigkeit
1000	4
1200	4
1500	12
1750	39
2000	118
2250	76
2500	92
3000	103
und größer	52

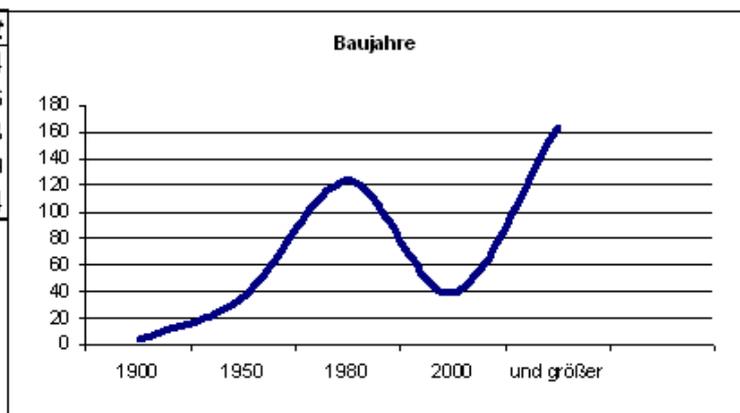


**Häufigkeitsverteilungsüberblick**  
**rechtsrheinische Stadtteile - alle Typen**  
 rd. 370 Fälle

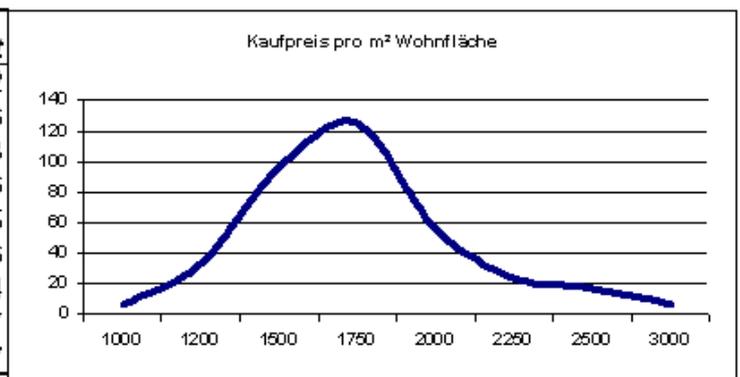
Klasse	Häufigkeit
70	2
100	31
120	71
150	206
200	46
und größer	10
<hr/>	
	368



Klasse	Häufigkeit
1900	4
1950	36
1980	123
2000	39
und größer	164



Klasse	Häufigkeit
1000	2
1200	6
1500	33
1750	96
2000	125
2250	56
2500	24
3000	17
und größer	7

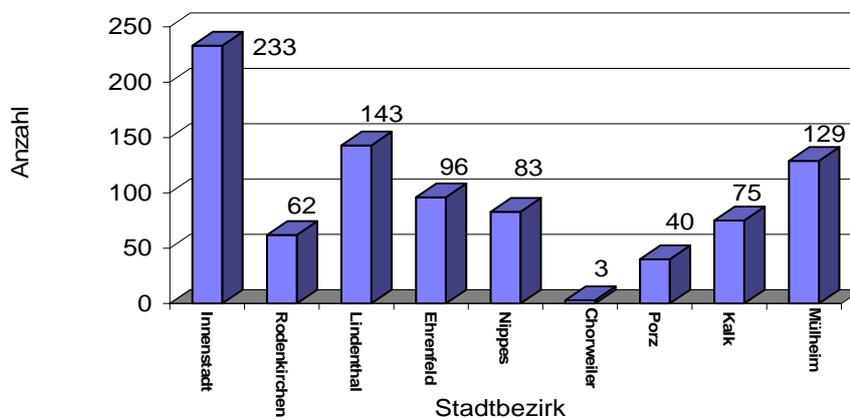


## 6.2 Mehrfamilienhäuser

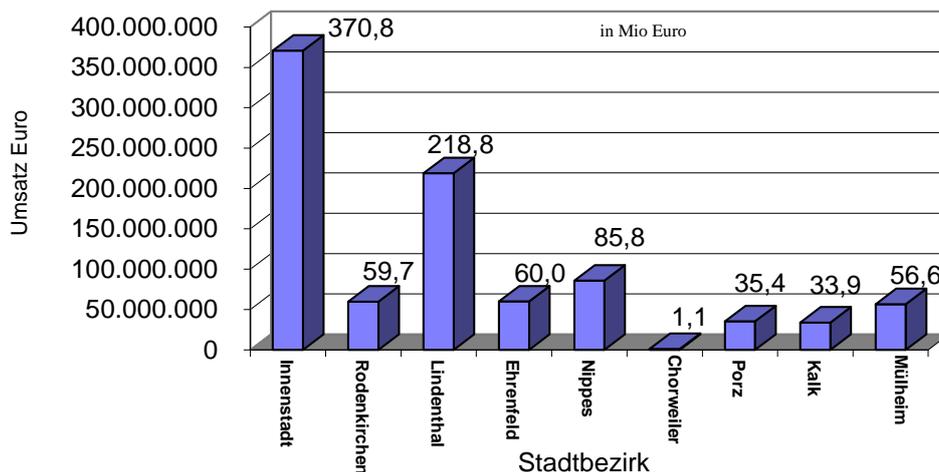
2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	233	27,0	224	370.821.554	40,2	100.466	15,2	98.631
Rodenkirchen	62	7,2	59	59.719.460	6,5	67.584	10,2	65.876
Lindenthal	143	16,6	139	218.823.568	23,7	143.833	21,7	142.693
Ehrenfeld	96	11,1	93	59.998.692	6,5	60.397	9,1	59.897
Nippes	83	9,6	83	85.832.137	9,3	69.661	10,5	69.661
Chorweiler	3	0,3	3	1.125.000	0,1	1.694	0,3	1.694
Porz	40	4,6	36	35.435.960	3,8	109.361	16,5	91.358
Kalk	75	8,7	70	33.917.000	3,7	39.236	5,9	37.776
Mülheim	129	14,9	114	56.550.668	6,1	69.147	10,5	62.899
<b>Insgesamt</b>	<b>864</b>	<b>100,0</b>	<b>821</b>	<b>922.224.039</b>	<b>100,0</b>	<b>661.379</b>	<b>100,0</b>	<b>630.485</b>

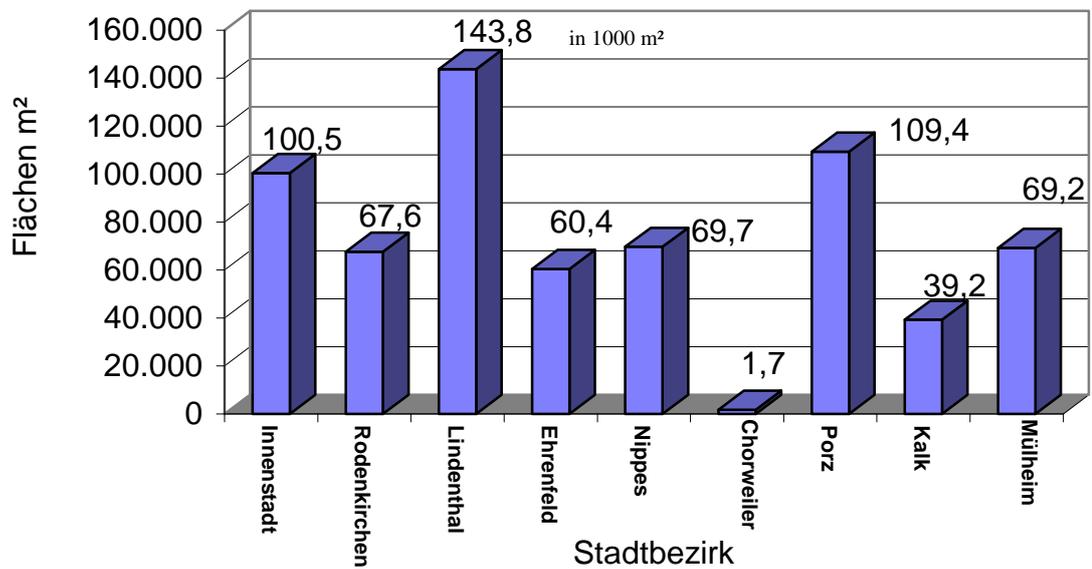
2007								
<b>Insgesamt</b>	895	100,0	812	1.021.356.346	100,0	703.455	100,0	657.885

Anzahl der Verträge ( 864 )



Geldumsatz (rd. 922 Mio. Euro)



Flächenumsatz ( 661.379 m<sup>2</sup>)

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

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	43	5,0	0	0,0
bis 100.000	19	2,2	1.049.603	0,1
bis 200.000	78	9,0	12.826.706	1,4
bis 300.000	119	13,8	30.211.547	3,3
bis 400.000	112	13,0	39.602.134	4,3
bis 500.000	89	10,3	40.127.048	4,4
bis 750.000	141	16,3	87.559.947	9,5
bis 2.000.000	183	21,2	218.040.715	23,6
über 2.000.000	80	9,3	492.806.339	53,4
<b>insgesamt</b>	<b>864</b>	<b>100,0</b>	<b>922.224.039</b>	<b>100,0</b>

### 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne TE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne TE
Innenstadt	30	42,9	29	378.715.405	70,5	43.523	17,3	38.638
Rodenkirchen	10	14,3	10	48.762.640	9,1	51.015	20,3	51.015
Lindenthal	8	11,4	8	46.370.924	8,6	72.324	28,7	72.324
Ehrenfeld	7	10,0	7	16.140.500	3,0	26.980	10,7	26.980
Nippes	2	2,9	2	2.470.000	0,5	4.581	1,8	4.581
Chorweiler								
Porz	6	8,6	6	32.266.000	6,0	39.550	15,7	39.550
Kalk	3	4,3	2	900.000	0,2	6.141	2,4	1.392
Mülheim	4	5,7	4	11.375.000	2,1	7.543	3,0	7.543
<b>Insgesamt</b>	<b>70</b>	<b>100,0</b>	<b>68</b>	<b>537.000.469</b>	<b>100,0</b>	<b>251.657</b>	<b>100,0</b>	<b>242.023</b>

### 6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne TE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne TE
Innenstadt	3	2,5	3	2.450.000	1,1	2.208	0,3	2.208
Rodenkirchen	19	16,0	19	15.014.200	6,9	74.249	11,2	74.249
Lindenthal	21	17,6	21	14.750.880	6,7	86.377	13,0	86.377
Ehrenfeld	15	12,6	14	11.029.736	5,0	33.936	5,1	32.338
Nippes	14	11,8	14	6.706.766	3,1	20.163	3,0	20.163
Chorweiler	6	5,0	6	2.758.500	1,3	10.800	1,6	10.800
Porz	23	19,3	21	115.194.900	52,6	283.209	42,5	276.973
Kalk	11	9,2	11	16.632.250	7,6	16.129	2,4	16.129
Mülheim	7	5,9	7	34.352.200	15,7	138.534	20,8	138.534
<b>Insgesamt</b>	<b>119</b>	<b>100,0</b>	<b>116</b>	<b>218.889.432</b>	<b>100,0</b>	<b>665.605</b>	<b>100,0</b>	<b>657.771</b>

### 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2008								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m <sup>2</sup> ohne WE	%	entgeltl. m <sup>2</sup> ohne WE
Innenstadt	1	3,1	1	1.550.000	4,8	1.044	1,0	1.044
Rodenkirchen	1	3,1	1	25.000	0,1	617	0,6	617
Lindenthal	1	3,1	1	15.000	0,0	39	0,0	39
Ehrenfeld	4	12,5	4	9.378.106	28,9	15.413	14,5	15.413
Nippes	5	15,6	5	13.360.000	41,2	7.739	7,3	7.739
Chorweiler	6	18,8	6	3.511.187	10,8	10.243	9,6	10.243
Porz	3	9,4	2	182.001	0,6	6.209	5,8	1.989
Kalk	5	15,6	5	2.744.808	8,5	26.521	25,0	26.521
Mülheim	6	18,8	5	1.647.001	5,1	38.458	36,2	32.369
<b>Insgesamt</b>	<b>32</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>32.413.103</b>	<b>100,0</b>	<b>106.283</b>	<b>100,0</b>	<b>95.974</b>

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2008		Wohnungseigentum			
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	953	18	937	196.889.039	23,0
Rodenkirchen	637	12	619	103.584.944	12,1
Lindenthal	1.020	19	996	204.353.064	23,9
Ehrenfeld	357	7	349	52.103.622	6,1
Nippes	715	13	701	103.606.472	12,1
Chorweiler	160	3	156	22.570.843	2,6
Porz	536	10	513	62.319.818	7,3
Kalk	573	11	559	63.515.239	7,4
Mülheim	388	7	375	46.995.384	5,5
<b>Insgesamt</b>	<b>5.339</b>	<b>100,0</b>	<b>5.205</b>	<b>855.938.425</b>	<b>100,0</b>

2008		Teileigentum			
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	135	26,5	131	69.714.618	76,8
Rodenkirchen	55	10,8	52	4.610.170	5,1
Lindenthal	68	13,3	67	4.262.002	4,7
Ehrenfeld	38	7,5	36	1.087.400	1,2
Nippes	95	18,6	91	4.844.107	5,3
Chorweiler	15	2,9	15	890.180	1,0
Porz	44	8,6	41	1.075.174	1,2
Kalk	31	6,1	31	2.508.497	2,8
Mülheim	29	5,7	25	1.780.500	2,0
<b>Insgesamt</b>	<b>510</b>	<b>100,0</b>	<b>489</b>	<b>90.772.648</b>	<b>100,0</b>

2008		Wohnungs- und Teileigentum			
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	
	Gesamt	%	entgeltl.		%
Innenstadt	1.088	18,6	1.068	266.603.657	28,2
Rodenkirchen	692	11,8	671	108.195.114	11,4
Lindenthal	1.088	18,6	1.063	208.615.066	22,0
Ehrenfeld	395	6,8	385	53.191.022	5,6
Nippes	810	13,8	792	108.450.579	11,5
Chorweiler	175	3,0	171	23.461.023	2,5
Porz	580	9,9	554	63.394.992	6,7
Kalk	604	10,3	590	66.023.736	7,0
Mülheim	417	7,1	400	48.775.884	5,2
<b>Insgesamt</b>	<b>5.849</b>	<b>100,0</b>	<b>5.694</b>	<b>946.711.073</b>	<b>100,0</b>

2007					
<b>Insgesamt</b>	<b>6.254</b>	<b>100,0</b>	<b>6.035</b>	<b>984.092.388</b>	<b>100,0</b>

## 7.2 Wohnungseigentum - Kaufpreisspannen

### Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe		0,0	0	0,0
bis 100.000	22	2,5	1.452.863	0,6
bis 150.000	66	7,6	8.616.185	3,6
bis 200.000	237	27,2	42.195.946	17,6
bis 300.000	321	36,8	76.902.049	32,0
bis 400.000	104	11,9	37.097.515	15,5
bis 500.000	58	6,7	25.135.522	10,5
bis 750.000	46	5,3	28.260.241	11,8
bis 1.000.000	9	1,0	7.987.273	3,3
über 1.000.000	9	1,0	12.386.170	5,2
insgesamt	872	100,0	240.033.764	100,0

### Erstverkauf nach Umwandlung

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	3	0,3	0	0,0
bis 100.000	375	39,7	28.817.408	18,8
bis 150.000	222	13,5	27.581.117	14,8
bis 200.000	127	13,1	22.606.112	19,9
bis 300.000	124	5,4	30.427.907	11,6
bis 400.000	51	2,0	17.682.751	5,6
bis 500.000	19	1,7	8.582.600	6,2
bis 750.000	16	0,5	9.497.200	2,6
bis 1.000.000	5	0,2	4.017.633	2,4
über 1.000.000	2	0,2	3.710.380	2,4
insgesamt	944	100,0	152.923.108	100,0

### Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	131	3,7	0	0,0
bis 100.000	1.688	47,9	105.712.807	22,8
bis 150.000	773	21,9	96.820.712	20,9
bis 200.000	401	11,4	70.195.731	15,2
bis 300.000	323	9,2	79.721.796	17,2
bis 400.000	100	2,8	34.473.838	7,4
bis 500.000	42	1,2	18.790.110	4,1
bis 750.000	41	1,2	24.910.400	5,4
bis 1.000.000	10	0,3	8.875.000	1,9
über 1.000.000	14	0,4	23.481.159	5,1
insgesamt	3.523	100,0	462.981.553	100,0

