



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2008 **FÜR DIE STADT KÖLN**



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Köln

NRW.

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln

Geschäftsstelle:

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

Haltestellen:

KVB: Bhf. Deutz / Messe KölnArena
DB: Bhf. 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

Auskünfte 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>

Bodenrichtwertkarte:

1 Karte im 4-Farbendruck
(Maßstab 1: 25000)
Gebühr 125,- EUR
Auflagenhöhe: 250 Karten

Bodenrichtwertliste :

Gebühr 65,-EUR

Grundstücksmarktbericht:

Gebühr 40,-EUR
Auflagenhöhe: 400 Exemplare

Veröffentlichung: April 2008

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. Belegexemplar erbeten.



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

Grundstücksmarktbericht 2008

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2007 zum Stichtag 01.01.2008**

**Bericht über die Entwicklung des
Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2007**

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
1.1 Durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke, Bodenrichtwerte	1
1.2 Entwicklung der Umsätze	1
1.2.1 Übersicht	1
1.2.2 Unbebaute Grundstücke	2
1.2.3 Bebaute Grundstücke	2
2. Zielsetzung	4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.1.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007	9
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	9
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	10
4.1.2 Verteilung der Verträge 2007 nach Eingangsmonat	10
4.2 Flächenumsatz	11
4.3 Geldumsatz	12
4.3 Geldumsatz	12
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Individueller Wohnungsbau	14
5.2 Geschosswohnungsbau	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen	18
5.3.1 Gewerbliche Bauflächen	18
5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke	18
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.5.1 Bauerwartungsland	19
5.5.2 Rohbauland	19

6. Bebaute Grundstücke	20
6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	22
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp	23
6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen	24
Stadtbezirk 3	25
Stadtbezirk 4	26
Stadtbezirk 5	27
Stadtbezirk 6	28
Stadtbezirk 7	29
Stadtbezirk 8	30
Stadtbezirk 9	31
6.1.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	32
6.2 Mehrfamilienhäuser	39
6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	40
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte	41
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	41
7. Wohnungs- und Teileigentum	42
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken	42
7.2 Kaufpreisspannen	43
Ersterwerb	43
Weiterverkauf	43
Ersterwerb und Weiterverkauf	43
7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	44
Stadtbezirk 1	44
Stadtbezirk 2	44
Stadtbezirk 3	46
Stadtbezirk 4	47
Stadtbezirk 5	48
Stadtbezirk 6	49
Stadtbezirk 7	50
Stadtbezirk 8	52
Stadtbezirk 9	53
7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	55
7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	56
7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung	58
8. Bodenrichtwerte	60
8.1 Gesetzlicher Auftrag	60
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	60
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	61
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2008	61
8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2008)	62
8.3.3 Erläuterung der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ)	63

9. Erforderliche Daten	64
9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen	64
9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft	65
9.2.1 Definition des Normgrundstückes:	65
9.3 Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke	66
9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)	66
9.5 Indexreihen	67
9.6 Umrechnungskoeffizienten	68
9.6.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausbau)	68
9.6.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)	69
9.7 Liegenschaftszinssätze	70
9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)	70
9.7.2. Ergänzende Liegenschaftszinssätze (nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)	71
9.8 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	72
9.8.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	72
9.9 Marktanpassungsfaktoren	73
9.9.1 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, Marktanpassungsfaktoren, Ein- / Zweifamilienhäuser	73
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	83
11. Regionale Vergleiche	84
11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2006	84
12. Mieten	85
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	85
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen	85
13. Sonstige Angaben	86
13.1 Gebühren für Gutachten	86
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	87
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	88
13.4 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	89
13.5 Sonstige Einrichtungen	90
13.6 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:	90

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke, Bodenrichtwerte

Die Preise von unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau haben sich 2007 in Köln nur geringfügig geändert. Die durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau beträgt linksrheinisch + 3 % und rechtsrheinisch - 4 %, wobei in einzelnen Lagen auch stärker oder schwächer steigende oder fallende Tendenzen festgestellt worden sind. Die durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau beträgt linksrheinisch 0 % und rechtsrheinisch + 6 %.

Unbebaute Gewerbebaugrundstücke für sekundärgewerbliche Nutzung sind im durchschnittlichen Preis unverändert. Für Ackerlandgrundstücke wurde nur im rechtsrheinischen Süden ein Preisanstieg im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr festgestellt; dies steht vorrangig im Zusammenhang mit der Flächenverfügbarkeit im rechtsrheinischen Süden.