### 7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend in den Spalten Mittel, Mini und Maxi aufgeführten **Kaufpreise EUR/m<sup>2</sup> 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
<b>Stadtbezirk 1</b>															
<b>Altstadt - Süd</b>	2003	10	<b>1.710</b>	1.004	2.365	2003	6	<b>2.134</b>	1.787	2.582	2003				
	2004	3	<b>1.385</b>	767	1.950	2004	5	<b>1.754</b>	1.476	2.009	2004	22	<b>3.664</b>	3.121	4.005
	2005	8	<b>1.698</b>	906	2.223	2005	4	<b>1.951</b>	1.766	2.067	2005	49	<b>3.613</b>	3.094	5.204
	2006	7	<b>1.297</b>	963	1.966	2006	8	<b>2.266</b>	1.715	2.700	2006	27	<b>3.480</b>	2.289	5.789
	2007	4	<b>1.843</b>	1.744	2.002	2007	2	#	#	#	2007	106	<b>3.903</b>	2.262	8.709
	2008	17	<b>2.047</b>	840	2.594	2008					2008	92	<b>3.840</b>	2.335	8.585
<b>Neustadt-Süd</b>	2003	20	<b>2.040</b>	1.461	3.247	2003	16	<b>1.613</b>	816	2.656	2003				
	2004	13	<b>1.962</b>	1.668	2.495	2004	22	<b>1.788</b>	1.078	2.873	2004	6	<b>2.860</b>	2.806	2.945
	2005	18	<b>1.950</b>	1.030	2.442	2005	47	<b>1.645</b>	1.006	2.403	2005	40	<b>2.795</b>	2.449	3.312
	2006	15	<b>2.051</b>	1.620	2.813	2006	28	<b>1.589</b>	1.216	2.173	2006	13	<b>2.717</b>	2.358	3.128
	2007	12	<b>1.961</b>	1.646	2.321	2007	34	<b>1.783</b>	1.172	2.440	2007	7	<b>3.669</b>	2.565	4.296
	2008	10	<b>1.988</b>	1.618	2.550	2008	34	<b>1.776</b>	992	2.958	2008	24	<b>2.548</b>	2.002	4.176
<b>Altstadt-Nord</b>	2003	3	<b>2.616</b>	1.932	3.881	2003	8	<b>2.305</b>	1.407	2.912	2003	20	<b>2.721</b>	2.321	3.178
	2004	13	<b>2.764</b>	1.485	3.214	2004	2	#	#	#	2004	10	<b>2.562</b>	2.007	3.226
	2005	7	<b>2.743</b>	1.892	3.302	2005	5	<b>2.379</b>	1.870	2.695	2005	2	#	#	#
	2006	7	<b>2.645</b>	1.156	3.911	2006	8	<b>2.306</b>	1.468	3.914	2006	7	<b>2.498</b>	2.321	2.793
	2007	11	<b>3.040</b>	1.667	5.326	2007	7	<b>2.515</b>	1.912	3.745	2007	2	#	#	#
	2008	11	<b>2.839</b>	2.123	4.488	2008	4	<b>2.653</b>	2.150	3.445	2008	15	<b>3.522</b>	2.526	4.813
<b>Neustadt-Nord</b>	2003	15	<b>1.934</b>	1.220	2.600	2003	13	<b>1.988</b>	1.303	2.826	2003	9	<b>3.164</b>	2.699	3.814
	2004	11	<b>1.791</b>	1.432	2.302	2004	12	<b>1.933</b>	1.405	2.538	2004	7	<b>3.218</b>	2.913	3.627
	2005	20	<b>1.899</b>	1.370	2.538	2005	12	<b>1.810</b>	1.438	2.300	2005	7	<b>2.585</b>	2.137	3.018
	2006	18	<b>1.791</b>	1.307	2.321	2006	16	<b>2.042</b>	1.572	2.570	2006	37	<b>2.955</b>	2.268	3.620
	2007	18	<b>1.773</b>	1.206	2.750	2007	19	<b>1.925</b>	1.229	2.571	2007	40	<b>3.089</b>	1.605	3.712
	2008	10	<b>1.930</b>	1.462	2.778	2008	11	<b>1.935</b>	906	2.833	2008	23	<b>2.911</b>	2.148	3.992
<b>Deutz</b>	2003					2003	2	#	#	#	2003	14	<b>2.507</b>	2.298	2.752
	2004	4	<b>1.726</b>	1.256	1.939	2004	2	#	#	#	2004	8	<b>2.347</b>	1.759	2.582
	2005	2	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	4	<b>2.105</b>	1.974	2.310	2006	2	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	4	<b>2.042</b>	1.806	2.283	2007					2007	3	<b>2.421</b>	2.403	2.451
	2008	5	<b>1.952</b>	1.411	2.321	2008					2008	1	#	#	#
<b>Stadtbezirk 2</b>															
<b>Bayenthal</b>	2003	4	<b>1.895</b>	1.667	2.325	2003	7	<b>2.173</b>	1.521	2.854	2003	40	<b>2.540</b>	2.031	2.888
	2004	22	<b>1.292</b>	754	2.145	2004	4	<b>2.155</b>	2.046	2.384	2004	52	<b>2.601</b>	2.254	2.949
	2005	8	<b>1.864</b>	1.235	3.290	2005	7	<b>2.087</b>	1.423	2.512	2005	55	<b>2.634</b>	2.251	2.971
	2006	6	<b>1.605</b>	1.196	2.099	2006	2	#	#	#	2006	14	<b>2.610</b>	2.104	2.921
	2007	49	<b>1.104</b>	989	2.199	2007	6	<b>2.175</b>	1.677	2.522	2007	8	<b>2.557</b>	2.360	2.682
	2008	13	<b>1.700</b>	1.378	2.260	2008	3	<b>2.118</b>	2.088	2.165	2008	11	<b>2.413</b>	2.205	2.652
<b>Marienburg</b>	2003	10	<b>2.307</b>	1.579	2.960	2003	10	<b>2.290</b>	1.723	3.561	2003	1	#	#	#
	2004	6	<b>2.063</b>	1.714	2.310	2004	7	<b>2.520</b>	1.880	3.128	2004	4	<b>2.167</b>	1.703	2.500
	2005	10	<b>2.146</b>	1.233	3.372	2005	9	<b>2.659</b>	1.928	4.699	2005	20	<b>2.190</b>	1.779	2.596
	2006	9	<b>2.151</b>	924	2.683	2006	3	<b>2.967</b>	1.751	5.082	2006	7	<b>3.191</b>	2.197	5.959
	2007	14	<b>2.171</b>	1.500	2.637	2007	12	<b>2.730</b>	1.821	4.275	2007	8	<b>2.537</b>	1.637	4.146
	2008	14	<b>2.026</b>	1.518	2.761	2008	10	<b>2.784</b>	2.040	3.506	2008				



### 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
<b>Godorf</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005	1	#	#	#	2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
<b>Immendorf</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008	1	#	#	#	2008				
<b>Meschenich</b>	2003	1	#	#	#	2003					2003				
	2004					2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005					2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#	2007				
	2008					2008					2008				
<b>Stadtbezirk 3</b>															
<b>Klettenberg</b>	2003	4	<b>1.645</b>	1.465	1.944	2003	2	#	#	#	2003	30	<b>2.503</b>	2.307	2.622
	2004	1	#	#	#	2004	4	<b>2.640</b>	2.091	3.098	2004	18	<b>2.612</b>	2.414	2.766
	2005	5	<b>1.631</b>	1.421	1.909	2005	3	<b>2.393</b>	1.769	2.871	2005	18	<b>2.604</b>	2.505	2.710
	2006	4	<b>1.996</b>	1.216	2.677	2006	4	<b>2.578</b>	2.206	2.764	2006	26	<b>2.547</b>	2.096	3.131
	2007	2	#	#	#	2007	3	<b>2.409</b>	2.103	2.815	2007	8	<b>2.719</b>	2.608	3.011
	2008	8	<b>1.666</b>	1.292	2.222	2008	2	#	#	#	2008	29	<b>2.701</b>	2.230	2.888
<b>Sülz</b>	2003	38	<b>2.058</b>	1.063	2.592	2003	13	<b>2.201</b>	1.484	2.667	2003	34	<b>2.828</b>	2.537	3.294
	2004	31	<b>1.870</b>	829	2.460	2004	8	<b>2.315</b>	1.571	2.754	2004	48	<b>2.731</b>	2.433	3.418
	2005	58	<b>1.931</b>	857	2.510	2005	15	<b>2.202</b>	1.742	2.518	2005	44	<b>2.541</b>	1.960	2.953
	2006	41	<b>1.926</b>	578	2.572	2006	20	<b>2.092</b>	1.216	2.780	2006	35	<b>2.580</b>	2.000	3.023
	2007	51	<b>1.920</b>	1.035	2.770	2007	58	<b>2.381</b>	1.049	3.278	2007	100	<b>2.750</b>	1.919	4.000
	2008	47	<b>1.767</b>	803	2.517	2008	69	<b>2.319</b>	869	3.236	2008	53	<b>2.645</b>	1.797	3.361
<b>Lindenthal</b>	2003	24	<b>2.332</b>	1.537	3.973	2003	5	<b>2.713</b>	2.106	3.212	2003	25	<b>3.201</b>	2.519	4.792
	2004	23	<b>2.157</b>	1.612	3.474	2004	16	<b>2.571</b>	1.852	4.250	2004	18	<b>3.161</b>	2.694	3.581
	2005	20	<b>2.229</b>	1.329	3.254	2005	14	<b>2.655</b>	1.657	3.977	2005	25	<b>3.538</b>	2.596	5.500
	2006	19	<b>2.221</b>	1.610	4.056	2006	21	<b>2.591</b>	1.673	3.935	2006	84	<b>3.443</b>	2.353	5.446
	2007	9	<b>2.311</b>	1.636	3.396	2007	17	<b>2.520</b>	1.502	3.779	2007	50	<b>3.390</b>	1.667	4.736
	2008	24	<b>2.070</b>	960	3.886	2008	19	<b>2.457</b>	1.179	3.967	2008	45	<b>3.279</b>	2.399	4.361
<b>Braunsfeld</b>	2003	10	<b>1.925</b>	1.320	2.671	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#
	2004	8	<b>2.034</b>	1.686	2.309	2004	2	#	#	#	2004	2	#	#	#
	2005	11	<b>2.046</b>	1.607	2.534	2005	1	#	#	#	2005	61	<b>2.633</b>	2.159	5.421
	2006	17	<b>2.010</b>	1.300	2.898	2006	4	<b>3.318</b>	2.875	3.649	2006	47	<b>2.493</b>	1.726	4.123
	2007	15	<b>2.130</b>	1.548	3.070	2007					2007	22	<b>2.743</b>	1.982	4.097
	2008	18	<b>1.950</b>	1.234	4.122	2008	2	#	#	#	2008	2	#	#	#
<b>Müngersdorf</b>	2003	11	<b>1.920</b>	1.310	3.249	2003	3	2.557	2.190	2.751	2003	7	<b>2.784</b>	2.444	3.068
	2004	12	<b>1.920</b>	950	2.630	2004	2	#	#	#	2004	3	<b>2.706</b>	2.423	2.897
	2005	5	<b>2.182</b>	1.117	3.333	2005	5	2.569	2.190	3.364	2005	4	<b>2.458</b>	1.977	2.695
	2006	3	<b>2.156</b>	1.632	2.464	2006	5	2.512	2.025	3.477	2006	2	#	#	#
	2007	9	<b>1.958</b>	1.395	2.629	2007	3	2.343	1.840	2.776	2007	3	<b>2.394</b>	2.353	2.462
	2008	7	<b>1.697</b>	872	2.464	2008	4	2.167	1.783	2.500	2008	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		
Junkersdorf	2003	15	<b>1.797</b>	1.160 2.568	2003	10	<b>2.287</b>	955 3.609	2003	40	<b>2.332</b>	1.971 3.481		
	2004	20	<b>1.791</b>	865 2.439	2004	27	<b>1.709</b>	600 3.082	2004	21	<b>2.561</b>	1.976 3.155		
	2005	32	<b>1.899</b>	808 3.405	2005	42	<b>1.797</b>	484 2.886	2005	22	<b>2.502</b>	1.951 3.200		
	2006	14	<b>1.384</b>	685 2.479	2006	23	<b>1.706</b>	530 2.530	2006	30	<b>2.582</b>	1.506 3.977		
	2007	22	<b>1.853</b>	850 3.689	2007	22	<b>1.815</b>	596 2.906	2007	20	<b>2.821</b>	2.353 3.905		
	2008	15	<b>1.917</b>	1.058 3.074	2008	25	<b>1.809</b>	646 2.863	2008	20	<b>2.686</b>	1.739 3.649		
Weiden	2003	51	<b>1.617</b>	967 1.928	2003	12	<b>1.631</b>	979 2.180	2003	3	<b>2.218</b>	2.126 2.397		
	2004	30	<b>1.348</b>	988 1.785	2004	10	<b>1.760</b>	1.098 2.605	2004	12	<b>2.352</b>	1.929 3.159		
	2005	28	<b>1.520</b>	1.100 1.863	2005	18	<b>1.497</b>	822 2.736	2005	34	<b>2.420</b>	1.855 3.241		
	2006	13	<b>1.496</b>	931 2.182	2006	11	<b>1.667</b>	942 2.671	2006	13	<b>2.247</b>	1.650 3.143		
	2007	12	<b>1.505</b>	681 1.988	2007	14	<b>1.429</b>	909 2.169	2007	5	<b>2.789</b>	1.634 3.289		
	2008	18	<b>1.230</b>	760 1.957	2008	20	<b>1.752</b>	1.027 2.786	2008	8	<b>2.318</b>	1.563 2.841		
Lövenich	2003	13	<b>1.835</b>	1.237 2.469	2003	6	<b>2.150</b>	1.782 2.490	2003	2	#	# #		
	2004	7	<b>1.759</b>	1.127 2.255	2004	4	<b>2.531</b>	1.900 3.001	2004	5	<b>2.005</b>	1.657 2.152		
	2005	4	<b>1.802</b>	1.478 2.048	2005	2	#	# #	2005	1	#	# #		
	2006	10	<b>1.674</b>	1.267 2.092	2006	9	<b>1.890</b>	1.621 2.146	2006	2	#	# #		
	2007	3	<b>1.314</b>	724 1.711	2007	4	<b>2.206</b>	1.864 2.349	2007	2	#	# #		
	2008	5	<b>1.483</b>	872 1.848	2008	1	#	# #	2008	5	<b>2.597</b>	2.420 2.775		
Widdersdorf	2003	1	#	# #	2003	2	#	# #	2003	7	<b>2.175</b>	1.973 2.498		
	2004				2004	5	<b>2.004</b>	1.675 2.249	2004	2	#	# #		
	2005	2	#	# #	2005	4	<b>2.042</b>	1.917 2.159	2005	1	#	# #		
	2006	1	#	# #	2006	9	<b>1.869</b>	1.297 2.077	2006	1	#	# #		
	2007	1	#	# #	2007	5	<b>1.720</b>	1.572 1.977	2007	9	<b>2.134</b>	1.741 2.531		
	2008	1	#	# #	2008	6	<b>2.063</b>	1.817 2.397	2008	16	<b>2.220</b>	1.475 2.566		
<b>Stadtbezirk 4</b>														
Ehrenfeld	2003	2	#	# #	2003	26	<b>1.905</b>	1.465 2.609	2003	200	<b>2.262</b>	1.385 2.707		
	2004	3	<b>1.634</b>	1.381 2.010	2004	23	<b>1.884</b>	1.511 3.024	2004	102	<b>2.212</b>	1.627 2.779		
	2005	7	<b>1.713</b>	1.352 2.159	2005	21	<b>1.764</b>	990 2.587	2005	140	<b>2.212</b>	1.712 2.717		
	2006	6	<b>1.614</b>	1.373 2.292	2006	9	<b>1.841</b>	1.348 2.282	2006	45	<b>2.154</b>	1.710 3.151		
	2007	3	<b>1.512</b>	1.330 1.761	2007	16	<b>1.721</b>	992 2.282	2007	43	<b>2.267</b>	1.572 2.863		
	2008	4	<b>1.527</b>	1.068 2.437	2008	24	<b>1.909</b>	1.089 2.705	2008	39	<b>2.280</b>	1.570 3.066		
Neuehrenfeld	2003	3	<b>2.032</b>	1.225 3.222	2003	23	<b>1.904</b>	1.320 2.473	2003	28	<b>2.155</b>	1.494 2.568		
	2004	1	#	# #	2004	29	<b>1.753</b>	1.159 2.003	2004	60	<b>2.183</b>	1.905 2.482		
	2005	4	<b>1.445</b>	828 1.845	2005	26	<b>1.796</b>	1.189 2.289	2005	67	<b>2.263</b>	1.909 2.557		
	2006	1	#	# #	2006	10	<b>1.842</b>	1.429 2.342	2006	88	<b>2.277</b>	1.875 2.592		
	2007	1	#	# #	2007	12	<b>1.928</b>	1.205 2.424	2007	62	<b>2.249</b>	1.722 2.681		
	2008	1	#	# #	2008	18	<b>1.930</b>	1.186 2.577	2008	28	<b>2.160</b>	1.507 2.444		
Bickendorf	2003				2003	1	#	# #	2003	6	<b>2.077</b>	1.983 2.166		
	2004				2004				2004	12	<b>1.917</b>	1.823 2.250		
	2005				2005				2005	5	<b>1.717</b>	1.621 1.758		
	2006				2006	1	#	# #	2006					
	2007	1	#	# #	2007	3	<b>1.473</b>	1.220 1.751	2007	1	#	# #		
	2008				2008				2008	2	#	# #		
Vogelsang	2003				2003				2003					
	2004				2004				2004					
	2005				2005	1	#	# #	2005	10	<b>2.236</b>	1.452 2.605		
	2006				2006				2006	3	<b>2.179</b>	2.154 2.215		
	2007				2007				2007	3	<b>2.059</b>	1.965 2.115		
	2008				2008				2008					

### 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			
<b>Bocklemünd/ Mengenich</b>	2003				2003				2003						
	2004				2004				2004	3	<b>1.990</b>	1.941	2.037		
	2005	1	#	#	2005	2	#	#	2005	9	<b>1.953</b>	1.785	2.189		
	2006				2006	4	<b>1.752</b>	1.499	1.896	2006	2	#	#	#	
	2007				2007	4	<b>1.792</b>	1.430	1.933	2007					
2008				2008	5	<b>1.853</b>	1.519	2.071	2008	1	#	#	#		
<b>Ossendorf</b>	2003	1	#	#	2003	2	#	#	2003	10	<b>1.962</b>	1.659	2.485		
	2004	1	#	#	2004	3	<b>2.016</b>	1.841	2.234	2004	3	<b>1.730</b>	1.581	1.913	
	2005				2005	6	<b>1.868</b>	1.679	2.065	2005	9	<b>1.901</b>	1.581	2.067	
	2006	4	<b>1.916</b>	1.687	2.131	2006	5	<b>1.932</b>	1.664	2.135	2006	2	#	#	#
	2007	4	<b>1.836</b>	1.641	2.155	2007	3	<b>1.821</b>	1.722	1.896	2007	11	<b>2.275</b>	1.870	2.355
	2008	1	#	#	2008	4	<b>1.684</b>	1.250	1.938	2008	2	#	#	#	
<b>Stadtbezirk 5</b>															
<b>Nippes</b>	2003	9	<b>1.700</b>	1.553	2.157	2003	6	<b>1.602</b>	1.055	2.238	2003	17	<b>2.295</b>	1.630	2.924
	2004	15	<b>1.678</b>	1.527	2.148	2004	9	<b>2.118</b>	1.343	2.671	2004	72	<b>1.986</b>	1.256	2.855
	2005	17	<b>1.730</b>	1.464	2.505	2005	15	<b>1.835</b>	985	2.419	2005	125	<b>2.071</b>	1.552	2.595
	2006	10	<b>1.616</b>	1.154	1.813	2006	13	<b>2.032</b>	1.022	2.532	2006	90	<b>2.221</b>	1.842	2.723
	2007	7	<b>2.052</b>	1.847	2.310	2007	10	<b>1.943</b>	1.000	2.466	2007	100	<b>2.179</b>	1.339	2.692
	2008	5	<b>1.569</b>	969	1.981	2008	8	<b>2.027</b>	1.298	2.462	2008	65	<b>2.132</b>	1.721	2.441
<b>Mauenheim</b>	2003	2	#	#	2003				2003						
	2004	1	#	#	2004				2004	1	#	#	#		
	2005				2005	1	#	#	2005						
	2006	3	<b>1.259</b>	1.196	1.290	2006				2006	1	#	#	#	
	2007	8	<b>1.197</b>	711	1.698	2007				2007					
2008	8	<b>1.271</b>	722	1.545	2008	1	#	#	2008	1	#	#	#		
<b>Riehl</b>	2003	2	#	#	2003	3	<b>2.312</b>	1.891	2.918	2003	3	<b>2.124</b>	2.000	2.195	
	2004	1	#	#	2004	8	<b>2.203</b>	2.009	2.367	2004	1	#	#	#	
	2005				2005	1	#	#	2005						
	2006	3	<b>1.626</b>	1.307	1.921	2006	1	#	#	2006	2	#	#	#	
	2007	2	#	#	2007	2	#	#	2007	2	#	#	#		
	2008	1	#	#	2008	2	#	#	2008						
<b>Niehl</b>	2003	8	<b>1.793</b>	1.458	2.194	2003	8	<b>1.866</b>	1.386	2.259	2003	2	#	#	#
	2004	16	<b>1.765</b>	1.340	2.436	2004	5	<b>1.716</b>	1.384	2.323	2004	6	<b>2.147</b>	1.920	2.321
	2005	6	<b>1.571</b>	1.229	2.211	2005	12	<b>1.892</b>	1.432	2.635	2005	10	<b>2.118</b>	1.644	2.568
	2006	5	<b>1.671</b>	1.388	1.944	2006	9	<b>1.627</b>	1.141	2.026	2006	4	<b>2.206</b>	2.058	2.347
	2007	15	<b>1.706</b>	1.029	1.832	2007	5	<b>1.870</b>	1.417	2.222	2007	37	<b>2.215</b>	1.604	2.691
	2008	22	<b>1.770</b>	1.622	2.269	2008	5	<b>1.947</b>	1.705	2.103	2008	21	<b>2.257</b>	1.914	2.496
<b>Weidenpesch</b>	2003	2	#	#	2003	7	<b>1.760</b>	1.428	2.023	2003	17	<b>2.053</b>	1.898	2.210	
	2004	1	#	#	2004	1	#	#	2004	7	<b>1.997</b>	1.794	2.452		
	2005	1	#	#	2005	9	<b>1.905</b>	1.626	2.129	2005	10	<b>2.363</b>	1.929	2.704	
	2006	2	#	#	2006	6	<b>2.015</b>	1.910	2.295	2006	11	<b>2.146</b>	1.487	2.479	
	2007	3	<b>1.282</b>	1.145	1.473	2007	9	<b>1.853</b>	1.551	2.172	2007	17	<b>2.092</b>	1.166	2.563
	2008	8	<b>1.307</b>	755	1.619	2008	3	<b>1.842</b>	1.644	2.040	2008	18	<b>2.351</b>	1.932	2.843
<b>Longerich</b>	2003	1	#	#	2003				2003	8	<b>2.167</b>	2.016	2.226		
	2004	1	#	#	2004	2	#	#	2004	2	#	#	#		
	2005	3	<b>1.445</b>	1.166	1.860	2005	2	#	#	2005	3	<b>2.065</b>	1.947	2.160	
	2006				2006	3	<b>1.717</b>	1.676	1.747	2006	5	<b>1.988</b>	1.638	2.204	
	2007	3	<b>1.692</b>	1.610	1.841	2007	1	#	#	2007	9	<b>2.328</b>	2.017	2.509	
	2008	2	#	#	2008				2008	1	#	#	#		

## 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
<b>Bilderstöckchen</b>	2003				2003	1	#	#	#	2003	6	<b>1.944</b>	1.868	2.007	
	2004				2004					2004	6	<b>2.092</b>	1.935	2.254	
	2005	1	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	10	<b>2.079</b>	1.441	2.432
	2006	1	#	#	#	2006					2006	8	<b>2.298</b>	1.928	2.777
	2007	2	#	#	#	2007					2007	10	<b>2.154</b>	1.842	2.428
	2008					2008	1	#	#	#	2008	5	<b>1.590</b>	802	2.243
<b>Stadtbezirk 6</b>															
<b>Merkenich</b>	2003	2	#	#	#	2003	4	<b>1.971</b>	1.914	2.044	2003	6	<b>1.847</b>	1.510	2.122
	2004					2004	4	<b>1.829</b>	1.743	1.942	2004	2	#	#	#
	2005	2	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	5	<b>1.696</b>	1.249	2.224
	2006					2006	2	#	#	#	2006	3	<b>1.124</b>	936	1.312
	2007					2007	2	#	#	#	2007	3	<b>1.308</b>	1.029	1.575
	2008					2008	3	<b>1.663</b>	1.405	1.916	2008	1	#	#	#
<b>Fühlingen</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004	3	<b>2.084</b>	1.879	2.229	2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007	4	<b>1.588</b>	974	2.225	2007	3	<b>2.178</b>	1.780	2.398
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	4	<b>2.141</b>	2.036	2.216
<b>Seeberg</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
<b>Heimersdorf</b>	2003	1	#	#	#	2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006	1	#	#	#
	2007					2007					2007				
	2008					2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#
<b>Lindweiler</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
<b>Pesch</b>	2003					2003					2003	4	<b>1.955</b>	1.838	2.084
	2004					2004					2004	2	#	#	#
	2005					2005					2005	2	#	#	#
	2006					2006					2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007					2007				
	2008					2008					2008				
<b>Esch/Auweiler</b>	2003					2003	1	#	#	#	2003	1	#	#	#
	2004	1	#	#	#	2004					2004				
	2005	3	<b>1.509</b>	1.481	1.560	2005					2005				
	2006	3	<b>1.396</b>	1.071	1.745	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	3	<b>1.696</b>	1.319	2.053	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008				

### 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
<b>Volkhoven/ Weiler</b>	2003					2003	5	<b>1.864</b>	1.065	3.215	2003	3	<b>1.899</b>	1.724	2.240
	2004	3	<b>1.514</b>	1.452	1.570	2004	8	<b>1.678</b>	1.323	1.965	2004				
	2005					2005	18	<b>1.627</b>	1.333	2.082	2005				
	2006					2006	7	<b>1.683</b>	1.433	1.853	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	5	<b>1.639</b>	1.289	2.010	2007				
	2008					2008	11	<b>1.533</b>	1.253	1.895	2008				
<b>Chorweiler</b>	2003					2003	3	<b>1.809</b>	1.743	1.867	2003				
	2004					2004	3	<b>1.616</b>	1.458	1.728	2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006	1	#	#	#	2006				
	2007					2007	1	#	#	#	2007				
	2008					2008					2008				
<b>Blumenberg</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
<b>Roggendorf/ Thenhoven</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007					2007	2	#	#	#	2007				
	2008					2008					2008				
<b>Worringen</b>	2003	1	#	#	#	2003	1	#	#	#	2003	4	<b>1.950</b>	1.833	2.028
	2004	1	#	#	#	2004					2004	12	<b>1.873</b>	1.230	2.242
	2005	2	#	#	#	2005	4	<b>1.582</b>	1.183	1.904	2005	10	<b>2.036</b>	1.868	2.170
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	6	<b>1.912</b>	1.744	1.960
	2007	1	#	#	#	2007	4	<b>1.527</b>	1.260	1.875	2007	3	<b>1.906</b>	1.767	2.068
	2008	2	#	#	#	2008	4	<b>1.510</b>	1.466	1.633	2008				
<b>Stadtbezirk 7</b>															
<b>Poll</b>	2003	3	<b>1.230</b>	1.058	1.425	2003	5	<b>1.615</b>	1.031	2.378	2003	2	#	#	#
	2004	2	#	#	#	2004	6	<b>1.059</b>	666	1.608	2004	1	#	#	#
	2005	3	<b>1.508</b>	1.262	1.974	2005	9	<b>1.366</b>	749	2.050	2005	9	<b>2.027</b>	1.604	2.520
	2006	2	#	#	#	2006	7	<b>1.456</b>	705	2.196	2006	3	<b>2.312</b>	2.108	2.426
	2007	1	#	#	#	2007	15	<b>1.317</b>	609	2.151	2007	8	<b>2.253</b>	1.960	2.436
	2008	1	#	#	#	2008	18	<b>1.361</b>	652	2.566	2008	6	<b>2.016</b>	1.683	2.357
<b>Westhoven</b>	2003					2003	2	#	#	#	2003	13	<b>2.505</b>	1.642	3.207
	2004	1	#	#	#	2004	5	<b>1.367</b>	1.105	2.231	2004	4	<b>2.668</b>	2.492	2.859
	2005	1	#	#	#	2005	7	<b>1.688</b>	791	2.148	2005	3	<b>2.361</b>	2.109	2.494
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	10	<b>1.240</b>	718	1.848	2007	6	<b>2.303</b>	2.030	2.523
	2008	1	#	#	#	2008	12	<b>1.228</b>	676	2.000	2008	2	#	#	#
<b>Ensen</b>	2003	2	#	#	#	2003	5	<b>2.155</b>	1.748	2.663	2003	9	<b>2.280</b>	1.457	2.569
	2004	3	<b>2.149</b>	1.832	2.698	2004	3	<b>1.644</b>	1.366	1.908	2004	10	<b>2.012</b>	1.659	2.151
	2005	2	#	#	#	2005	3	<b>2.150</b>	1.307	3.051	2005	12	<b>2.101</b>	1.789	2.415
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	3	<b>1.537</b>	1.482	1.569	2007	6	<b>1.400</b>	1.000	1.802	2007				
	2008					2008					2008	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
<b>Gremberghov.</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008				
<b>Eil</b>	2003					2003	4	<b>1.683</b>	1.138	2.222	2003	4	<b>2.004</b>	1.814	2.115
	2004	1	#	#	#	2004					2004	5	<b>2.179</b>	1.943	2.280
	2005	3	<b>1.770</b>	1.661	1.961	2005	6	<b>1.712</b>	730	2.208	2005	5	<b>1.927</b>	1.766	2.060
	2006	1	#	#	#	2006	7	<b>1.030</b>	644	1.736	2006	4	<b>1.920</b>	1.780	2.003
	2007					2007	4	<b>1.212</b>	981	1.544	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	2	#	#	#	2008	3	<b>1.908</b>	1.606	2.415
<b>Porz</b>	2003	12	<b>1.608</b>	1.071	2.247	2003	29	<b>1.380</b>	905	2.336	2003	4	<b>2.442</b>	2.275	2.631
	2004	16	<b>1.468</b>	1.011	2.251	2004	28	<b>1.275</b>	662	2.183	2004	6	<b>2.135</b>	1.437	2.748
	2005	12	<b>1.644</b>	1.172	2.593	2005	32	<b>1.325</b>	818	2.107	2005	4	<b>2.419</b>	2.265	2.600
	2006	12	<b>1.326</b>	1.066	1.705	2006	30	<b>1.381</b>	848	1.861	2006	4	<b>1.893</b>	1.750	2.136
	2007	14	<b>1.587</b>	1.010	2.205	2007	15	<b>1.311</b>	976	1.678	2007	2	#	#	#
	2008	12	<b>1.620</b>	983	2.808	2008	32	<b>1.259</b>	897	1.993	2008	17	<b>1.990</b>	1.600	2.307
<b>Urbach</b>	2003	4	<b>1.645</b>	1.425	1.928	2003	4	<b>1.694</b>	1.472	1.797	2003	2	#	#	#
	2004	6	<b>1.229</b>	608	1.644	2004	5	<b>1.738</b>	1.450	1.879	2004				
	2005	8	<b>1.240</b>	545	1.564	2005	4	<b>1.546</b>	977	1.966	2005	4	<b>2.049</b>	1.717	2.221
	2006	6	<b>1.394</b>	1.226	1.945	2006	10	<b>1.625</b>	1.008	1.920	2006	1	#	#	#
	2007	5	<b>1.373</b>	877	1.595	2007	3	<b>1.704</b>	1.506	1.831	2007				
	2008	87	<b>933</b>	915	1.701	2008	8	<b>1.346</b>	815	1.924	2008				
<b>Elsdorf</b>	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#	2003				
	2004	2	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007				
	2008	1	#	#	#	2008	3	<b>1.415</b>	1.001	1.885	2008				
<b>Grengel</b>	2003					2003	3	<b>1.826</b>	1.506	2.260	2003				
	2004	2	#	#	#	2004					2004				
	2005	2	#	#	#	2005	4	<b>1.589</b>	1.305	2.423	2005				
	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008	1	#	#	#
<b>Wahnheide</b>	2003	4	<b>1.454</b>	899	1.913	2003	7	<b>1.794</b>	1.565	2.163	2003	7	<b>1.937</b>	1.527	2.179
	2004	1	#	#	#	2004	3	<b>1.643</b>	1.390	1.784	2004	1	#	#	#
	2005	3	<b>1.387</b>	1.066	1.730	2005	6	<b>1.598</b>	1.276	1.836	2005	1	#	#	#
	2006					2006	5	<b>1.725</b>	1.442	2.126	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	5	<b>1.407</b>	1.316	1.530	2007				
	2008	5	<b>1.268</b>	833	1.567	2008	1	#	#	#	2008				
<b>Wahn</b>	2003					2003	2	#	#	#	2003				
	2004					2004	6	<b>1.519</b>	1.043	2.062	2004				
	2005					2005	4	<b>1.447</b>	1.028	1.645	2005				
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008				