Der Gutachterausschuss hat die neuen Bodenrichtwerte der Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau und den Mietgeschosswohnungsbau zum 01.01.2008 in seiner Sitzung am 24.01.2008 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 hat sich im Jahr 2007 insgesamt positiv entwickelt. Einerseits sind sich fortentwickelnde positive Trends insbesondere bei den bebauten Grundstücken festzustellen, andererseits sind weniger Aktivitäten im Segment der unbebauten Baugrundstücke zu erkennen.

Umsatz	2007		Vergleich 2006	
Kaufverträge:	9.980	+ 1,4 %	9.839	– 6,5 %
Flächenumsatz:	5.494.906 m ²	+ 3,8 %	5.295.731 m ²	+ 18,6 %
Geldumsatz:	4.666.047 Tsd. €	+ 19,0 %	3.920.267 Tsd. €	+ 31,6 %

Die Anzahl der Kaufverträge insgesamt ist im Vergleich zu 2006 wieder um + 1,4 % gestiegen; sie liegt noch um – 3,5 % unter dem Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre. Der Hauptanteil des Anstiegs liegt 2007 bei den Kaufverträgen über bebaute Grundstücke (+ 5,5 %), das entspricht dem mittelfristig steigenden Trend dieses Teilmarktes. Auch beim Wohnungs- und Teileigentum sind mehr Verkäufe getätigt worden (+ 0,8 %), sie liegen jedoch noch um 8,0 % unter dem Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre. Demgegenüber sind bei den unbebauten Grundstücken (- 11,7 %) weniger Verkäufe getätigt worden; dies entspricht auch dem mittelfristig rückläufigen Trend dieses Teilmarktes.

Der Geldumsatz insgesamt ist nach dem deutlichen Anstieg in 2006 nochmals um + 19,0 % gestiegen.

Der Flächenumsatz ist nach den stärkeren Anstiegen in 2005 und 2006 nur noch um + 3,8 % angestiegen.

1.2.2 Unbebaute Grundstücke

Der Rückgang der Kaufverträge bei den unbebauten Grundstücken um – 11,7 % resultiert vor allem aus den Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau mit - 11,8 %, deren Verkaufszahl auch den Durchschnitt der Vorjahre unterschritten hat, sowie aus den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau mit – 29,3 %. Lediglich das Marktsegment der Gewerbebaugrundstücke verzeichnet einen Zuwachs.

Der Geldumsatz ist bei den unbebauten Grundstücken insgesamt um – 181,7 Mio. € bzw. – 45,6 % zurückgegangen (2006: Anstieg + 52,7 %) und liegt auch deutlich unter dem Niveau von 2005.

Der Hauptanteil ist mit – 65,1 Mio. € bzw. – 61,2 % bei unbebauten Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau sowie mit – 51,6 Mio. € bzw. – 61,7 % bei den unbebauten Grundstücken für den Büro-, Hotel- und Geschäftsbau zu verzeichnen; diese Teilmärkte hatten in 2006 die größten Zuwächse. Bei den unbebauten Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau betrug der Rückgang – 21,0 Mio. € bzw. – 27,5 %.

Der Flächenumsatz ist um - 12,9 ha bzw. – 4,9 % zurückgegangen, nachdem er in 2006 um + 65,9 ha bzw. + 33,8 % und bereits in 2005 um + 42,8 ha bzw. + 28,1 % gestiegen war.

Der Hauptanteil liegt (teilweise korrespondierend mit den Geldumsätzen) mit – 7,9 ha bzw. – 43,2 % bei dem Marktsegment der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sowie mit – 10,2 ha bzw. – 74,5 % bei den unbebauten Grundstücken für den Büro-, Hotel- und Geschäftsbau. Auch bei den unbebauten Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau betrug der Rückgang – 9,0 ha bzw. – 36,3 %.

1.2.3 Bebaute Grundstücke

Der Anstieg der Kaufverträge bei den bebauten Grundstücken um + 5,5 % resultiert vor allem aus dem Verkauf von Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Objekten und gewerblich genutzten Objekten. Aber auch der Verkauf von Eigenheimen ist nach dem Rückgang in 2006 wieder um + 3,3 % gestiegen.

Der Geldumsatz ist bei den bebauten Grundstücken nochmals um + 848,7 Mio. € bzw. um 32,4 % gestiegen, nachdem er bereits in 2006 um + 932,6 Mio. € bzw. um 55,4 % gestiegen war.

Der Flächenumsatz ist jedoch nur um + 32,8 ha bzw. + 12,2 % gestiegen, allerdings kontinuierlich seit 2005.