## 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
<b>Ostheim</b>	2003					2003	7	<b>1.257</b>	949	1.660	2003	3	<b>1.749</b>	1.463	2.083
	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004				
	2005					2005	2	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006	1	#	#	#
	2007					2007	1	#	#	#	2007				
	2008	1	#	#	#	2008					2008				
<b>Merheim</b>	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#	2003				
	2004	1	#	#	#	2004	2	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005	4	<b>2.024</b>	1.931	2.109	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006	5	<b>1.748</b>	1.682	1.814
	2007	3	<b>1.315</b>	906	1.568	2007					2007	7	<b>1.751</b>	1.517	2.255
	2008	1	#	#	#	2008	1	#	#	#	2008	92	<b>1.592</b>	1.337	2.202
<b>Brück</b>	2003	1	#	#	#	2003	1	#	#	#	2003	6	<b>2.632</b>	2.304	2.866
	2004					2004	6	<b>2.161</b>	1.997	2.339	2004	1	#	#	#
	2005	2	#	#	#	2005	4	<b>1.946</b>	1.671	2.234	2005	8	<b>2.259</b>	1.798	2.675
	2006	4	<b>1.545</b>	1.172	1.804	2006	4	<b>2.002</b>	1.570	2.330	2006	4	<b>2.197</b>	2.090	2.321
	2007					2007	4	<b>2.109</b>	1.759	2.397	2007	3	<b>2.382</b>	2.346	2.427
	2008	2	#	#	#	2008	9	<b>1.962</b>	1.246	2.817	2008	3	<b>2.209</b>	2.095	2.392
<b>Rath-Heumar</b>	2003	11	<b>1.762</b>	1.237	2.036	2003	4	<b>1.890</b>	1.644	2.124	2003	4	<b>2.135</b>	1.618	2.352
	2004	3	<b>1.749</b>	1.586	1.853	2004	8	<b>2.025</b>	1.751	2.315	2004	1	#	#	#
	2005	11	<b>1.765</b>	1.078	2.729	2005	5	<b>1.616</b>	1.358	1.919	2005	17	<b>2.214</b>	1.631	2.500
	2006	13	<b>1.610</b>	1.025	2.515	2006	4	<b>1.870</b>	1.834	1.925	2006	8	<b>2.147</b>	1.976	2.330
	2007	4	<b>1.791</b>	1.422	2.264	2007	5	<b>1.860</b>	1.483	2.416	2007	1	#	#	#
	2008	7	<b>1.511</b>	935	2.321	2008	2	#	#	#	2008	2	#	#	#
<b>Neubrück</b>	2003	2	#	#	#	2003	3	<b>1.439</b>	1.344	1.500	2003				
	2004					2004	4	<b>1.404</b>	1.125	1.500	2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006	4	<b>1.895</b>	1.875	1.916	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007				
	2008	3	<b>1.157</b>	774	1.359	2008					2008				
<b>Stadtbezirk 9</b>															
<b>Mülheim</b>	2003	8	<b>1.157</b>	818	1.901	2003	12	<b>1.562</b>	1.276	1.951	2003	33	<b>2.031</b>	1.412	2.940
	2004	8	<b>1.297</b>	826	1.718	2004	9	<b>1.644</b>	1.357	1.991	2004	36	<b>2.128</b>	1.397	2.627
	2005	3	<b>1.365</b>	1.333	1.406	2005	12	<b>1.543</b>	910	1.992	2005	58	<b>2.253</b>	1.281	2.997
	2006	3	<b>1.301</b>	957	1.745	2006	4	<b>1.638</b>	1.444	2.000	2006	55	<b>2.476</b>	1.327	2.962
	2007	4	<b>1.226</b>	1.103	1.306	2007	5	<b>1.487</b>	1.342	1.741	2007	30	<b>2.510</b>	1.041	3.322
	2008	3	<b>1.293</b>	931	1.579	2008	2	#	#	#	2008	34	<b>2.322</b>	1.561	2.951
<b>Buchforst</b>	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005	1	#	#	#
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2008					2008					2008	1	#	#	#
<b>Buchheim</b>	2003	5	<b>1.658</b>	1.599	1.750	2003					2003	11	<b>1.777</b>	1.179	2.063
	2004	4	<b>1.497</b>	1.310	1.657	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#
	2005	3	<b>1.699</b>	1.444	1.840	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007					2007				
	2008	4	<b>1.359</b>	858	1.792	2008					2008				

### 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
<b>Holweide</b>	2003	12	<b>1.393</b>	1.033 1.665	2003	8	<b>1.668</b>	893 2.267	2003	19	<b>1.997</b>	1.823 2.298
	2004	11	<b>1.511</b>	1.034 2.343	2004	7	<b>1.860</b>	819 2.416	2004	13	<b>1.994</b>	1.386 2.186
	2005	5	<b>1.626</b>	1.266 2.218	2005	4	<b>1.149</b>	593 1.724	2005	28	<b>2.027</b>	1.694 2.250
	2006	8	<b>1.819</b>	997 2.702	2006	4	<b>1.978</b>	1.579 2.630	2006	9	<b>2.076</b>	1.964 2.329
	2007	9	<b>1.597</b>	1.199 2.073	2007	6	<b>1.352</b>	985 1.883	2007	12	<b>1.836</b>	1.599 2.427
	2008	14	<b>1.503</b>	976 3.239	2008	5	<b>1.830</b>	1.550 2.308	2008	16	<b>2.066</b>	1.705 2.260
<b>Dellbrück</b>	2003	9	<b>1.745</b>	1.300 2.273	2003	12	<b>1.881</b>	1.465 2.112	2003	25	<b>1.978</b>	1.379 2.389
	2004	9	<b>1.603</b>	1.341 1.999	2004	8	<b>1.822</b>	1.149 2.309	2004	18	<b>1.961</b>	1.395 2.416
	2005	6	<b>1.548</b>	1.274 1.789	2005	12	<b>1.706</b>	1.027 2.082	2005	32	<b>1.835</b>	1.129 2.406
	2006	6	<b>1.501</b>	1.172 1.854	2006	11	<b>1.678</b>	1.212 2.124	2006	13	<b>2.147</b>	1.676 2.689
	2007	9	<b>1.555</b>	1.260 2.687	2007	13	<b>1.608</b>	1.026 2.095	2007	14	<b>2.072</b>	1.617 2.398
	2008	5	<b>1.566</b>	1.304 2.020	2008	15	<b>1.625</b>	1.265 2.117	2008	3	<b>1.671</b>	1.375 2.023
<b>Höhenhaus</b>	2003	2	#	# #	2003	1	#	# #	2003			
	2004	1	#	# #	2004				2004			
	2005	5	<b>1.766</b>	1.443 2.344	2005	1	#	# #	2005			
	2006	1	#	# #	2006				2006			
	2007	2	#	# #	2007	1	#	# #	2007			
	2008				2008	1	#	# #	2008			
<b>Dünnwald</b>	2003				2003	3	<b>1.891</b>	1.827 1.924	2003	2	#	# #
	2004				2004	4	<b>1.803</b>	1.331 2.075	2004	8	<b>1.929</b>	1.675 2.295
	2005				2005	5	<b>1.805</b>	1.668 1.974	2005	7	<b>1.837</b>	1.251 2.389
	2006	1	#	# #	2006	5	<b>1.671</b>	1.535 1.864	2006	3	<b>1.806</b>	1.250 2.201
	2007	1	#	# #	2007	3	<b>1.545</b>	662 1.996	2007	2	#	# #
	2008				2008	2	#	# #	2008			
<b>Stammheim</b>	2003				2003	4	<b>1.838</b>	1.425 2.381	2003	10	<b>1.973</b>	1.714 2.107
	2004	1	#	# #	2004	1	#	# #	2004	2	#	# #
	2005				2005	3	<b>1.530</b>	1.113 1.860	2005			
	2006				2006	3	<b>1.625</b>	1.452 1.962	2006			
	2007	1	#	# #	2007	1	#	# #	2007	1	#	# #
	2008	1	#	# #	2008	3	<b>1.617</b>	1.497 1.727	2008			
<b>Flittard</b>	2003				2003	1	#	# #	2003	3	<b>2.411</b>	2.102 2.597
	2004				2004	1	#	# #	2004	1	#	# #
	2005				2005	1	#	# #	2005	4	<b>2.526</b>	2.417 2.604
	2006				2006	2	#	# #	2006	3	<b>2.329</b>	2.043 2.539
	2007				2007				2007	6	<b>2.135</b>	1.810 2.466
	2008				2008	3	<b>1.785</b>	1.541 2.117	2008	5	<b>2.080</b>	1.821 2.410

## 7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen Stadtdurchschnitt

### Wohnungsmerkmale:

4-16 Wohneinheiten im Gebäude,  
Wohnfläche 60-100 m<sup>2</sup>,  
neuezeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung,  
dem Alter entsprechender normaler Zustand,  
einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen,  
ohne Garagenanteil,  
frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

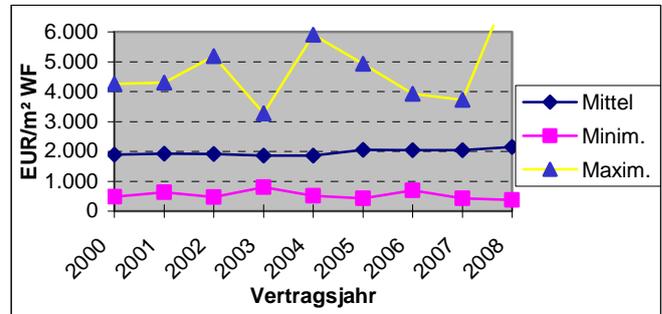
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	73	83	2.419
Weiterverkauf	2000-2006	17	78,00	2.126
	1990-1999	65	76	1.970
	1980-1989	75	80	1.796
	1970-1979	76	77	1.392
	1960-1969	129	75	1.506
	1950-1959	97	75	1.610
	1920-1949	63	78	1.848
	bis 1919	84	82	2.206
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2006			
	1990-1999	1	67	1.930
	1980-1989	1	72	2.402
	1970-1979	12	82	1.700
	1960-1969	29	76	1.746
	1950-1959	54	80	1.972
	1920-1949	42	81	2.268
	bis 1919	26	78	2.420

## 7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2000 bis 2008 für das gesamte Stadtgebiet

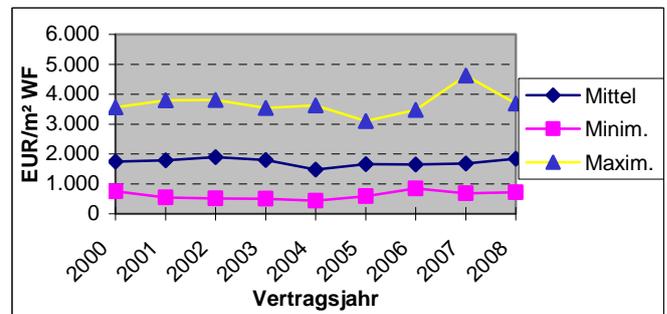
### Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2000	501	1.893	479	4.261
2001	483	1.925	634	4.298
2002	511	1.917	473	5.182
2003	522	1.866	797	3.278
2004	504	1.863	518	5.909
2005	546	2.053	425	4.928
2006	560	2.039	691	3.920
2007	487	2.046	426	3.725
2008	456	2.147	377	7.716



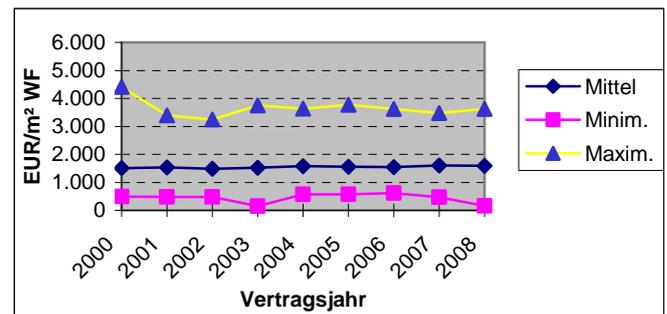
### Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2000	219	1.743	752	3.565
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	416	1.653	592	3.098
2006	244	1.643	840	3.471
2007	293	1.684	680	4.621
2008	244	1.840	714	3.688



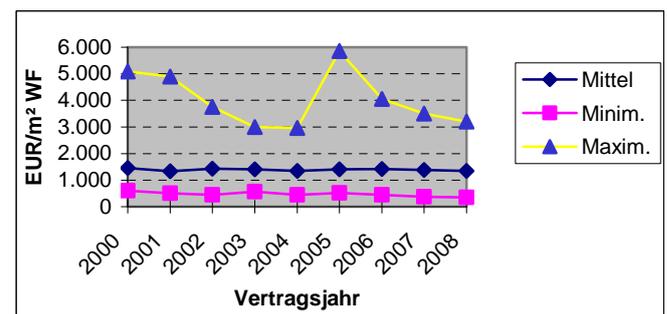
### Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2000	796	1.511	493	4.406
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	783	1.601	463	3.478
2008	851	1.583	163	3.619



### Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2000	966	1.455	599	5.092
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	681	1.379	372	3.497
2008	777	1.342	351	3.198

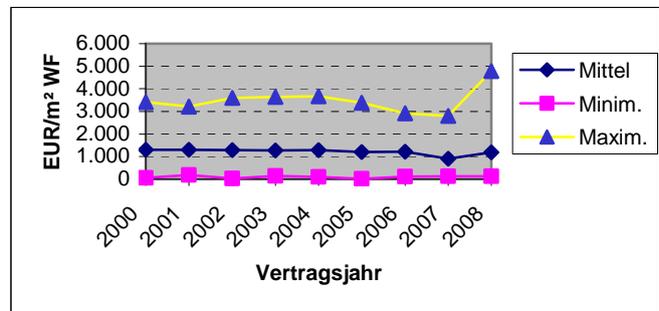


## 7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 2000 bis 2008 für das gesamte Stadtgebiet

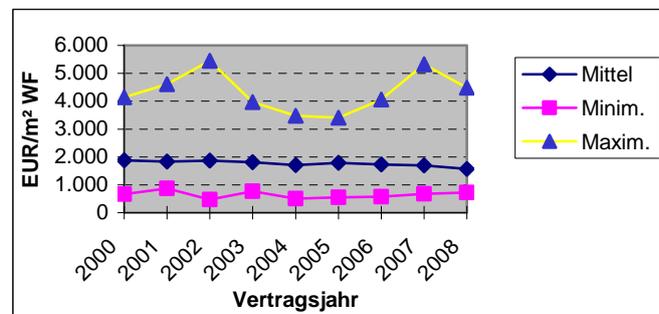
### Baujahrgruppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2000	989	<b>1.297</b>	58	3.409
2001	791	<b>1.308</b>	183	3.213
2002	906	<b>1.292</b>	34	3.595
2003	859	<b>1.276</b>	138	3.642
2004	596	<b>1.282</b>	100	3.672
2005	819	<b>1.200</b>	10	3.382
2006	835	<b>1.217</b>	113	2.918
2007	1.028	<b>912</b>	134	2.800
2008	728	<b>1.184</b>	125	4.778



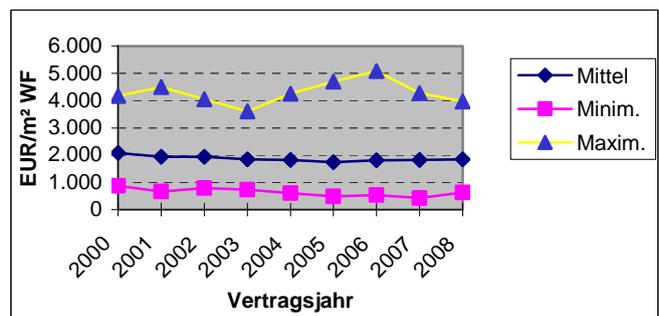
### Baujahrgruppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2000	418	<b>1.879</b>	663	4.144
2001	462	<b>1.836</b>	872	4.616
2002	451	<b>1.873</b>	467	5.455
2003	380	<b>1.807</b>	768	3.973
2004	369	<b>1.711</b>	503	3.474
2005	408	<b>1.788</b>	545	3.405
2006	346	<b>1.732</b>	578	4.056
2007	393	<b>1.698</b>	681	5.326
2008	469	<b>1.572</b>	722	4.488



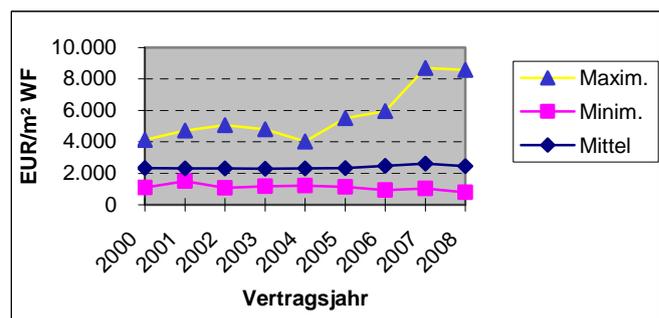
### Baujahrgruppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2000	417	<b>2.080</b>	864	4.167
2001	362	<b>1.938</b>	656	4.492
2002	362	<b>1.943</b>	782	4.047
2003	376	<b>1.840</b>	723	3.609
2004	405	<b>1.821</b>	600	4.250
2005	532	<b>1.738</b>	484	4.699
2006	421	<b>1.807</b>	530	5.082
2007	472	<b>1.825</b>	419	4.275
2008	486	<b>1.840</b>	620	3.967



### Baujahrgruppe ab 2000

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
2000	587	<b>2.339</b>	1.089	4.131
2001	736	<b>2.316</b>	1.497	4.711
2002	852	<b>2.320</b>	1.085	5.065
2003	907	<b>2.304</b>	1.179	4.792
2004	791	<b>2.308</b>	1.221	4.020
2005	1.157	<b>2.335</b>	1.129	5.500
2006	851	<b>2.479</b>	936	5.959
2007	913	<b>2.615</b>	1.029	8.709
2008	854	<b>2.469</b>	802	8.585



## 7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung

### Mittlere Kaufpreise EUR/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	984	<b>100</b>		0	972	<b>100</b>		0	875	<b>100</b>		0	869	<b>100</b>		0
1990	1.194	121		21	1.148	118		18	1.071	122		22	1.092	126		26
1991	1.402	142		17	1.253	129		9	1.161	133		8	1.136	131		4
1992	1.468	149		5	1.281	132		2	1.234	141		6	1.218	140		7
1993	1.559	158		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	168		-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	1.893	192	<b>100</b>	-2	1.743	179	<b>100</b>	7	1.511	173	<b>100</b>	-5	1.455	167	<b>100</b>	3
2001	1.925	196	102	2	1.781	183	102	2	1.531	175	101	1	1.335	154	92	-8
2002	1.917	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	189	98	0	1.480	152	85	-18	1.572	180	104	4	1.352	156	93	-4
2005	2.053	209	108	10	1.653	170	95	12	1.556	178	103	-1	1.401	161	96	4
2006	2.039	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	1.601	183	106	4	1.379	159	95	-2
2008	2.147	218	113	5	1.840	189	106	9	1.583	181	105	-1	1.342	154	92	-3

Jahr	Baujahr 72-80				Baujahr 81-89				Baujahr 90-99				Baujahr ab 2000		
	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	871	<b>100</b>		0	1.515	<b>100</b>		0	1.663	<b>100</b>		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	1.731	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	1.811	120		1	2.310	139		1			
1998	1.364	157	105	-3	1.806	119	96	0	2.303	138	111	0	2.248	96	
1999	1.334	153	103	-2	1.857	123	99	3	2.297	138	110	0	2.440	104	9
2000	1.297	149	<b>100</b>	-3	1.879	124	<b>100</b>	1	2.080	125	<b>100</b>	-9	2.339	<b>100</b>	-4
2001	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	1.938	117	93	-7	2.316	99	-1
2002	1.292	148	100	-1	1.873	124	100	2	1.943	117	93	0	2.320	99	0
2003	1.276	146	98	-1	1.807	119	96	-4	1.840	111	88	-5	2.304	99	-1
2004	1.282	147	99	0	1.711	113	91	-5	1.821	110	88	-1	2.308	99	0
2005	1.200	138	93	-6	1.788	118	95	5	1.738	105	84	-5	2.335	100	1
2006	1.217	140	94	1	1.732	114	92	-3	1.807	109	87	4	2.479	106	6
2007	912	105	70	-25	1.698	112	90	-2	1.825	110	88	1	2.615	112	5
2008	1.184	136	91	30	1.572	104	84	-7	1.840	111	88	1	2.469	106	-6

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

Jahr	insgesamt			
	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	1.034	<b>100</b>		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	<b>100</b>	-3
2001	1.675	162	99	-1
2002	1.684	163	100	1
2003	1.671	162	99	-1
2004	1.650	160	98	-1
2005	1.707	165	101	3
2006	1.727	167	102	1
2007	1.690	163	100	-2
2008	1.731	167	103	2

## 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.

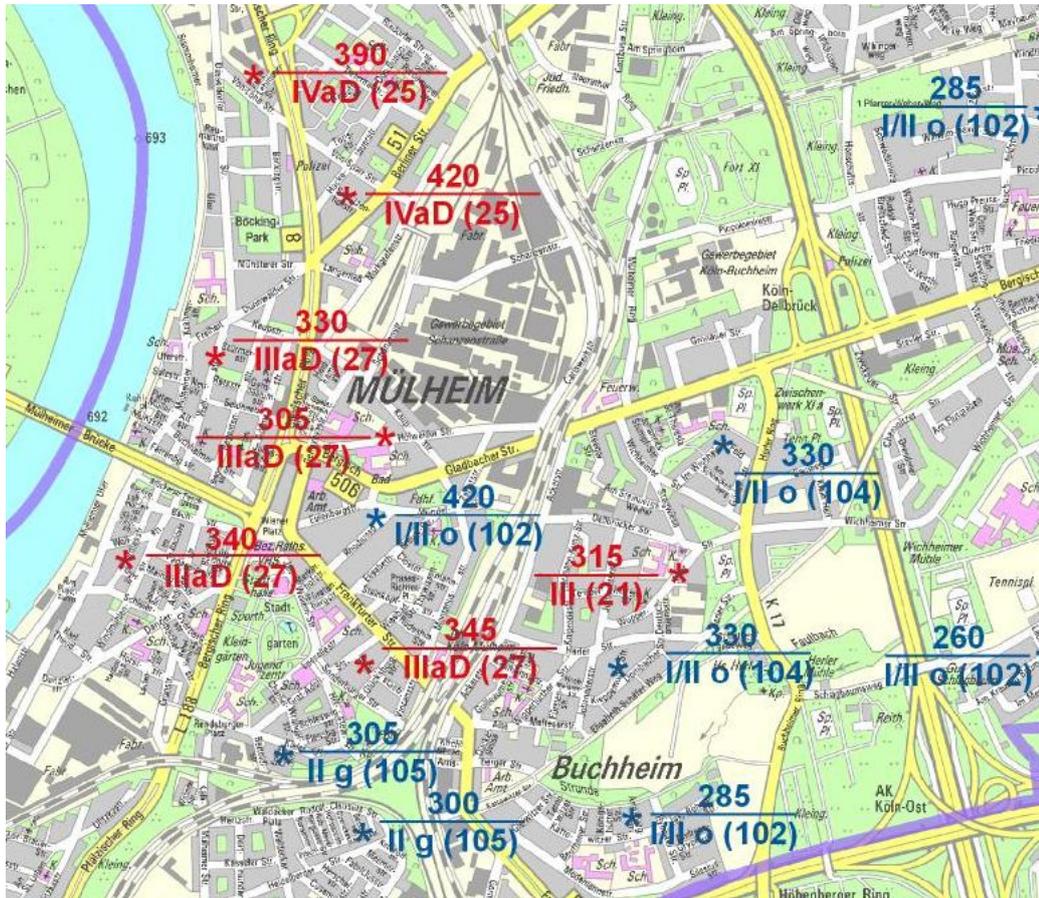
Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (§194 BauGB). Wegen der im allgemeinen vorliegenden Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur der Bewertungsfachmann aus ihnen auf den Wert eines speziellen Grundstücks schließen können. Hierzu ist es nämlich erforderlich, alle Abweichungen 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 Übersicht über die Bodenrichtwerte

### 8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2009

<b>Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>sehr gute / gute Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mittlere Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mäßige Lage [EURO/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	780	320	230
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	680	410	215
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	560	390	280
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2                      Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	460	410	330

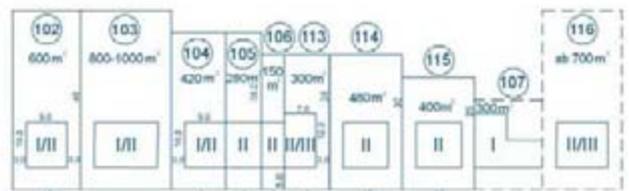
### 8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln ( Stand 01.01.2009 ) (Original = 1 Karte im 4-Farbindruck Maßstab 1:25.000)



#### EIGENSCHAFTEN DER BODENRICHTWERTGRUNDSTÜCKE

Baugrundstücke für den Ein - / Zweifamilienhausbau

lfd. 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	-
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

lfd. 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

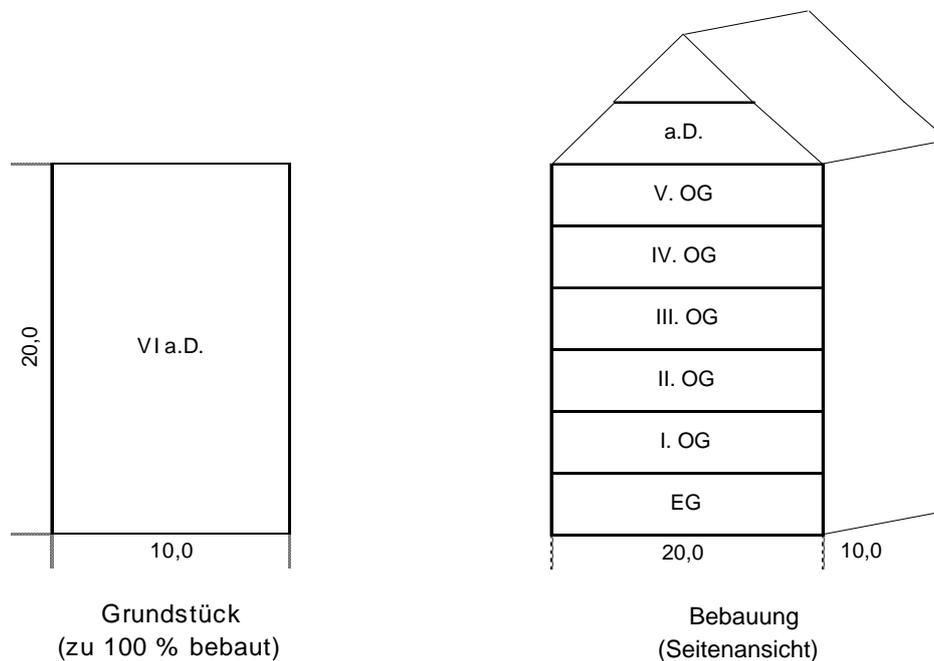
lfd. Nr.	Front m	Geschosszahl	gew. GFZ ca.	EG-Gew.
31	10	IV aD	3,7	1,5
32	10	IV aD	5,7	2,0
33	10	V aD	3,9	2,5
34	10	VI aD	8,7	3,0

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 = ausgebautes 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)



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

- <sup>1)</sup> Gewicht des Erdgeschosses (EG-Gew.): 3  
<sup>2)</sup> 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: 01.01.2009

Lage	Orientierungswert (EUR/m <sup>2</sup> )
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:

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

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

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

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

### 9.3 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. 2009**

<b>Lage</b>	<b>Orientierungswert (EUR/m<sup>2</sup>)</b>
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 )

Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau				Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau					
linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6			rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9			linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9	
Mitte des Jahres	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	
1967	675	5	675	5	675	5	675	5	
1968	705	4	705	4	705	4	705	4	
1969	750	6	750	6	750	6	750	6	
1970	855	14	855	14	855	14	855	14	
1971	980	15	980	15	980	15	980	15	
1972	1160	18	1160	18	1160	18	1160	18	
1973	1300	12	1300	12	1300	12	1300	12	
1974	1300	0	1300	0	1300	0	1300	0	
1975	1410	8	1410	8	1200	-8	1200	-8	
1976	1525	8	1525	8	1200	0	1200	0	
1977	1665	9	1665	9	1200	0	1200	0	
1978	2000	20	1835	10	1270	6	1270	6	
1979	2380	19	2185	19	1395	10	1395	10	
1980	2845	20	2740	25	1535	10	1535	10	
1981	2985	5	3010	10	1535	0	1535	0	
1982	3280	10	3310	10	1610	5	1610	5	
1983	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0	
1984	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0	
1985	3115	-5	3310	0	1610	0	1610	0	
1986	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0	
1987	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0	
1988	3240	4	3440	4	1640	2	1640	2	
1989	3465	7	3680	7	1855	13	1855	13	
1990	3780	9	4010	9	2005	8	2005	8	
1991	4045	7	4290	7	2045	2	2045	2	
1992	4370	8	4635	8	2130	4	2130	4	
1993	4630	6	4915	6	2345	10	2345	10	
1994	4955	7	5260	7	2510	7	2510	7	
1995	5155	4	5470	4	2510	0	2510	0	
1996	5360	4	5690	4	2510	0	2510	0	
1997	5575	4	5920	4	2510	0	2510	0	
1998	5575	0	5920	0	2510	0	2510	0	
1999	5855	5	6215	5	2510	0	2510	0	
2000	6380	9	6215	0	2635	5	2635	5	
2001	6570	3	6400	3	2900	10	2765	5	
2002	7030	7	6145	-4	3160	9	2765	0	
2003	7170	2	6450	5	3415	8	2875	4	
2004	7170	0	6450	0	3415	0	2875	0	
2005	7385	3	6450	0	3485	2	2935	2	
2006	7385	0	6450	0	3660	5	3025	3	
2007	7605	3	6190	-4	3660	0	3205	6	
2008	7835	3	6190	0	3660	0	3205	0	

Basis 2001 = 100 %

1998	85	0	93	0	87	0	91	0
1999	89	5	97	5	87	0	91	0
2000	97	9	97	0	91	5	95	5
<b>2001</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>5</b>
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0
2003	109	2	101	5	118	8	104	4
2004	109	0	101	0	118	0	104	0
2005	112	3	101	0	120	2	106	2
2006	112	0	101	0	126	5	109	3
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6
2008	119	3	97	0	126	0	116	0

## 9.6 Umrechnungskoeffizienten

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

Für die Analyse wurden die Kauffälle 1988 (113) aus dem gesamten Stadtgebiet herangezogen. Dabei wurde die Lagewertigkeit stadtteilbezogen auf der Grundlage des Mittels der vorhandenen Bodenwerte berücksichtigt.

Die nachstehende Gleichung ist abgestellt auf den Umrechnungskoeffizienten (Wertzahl WZ) 100 für eine Grundstücksfläche (GF) von 600 m<sup>2</sup>.

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

#### Umrechnungskoeffizienten - individueller Wohnungsbau

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wertzahl
150	132
175	129
200	126
225	123
250	120
275	118
280	118
300	116
325	114
350	113
375	111
400	109
420	108
425	108

Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wertzahl
450	107
475	105
480	105
500	104
550	102
600	100
650	98
700	96
750	95
800	93
850	92
900	91
950	89
1000	88

#### Beispiel:

Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 390 EUR/m<sup>2</sup> für ein Grundstück von 600 m<sup>2</sup> ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück von 500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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)

Für die Analyse wurden die Kauffälle (284) der Jahre 1981-1988 aus dem gesamten Stadtgebiet herangezogen, und zwar wurde eine Untersuchung des gesamten Datenmaterials mit einer der Fälle höherer GFZ (über 2, 8) kombiniert.

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

$$WZ = 0.692 \times 1.445^{GFZ}$$

Die vorstehende Formel ist nur im unten genannten Bereich der GFZ anwendbar. Über diesen Bereich hinaus ist eine lineare Umrechnung angemessen.

#### 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		

#### Beispiel:

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

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

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

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

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

## 9.7 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.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten (vergleiche Kölner Mietspiegel, November 2008) und der Kaufpreise für Wohnimmobilien sind in 2008 im Wesentlichen stabil geblieben; dies gilt in vergleichbarer Weise auch für die Renditeentwicklung von gemischt genutzten Immobilien wie auch von reinen Geschäfts- und Bürogrundstücken. Nach Abwägung der Marktentwicklung hält der Gutachterausschuss es für angemessen, dass die Liegenschaftszinssätze, die aus dem Datenmaterial 2007 (Restnutzungsdauer 30 – 80 Jahre) und nach sachverständiger Markteinschätzung ermittelt worden sind, auch für das Jahr 2008 angehalten werden können.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Finanzmärkte Ende 2008 zeigen sich in den Kauffällen aus 2008 noch keine konkreten Erkenntnisse.

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

### 9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dreifamilienhausgrundstücke	3,50	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
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF)	4,50	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
Mietwohnhausgrundstücke	5,25	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
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF/NF)	4,75	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	5,50	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,90	5,7	5,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF/NF)	5,50	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	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
Geschäfts- und Bürogrundstücke *)	6,00	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
Sonstige Gewerbegrundst.	7,00	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

( ) statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

\*) 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 2007

Gebäudeart	Liegen- schaftszi- nsatz (mit Standard- abweichung *)	Anzahl der Fälle	Ø Größe	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND
<b>Dreifamilienhäuser</b>	4,3	5	230	1.746	8,4	45
	+/- 0,52		+/- 57	+/- 183	+/- 0,3	+ - 5
<b>Mehrfamilienhäuser inkl gewerbl. Anteil bis 20 %</b>	5,4	49	677	1335	8,1	43
	+/- 0,64		+/- 634**	+/- 375**	+/- 1,6**	+/- 10**
<b>Gemischt genutzte Gebäude gewerbl. Anteil über 20 %</b>	6,0	41	830	1.485	9,6	40
	+/- 0,64		+/- 729**	+/- 555**	+/- 2,8**	+/- 9**

\*) jeweils Standardabweichung der Mittel

\*\*\*) 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.

Zur weiteren Anwendung der aus dem Datenmaterial 2007 (Restnutzungsdauer 30 – 80 Jahre) und nach sachverständiger Markteinschätzung ermittelten Rohertragsfaktoren siehe Erläuterung unter Punkt 9.7 Liegenschaftszinssätze.

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhäuser	13 bis 20
Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m <sup>2</sup> WF)	11 bis 17
Mietwohnhäuser	11 bis 17
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF/NF)	10 bis 16
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 <sup>2</sup> WF/NF)	10 bis 15
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 2008 die Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten 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 2008 mit rd. 360 Datensätzen.
- Die Auswertung unterscheidet sich gegenüber den vorausgehenden jahrgangsbezogenen Auswertungen 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 $< 0,5$
Reihenbebauung	BOP $\geq 0,4$ ; BOP $< 0,4$

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 dargestellt worden ist, nicht mehr erforderlich.

### 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 m<sup>2</sup>, I/II, einseitig offen, GFZ ca. 0,4 umgerechnet.

Unter Berücksichtigung statistischer Kriterien und sachverständiger Einschätzung wurde ein Wert von 400 €/m<sup>2</sup> als Abgrenzung zwischen „einfacher bis mittlerer Wohnlage“ und „guter bis sehr guter Wohnlage“ ermittelt.

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

Grundlage	Sachwertermittlung auf der Basis der 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 oben
Bodenpreisanteile (BOP)	- siehe oben

\*)

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 Ergebnisdarstellung erfolgt in:

- Liniendiagrammen  
Gegenüber den bisherigen Veröffentlichungen wurde eine Regressionsanalyse vorgenommen.  
Die hieraus gewonnenen Marktanpassungsfaktoren sind als Punktwolke zusätzlich zur Trendlinie eingetragen.  
Statistische Signifikanzuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unsicherheiten der Auswertung und dementsprechend auch der Darstellung der Linie können aus der Streuung der Punktwolke in der Darstellung abgesehen werden. Insbesondere bei geringer Fallbelegung und größerer Streuung sind die Darstellungen kritisch zu würdigen.
- Wertetafeln  
Die Wertetafeln sind mit glatten Sachwerten in Tausend - EUR Ausweisung ermittelt.
- Statistische Kenndaten  
Die Darstellung der statistischen Kenndaten ist gegenüber den bisherigen Veröffentlichungen entfallen, da der Streuungsbereich aus den Liniendiagrammen in Verbindung mit der Punktwolkendarstellung abschätzbar ist. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass alle Originalwerte der Marktanpassungsfaktoren innerhalb der 30 % - Schranke liegen.

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 Abweichungen möglich. 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>

aufzurufen.

Die Modellbeschreibung ist wie folgt gegliedert:

► Anlage 1:

- NHK 2000
- Berücksichtigung der Gebäudejahrgangsklasse
- Berücksichtigung der Gebäudeart
- Baunebenkosten

► Anlage 2

- Wägungsschema zum Ausstattungsstandard

► Anlage 3:

- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

► Anlage 4:

- Orientierungswerte zur Berücksichtigung von DREMPEL und ausgebautem Spitzboden bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern

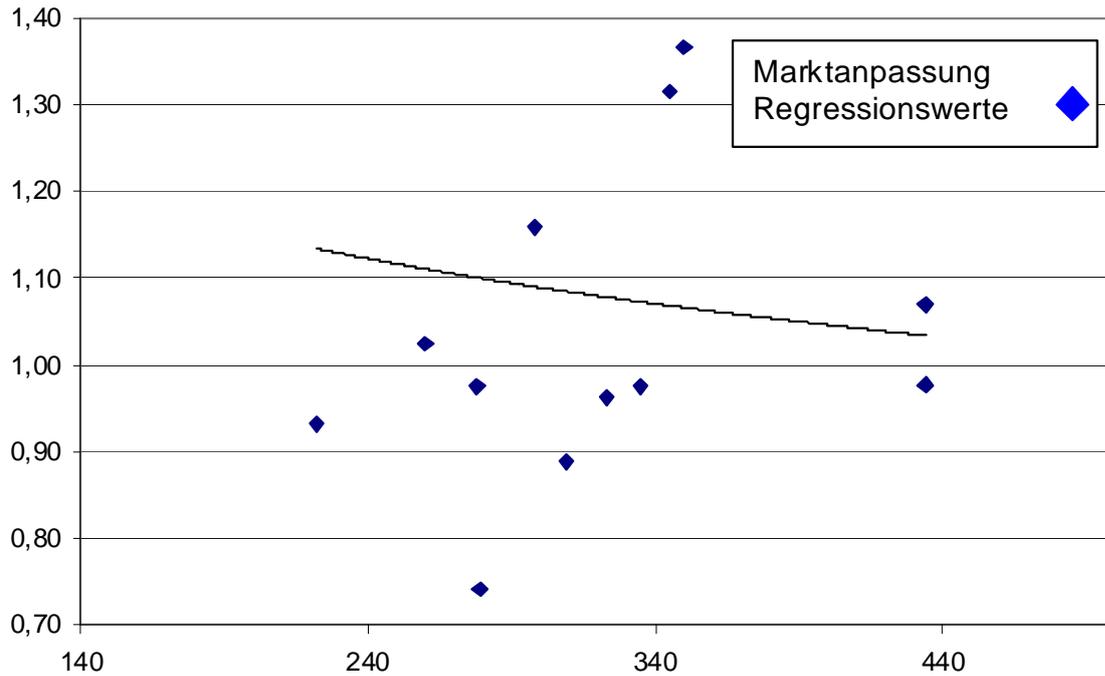
Gegenüber dem Sachmodell der AGVGA – NRW bestehen in Köln folgende Abweichungen:

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

### 9.9.1.1 Reihengebäude

Linksrheinische  
Stadtgebiete  
Reihengebäude

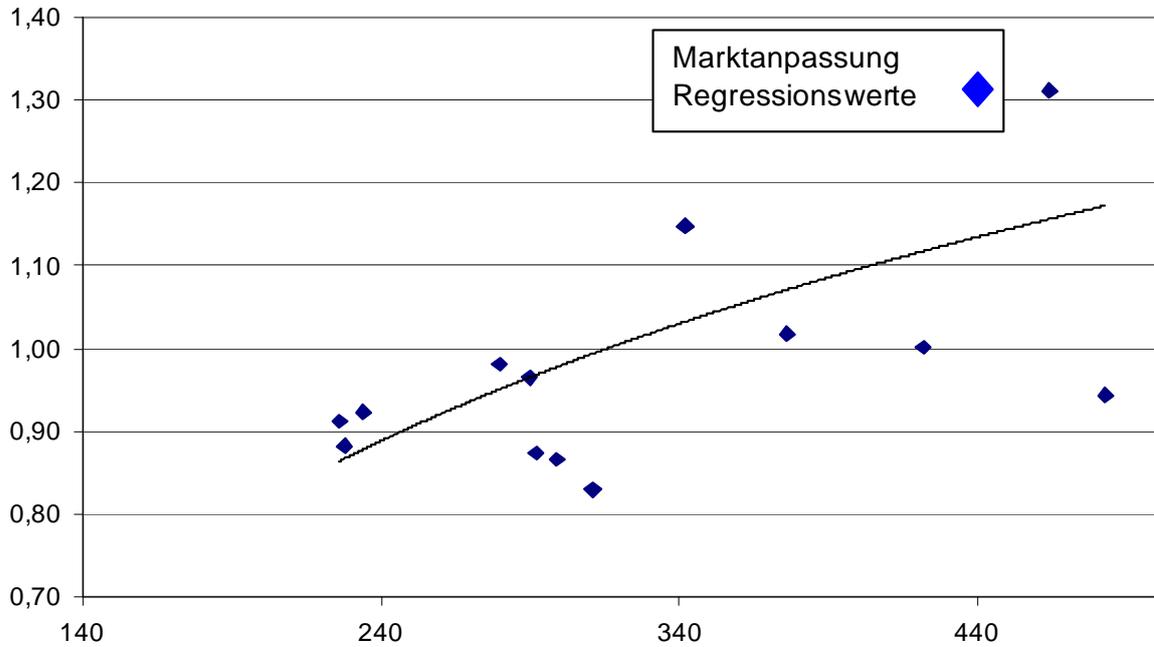
gute bis sehr gute  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil  $\geq 0,4$



SAW	MAP
200	1,15
220	1,14
240	1,12
260	1,11
280	1,10
300	1,09
320	1,08
340	1,07
360	1,06
380	1,05
400	1,05
420	1,04
440	1,03

Linksrheinische  
Stadtgebiete  
Reihenbebauung

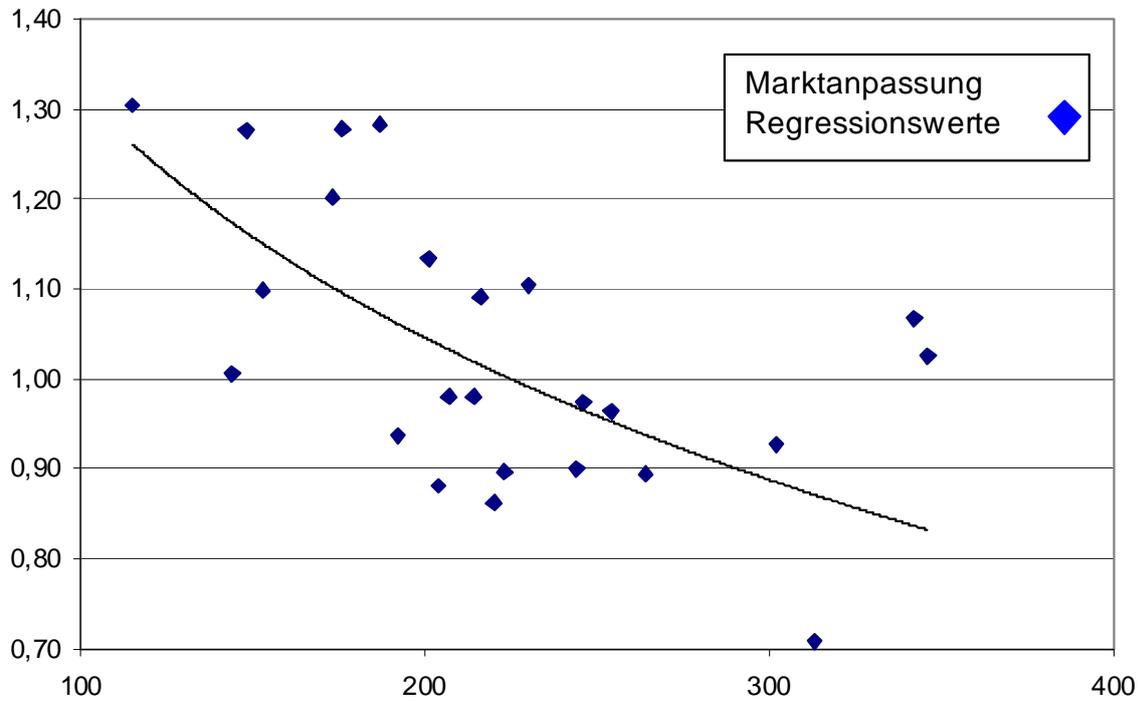
gute bis sehr  
gute Wohnlagen  
Bodenpreisanteil <0,4



SAW	MAP
200	0,81
220	0,85
240	0,89
260	0,92
280	0,95
300	0,98
320	1,01
340	1,03
360	1,05
380	1,07
400	1,10
420	1,12
440	1,13
460	1,15
480	1,17

Linksrheinische  
Stadtgebiete  
Reihenbebauung

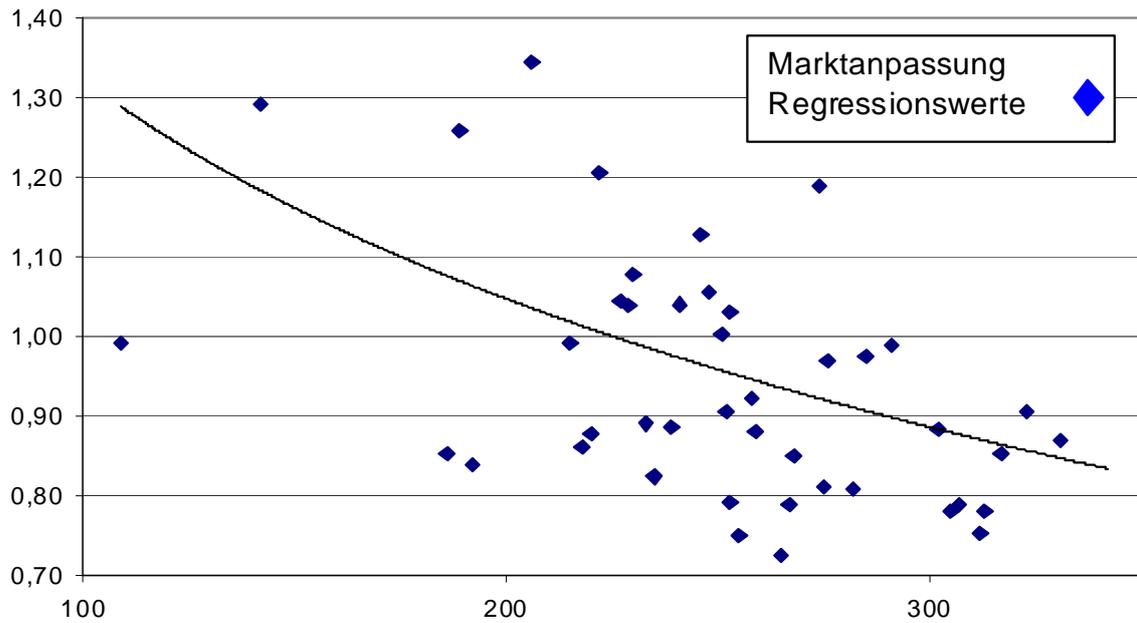
einfache bis mittlere  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil  $\geq 0,4$



<b>SAW</b>	<b>MAP</b>
100	1,32
120	1,24
140	1,18
160	1,13
180	1,09
200	1,05
220	1,01
240	0,97
260	0,94
280	0,91
300	0,89
320	0,86
340	0,84
360	0,82

Linksrheinische  
Stadtgebiete  
Reihenbebauung

einfache bis mittlere  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil <0,4



SAW	MAP
100	1,32
120	1,25
140	1,19
160	1,14
180	1,09
200	1,05
220	1,01
240	0,97
260	0,94
280	0,91
300	0,89
320	0,86
340	0,84

Rechtsrheinische  
Stadtgebiete  
Reihenbebauung

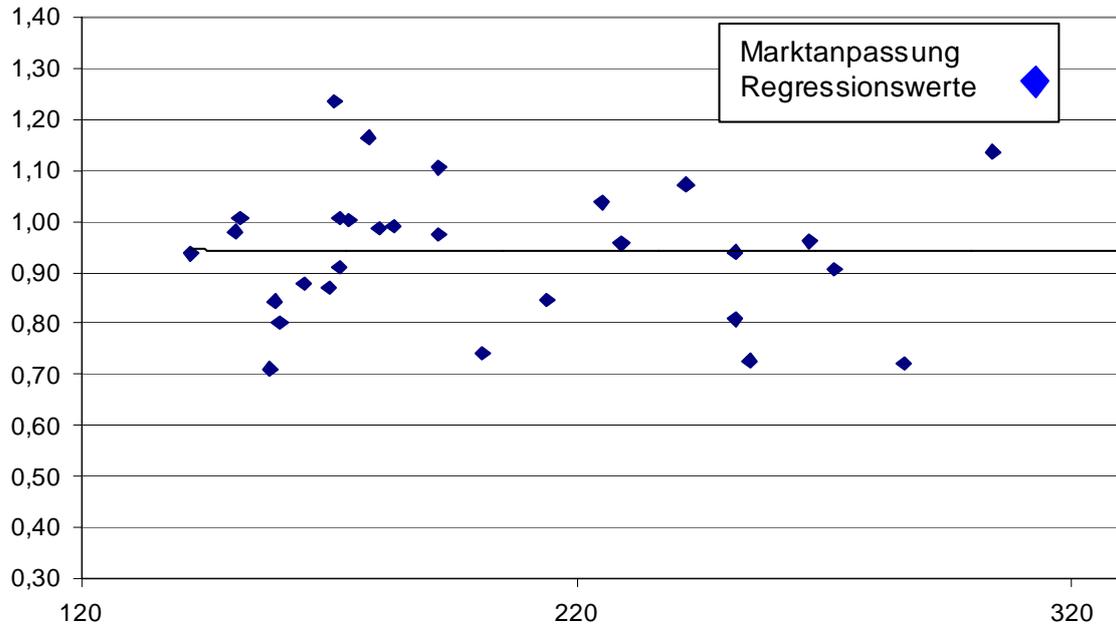
gute bis sehr gute  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil Alle

Marktanpassung Regressionswerte 
--

**SAW MAP**  
Stichprobe zu klein  
keine Auswertung

Rechtsrheinische  
Stadtgebiete  
Reihenbebauung

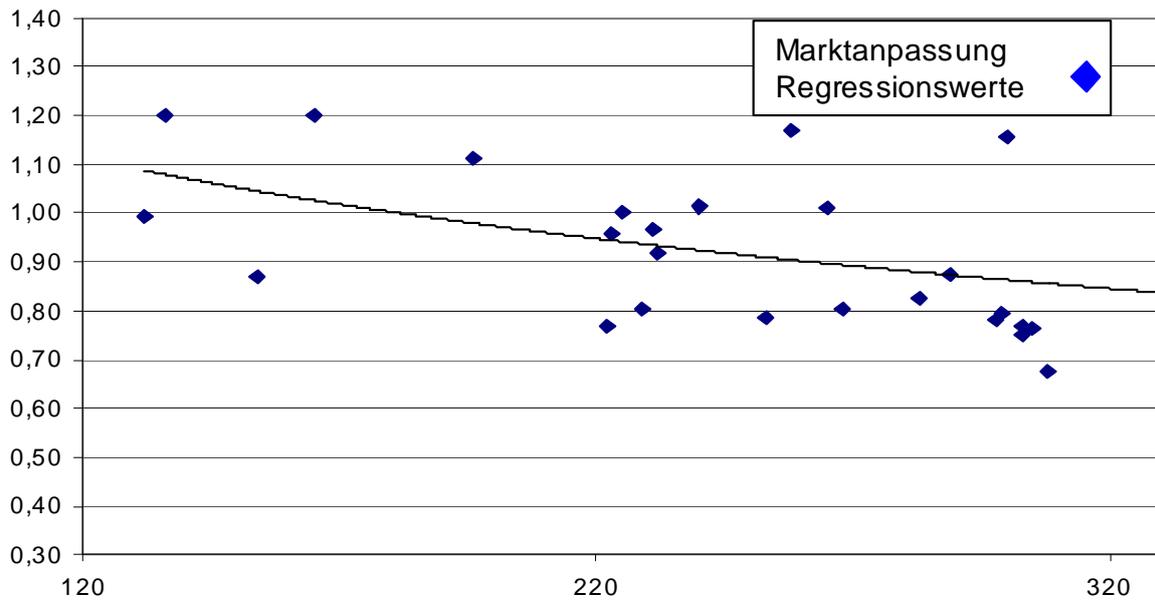
einfache bis mittlere  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil  $\geq 0,4$



SAW	MAP
120	0,95
140	0,94
160	0,94
180	0,94
200	0,94
220	0,94
240	0,94
260	0,94
280	0,94
300	0,94
320	0,94
340	0,94

Rechtsrheinische  
Stadtgebiete  
Reihenbebauung

einfache bis mittlere  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil <0,4

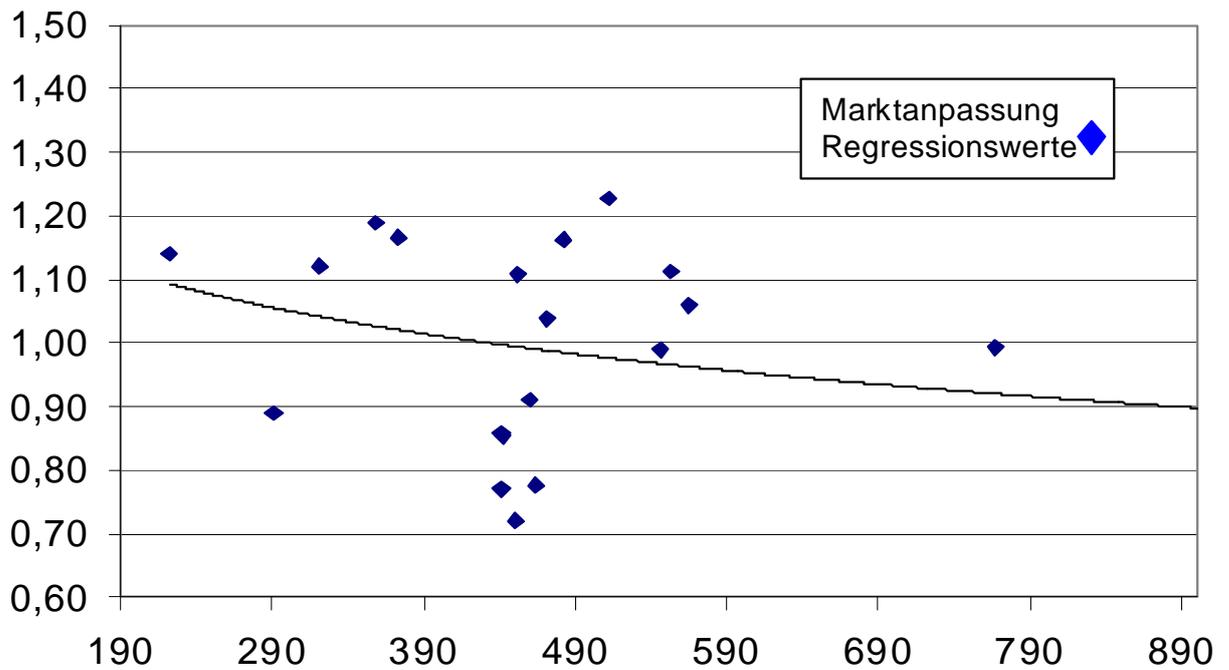


<b>SAW</b>	<b>MAP</b>
120	1,11
140	1,07
160	1,03
180	1,00
200	0,97
220	0,95
240	0,92
260	0,90
280	0,88
300	0,86
320	0,85
340	0,83

### 9.9.1.2 Offene Bauweisen

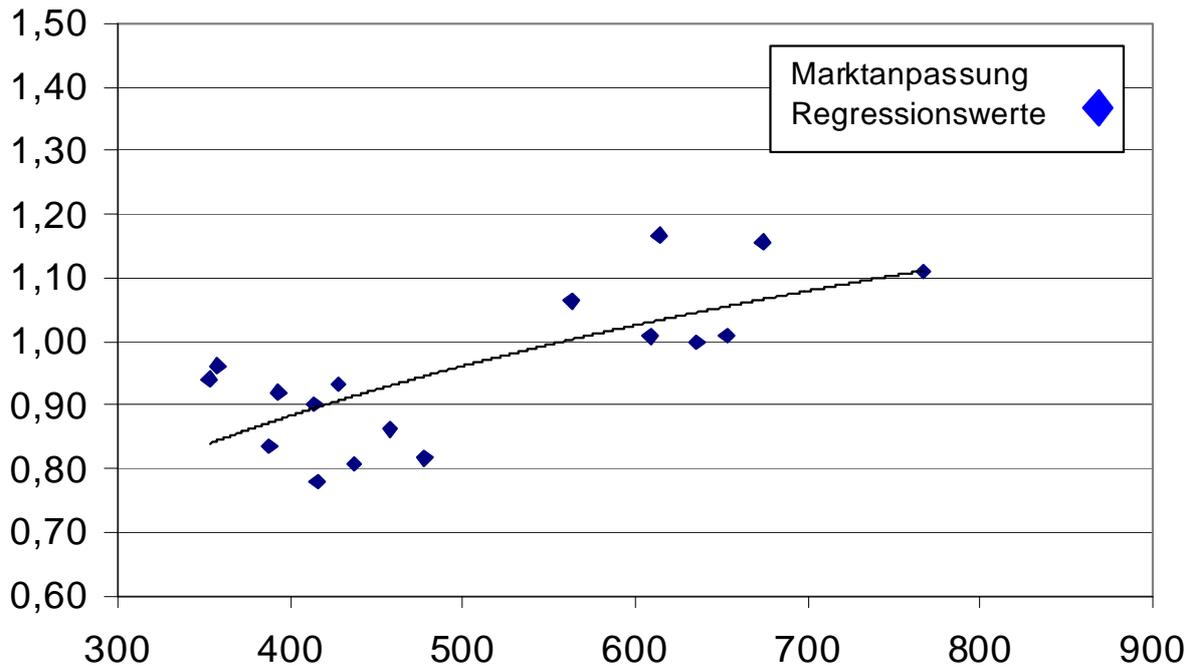
Linksrheinische  
Stadtgebiete  
offene Bauweise

Gute bis  
sehr gute Wohnlagen  
Bodenpreisanteil  $\geq 0,5$



SAW	MAP	SAW	MAP
220	1,09	520	0,97
240	1,08	540	0,97
260	1,07	560	0,96
280	1,06	580	0,96
300	1,05	600	0,95
320	1,04	620	0,95
340	1,03	640	0,95
360	1,03	660	0,94
380	1,02	680	0,94
400	1,01	700	0,93
420	1,00	720	0,93
440	1,00	740	0,93
460	0,99	760	0,92
480	0,99	780	0,92
500	0,98		

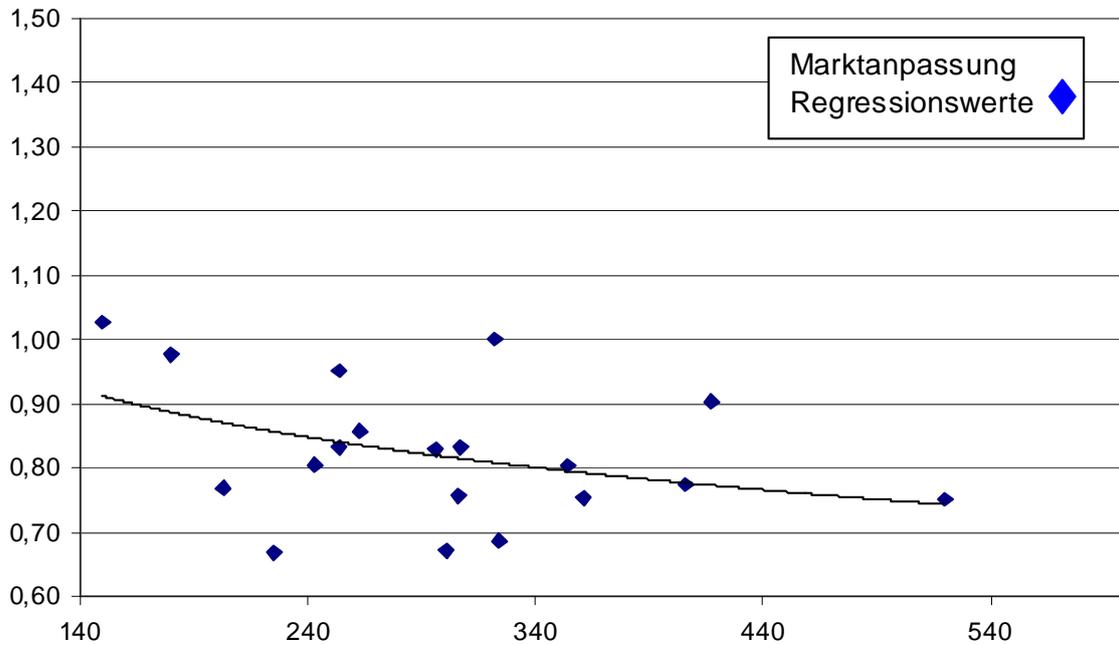
Linksrheinische Stadtgebiete  
 offene Bauweisen  
 Gute bis sehr gute Wohnlagen  
 Bodenpreisanteil <0,5



SAW	MAP	SAW	MAP
320	0,81	620	1,04
340	0,83	640	1,05
360	0,85	660	1,06
380	0,87	680	1,07
400	0,88	700	1,08
420	0,90	720	1,09
440	0,92	740	1,10
460	0,93	760	1,11
480	0,95	780	1,12
500	0,96	800	1,13
520	0,98		
540	0,99		
560	1,00		
580	1,01		
600	1,03		

Linksrheinische  
Stadtgebiete  
offene Bauweisen

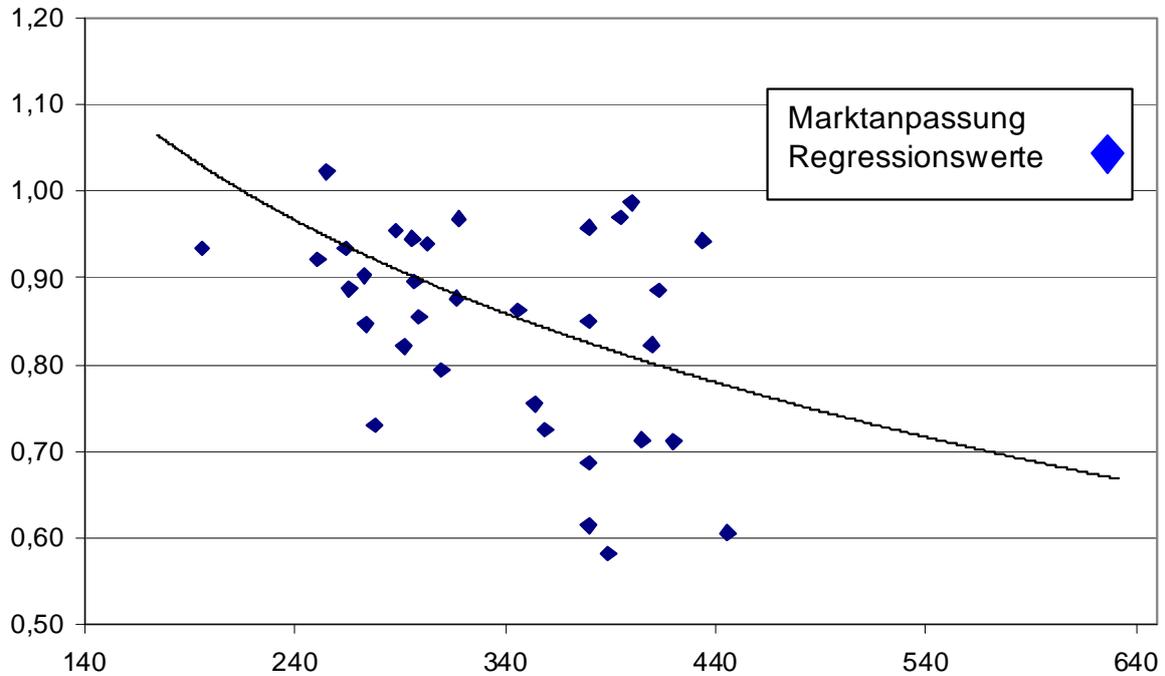
einfache bis mittlere  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil  $\geq 0,5$



SAW	MAP	SAW	MAP
140	0,92	400	0,78
160	0,90	420	0,77
180	0,89	440	0,77
200	0,87	460	0,76
220	0,86	480	0,75
240	0,85	500	0,75
260	0,84	520	0,74
280	0,83		
300	0,82		
320	0,81		
340	0,80		
360	0,79		
380	0,79		

Linksrheinische  
Stadtgebiete  
offene Bauweisen

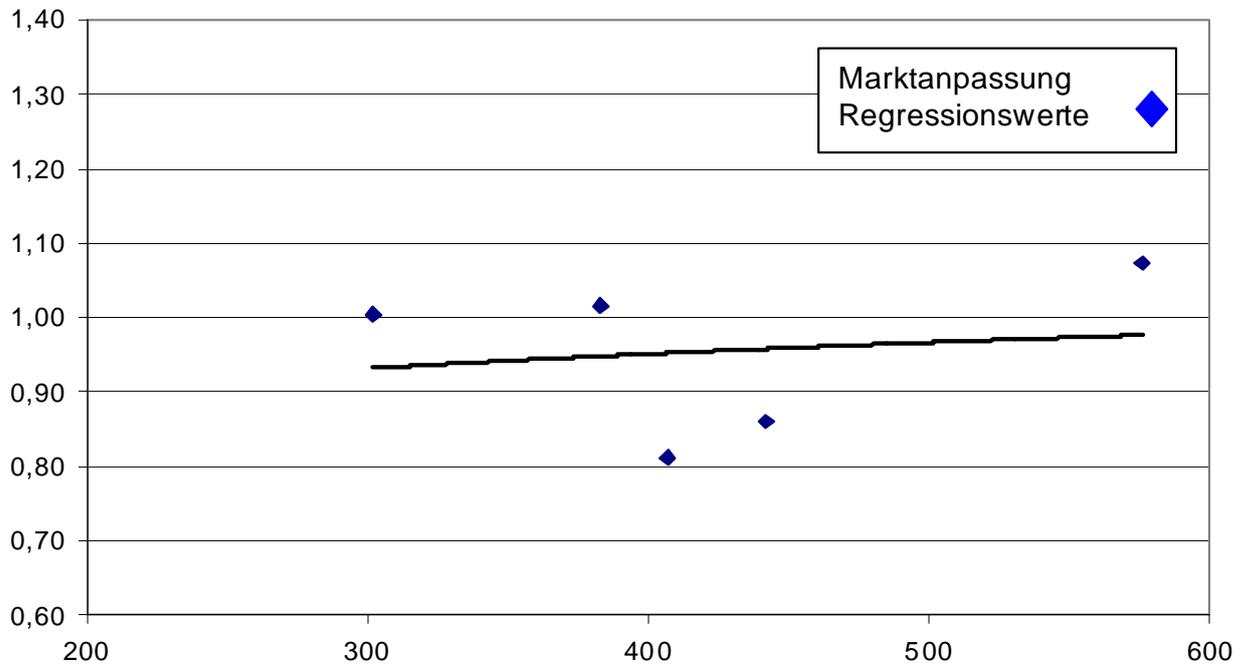
einfache bis mittlere  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil <0,5



<b>SAW</b>	<b>MAP</b>	<b>SAW</b>	<b>MAP</b>
160	1,09	440	0,78
180	1,06	460	0,77
200	1,02	480	0,75
220	0,99	500	0,74
240	0,97	520	0,73
260	0,94	540	0,72
280	0,92	560	0,70
300	0,90	580	0,69
320	0,88	600	0,68
340	0,86	620	0,67
360	0,84		
380	0,82		
400	0,81		
420	0,79		

Rechtsrheinische  
Stadtgebiete  
offene Bauweise

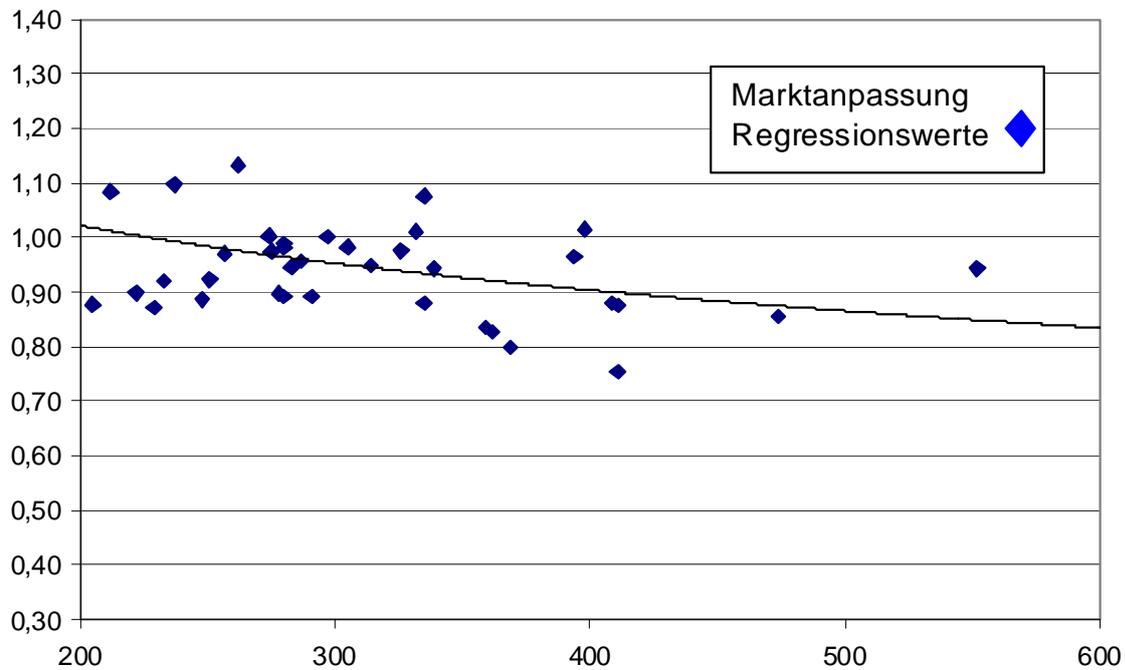
gute bis sehr gute  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil alle



SAW	MAP
280	0,93
300	0,93
320	0,94
340	0,94
360	0,94
380	0,95
400	0,95
420	0,95
440	0,96
460	0,96
480	0,96
500	0,97
520	0,97
540	0,97
560	0,97
580	0,98

Rechtsrheinische  
Stadtgebiete  
offene Bauweise

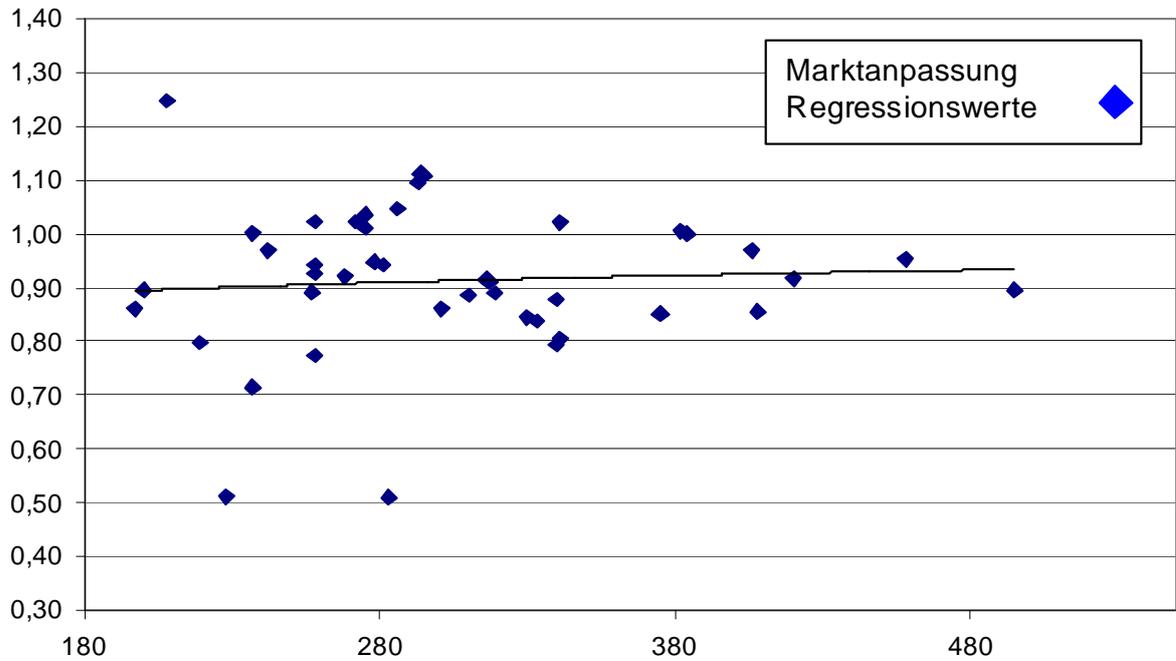
einfache bis mittlere  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil  $\geq 0,5$



SAW	MAP	SAW	MAP
140	1,08	460	0,88
160	1,06	480	0,87
180	1,04	500	0,87
200	1,02	520	0,86
220	1,01	540	0,85
240	0,99	560	0,85
260	0,98	580	0,84
280	0,97	600	0,83
300	0,95	620	0,83
320	0,94	640	0,82
340	0,93	660	0,82
360	0,92		
380	0,91		
400	0,90		
420	0,90		
440	0,89		

Rechtsrheinische  
Stadtgebiete  
offene Bauweise

einfache bis mittlere  
Wohnlagen  
Bodenpreisanteil <0,5



SAW	MAP	SAW	MAP
180	0,89	460	0,93
200	0,89	480	0,93
220	0,90	500	0,93
240	0,90		
260	0,91		
280	0,91		
300	0,91		
320	0,92		
340	0,92		
360	0,92		
380	0,92		
400	0,92		
420	0,93		
440	0,93		

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

<b>Flächenangaben,</b>	<b>Stand</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
Fläche des Stadtgebietes		40.516 ha	40.516 ha
Bebaute Fläche		13.941 ha	13.770 ha
<b>Bevölkerungsangaben,</b>	<b>Stand</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
Einwohner		1.024.346	1.025.094
Zuzüge		51.861	51.138
Fortzüge		51.161	50.768
Saldo		700	370
Umzüge innerhalb Kölns		84.141	81.678
<b>Bauzahlen,</b>	<b>Stand</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2007</b>
Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden		530.961	532.897
Wohngebäude		129.491	130.176
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser		76.219	76.778
Anzahl Wohnungen		92.824	93.425
darunter Mehrfamilienhäuser			53.027
Anzahl Wohnungen in Wohnge- bäuden mit 3 und mehr Wohnun- gen			416.931
<b>Baufertigstellungen</b>	<b>in</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Wohnungen		2.881	2538
davon Wohnungsneubau		2.723	2141
<b>Baugenehmigungen</b>	<b>in</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Wohnungen		3.072	4146
davon Wohnungsneubau		2.712	3738

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen siehe Punkt 13.6

## 11. Regionale Vergleiche

### 11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2007

	Fläche in km <sup>2</sup>	Bevölkerung	Wohnungen
Köln	405,2	1.025.094	532.897
Düsseldorf	217,0	585.054	329.351
Essen	210,4	580.597	320.795
Dortmund	280,4	583.945	312.686
Hamburg	755,2	1.770.629	883.045
Bremen	325,5	547.769	287.996
Frankfurt	248,3	667.494	355.638
Stuttgart	207,4	591.578	295.004
Nürnberg	186,4	503.110	262.778
München	310,4	1.351.445	738.393

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW und Angaben 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. 2007) 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 Wertermittlungsstichtagen 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.

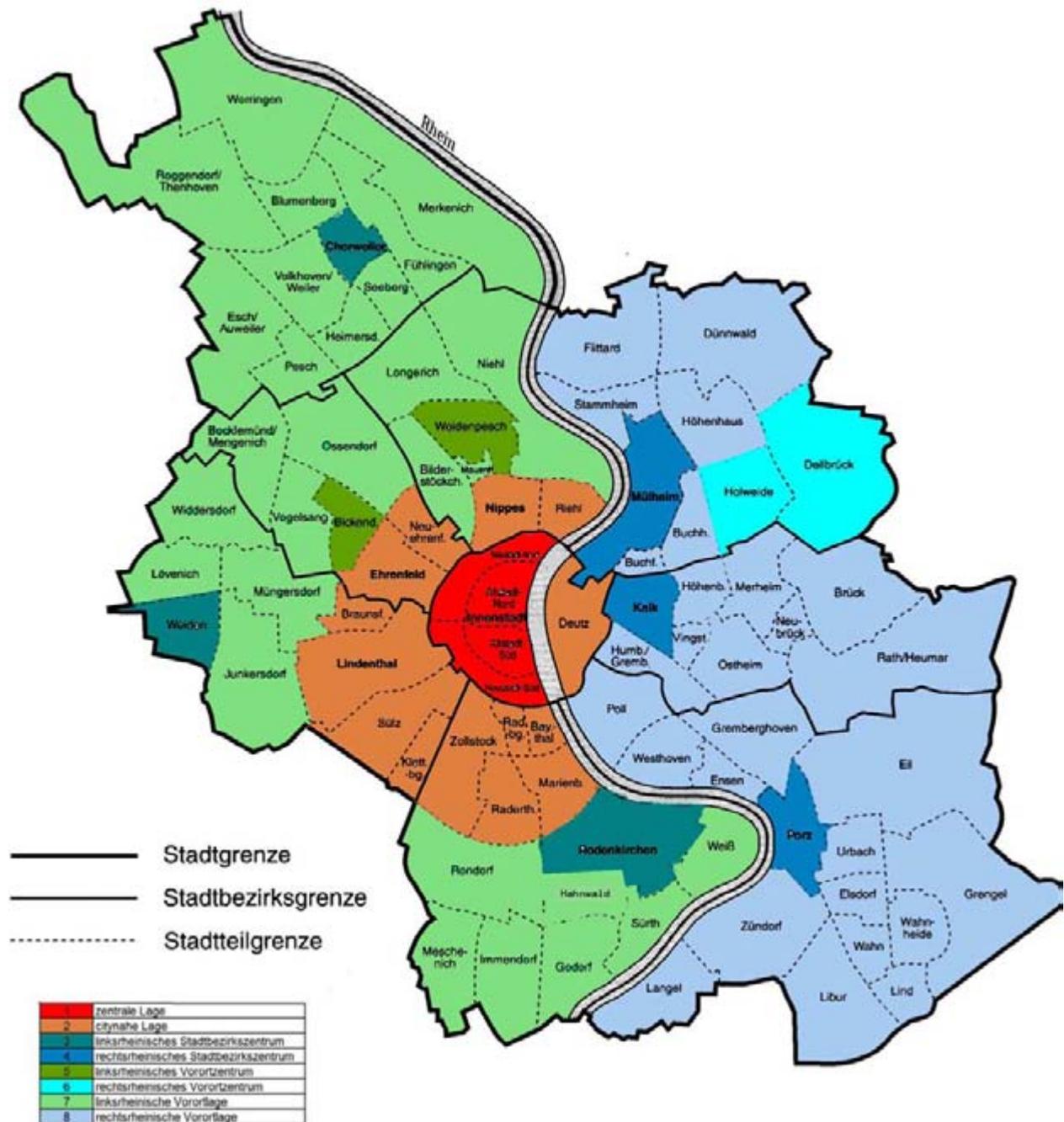
## 13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

### Stellvertretender 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. Herbert Steinwarz, Stadtvermessungsdirektor

### Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Frank Rüdiger Borchardt, Bauingenieur \*<sup>1</sup>  
Peter Braschoß, Immobilienmakler  
Dipl.-Kfm. Werner Brinkmann \*<sup>2</sup>  
Volker Dupré, Immobilienkaufmann  
Dipl.-Ing. Arnold J. Günther, Architekt \*<sup>3</sup>  
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 \*<sup>1</sup>  
Dr. Dipl.-Ing. agr. Berthold Loth \*<sup>4</sup>  
Eva Maria Niemeyer, Assessorin  
Dipl.-Ing. Hans Peter Meul, Architekt  
Dipl.-Kfm. Uwe Nehrhoff  
Dr. Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Nesselrath  
Dipl.-Geograph Frank Pönisch \*<sup>1</sup>  
Dipl.-Ing. Thomas Rottländer, Öffentl. best. Verm.Ing.  
Hans Alwin Schlössl, Immobilienkaufmann  
Dr. Dipl.-Geologe Klaus Jürgen Schmitz  
Dipl.-Ing. Martin Schreiner, Architekt \*<sup>3</sup>  
Dr. Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Peter Schwirley, Architekt \*<sup>2</sup>  
Dipl.-Volkswirt Wagenseil, Geert Ulrich, Unternehmensberater  
Dipl.-Ing. Johannes Weber, Architekt \*<sup>4</sup>  
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

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

### 13.6 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Land Nordrhein-Westfalen</b> Cecilienallee 2 40474 Düsseldorf	Telefon: 0211-475-2640 Telefax: 0211-475-2900
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss</b> Oberstr. 91 41460 Neuss	Telefon: 02131-928-6230 Telefax: 02131-928-6299
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Rhein-Erft-Kreis</b> Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-4663 Telefax: 02271-83-2300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Rhein-Sieg-Kreis</b> und in der <b>Stadt Troisdorf</b> Kaiser-Wilhelm-Platz 1 - Kreishaus 53721 Siegburg	Telefon: 02241-132794 Telefax: 02241-132437
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im <b>Rheinisch-Bergischen-Kreis</b> Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-132636 Telefax: 02202-132494
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der <b>Stadt Bergisch Gladbach</b> Postfach 20 09 20 – Rathaus Bensberg 51439 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-141238 02202-141254 02202-141255 Telefax: 02202-141460
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der <b>Stadt Leverkusen</b> Hauptstr. 101 51373 Leverkusen	Telefon: 0214-406-6268 0214-406-6263 Telefax: 0214-406-6203

### 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>