Der Anstieg resultiert vor allem aus dem Marktsegment der bebauten Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke. Allein hier stieg der Geldumsatz um + 776,1 Mio. € bzw. um + 90,2 % (2006: + 569,7 Mio. € bzw. + 196,2 %) und der Flächenumsatz um + 16,5 ha bzw. um 39,6 % (2006: + 16,9 ha bzw. 68,2 %).

Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe von **Eigenheimen** auf 2.022 gestiegen (+ 64 bzw. + 3,3 %). In diesen Marktsegment ist auch der Geldumsatz um + 64,0 Mio. € bzw. + 12,2 % und der Flächenumsatz um + 7,4 ha bzw. +8,4 % gestiegen. Der Rückgang in 2006 nach dem Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 kann somit als überwunden angesehen werden.

Die Kaufpreise der Eigenheime liegen mit einem Anteil von 43,9 % zwischen 100.000 € und 250.000 €.

Für ein Reihenhauses, linksrheinisch, Baujahr vor 1980, in mittlerer Lage liegt die Kaufpreisspanne zwischen 1.540 und 2.370 €/m² Wohnfläche. Entsprechende Objekte in sehr guter Lage sind ab 2.940 €/m² Wohnfläche gehandelt worden.

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

Die Verkaufszahl der **Mehrfamilienhäuser** ist auf 895 gestiegen (+ 79 bzw. + 9,7 %, zum Vergleich 2006: + 149 bzw. + 22,3 %). Die Verkäufe konzentrierten sich wie in den Vorjahren überwiegend auf den Stadtbezirk Köln-Innenstadt.

Der Geldumsatz ist bei Mietwohnhäusern weiter um + 32,2 Mio. € bzw. + 3,3 % gestiegen (2006: + 376,2 Mio. € bzw. + 61,4 %, 2005 + 85,1 Mio. € bzw. + 16,1 %). Der Flächenumsatz war jedoch rückläufig um – 3,4 ha bzw. – 4,6 %.

Tendenziell wurden die Objekte zwar etwas niedriger gehandelt, jedoch wurden im Verhältnis zu den Mieten geringfügig höhere Kaufpreise erzielt.

Der Verkauf von **Wohnungseigentum** ist wieder geringfügig auf 6.254 Fälle angestiegen (+ 47 bzw. + 0,8 %). Nach dem Rückgang in 2006 (- 741 bzw. – 10,7%), der im Zusammenhang mit dem Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 gesehen werden kann, hat sich dieser Teilmarkt im Sinne der Eigennutzung stabilisiert; andererseits scheint er für Kapitalanleger noch nicht wieder attraktiv genug zu sein.

Während der Teilmarkt Eigentumswohnungen im Ersterwerb mit – 0,5 % nahezu stagniert, kann der Teilmarkt Eigentumswohnungen im Weiterverkauf mit + 1,0 % den geringen Zuwachs für sich verbuchen.

Demgegenüber ist der Geldumsatz sowohl im Teilmarkt Eigentumswohnungen im Ersterwerb um + 8,6 Mio. € bzw. + 3,2% als auch besonders im Teilmarkt Eigentumswohnungen im Weiterverkauf um + 70,3 Mio. € bzw. + 11,0 % gestiegen.

Insgesamt lässt sich ein Preisrückgang um – 3 % feststellen. Während die Baujahrsgruppen bis 1971 und älter sowie ab 1981 bis 1999 nahezu im Preisniveau geblieben sind, fielen die Eigentumswohnungen in der Baujahrsgruppe 1972 bis 1980 um – 25 % ab. Nur Eigentumswohnungen in der Baujahrsgruppe ab 2000 konnten einen Preiszuwachs von + 6,0 % verzeichnen.

Die **Liegenschaftszinssätze** der Immobilien sind nach dem Anstieg seit 2003 in 2007 in mehreren Marktsegmenten geringfügig gesunken. Das bedeutet, dass sich die Ertragssituation dort positiv entwickelt hat. Bei reinen Büro- und bei reinen Geschäftsgrundstücken in sehr guter Lage war eine besonders positive Entwicklung festzustellen.

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 2007 für das Gebiet der Stadt Köln abgeschlossenen und in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufverträgen, die nach 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 Behörde 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 solche mit besonderer Sachkunde für die unterschiedlichen Grundstücksarten und Teile des Stadtgebietes. 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, 24 weitere ehrenamtliche Gutachter und je ein Vertreter der 7 in Köln zuständigen Finanzämter bestellt. Die Vertreter der Finanzämter wirken ausschließlich beim Beschluss über die Bodenrichtwerte mit.

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 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

Erreichbarkeit:

Tel.: 0211 / 4 75 41 50

Fax: 0211 / 4 75 59 76

E-Mail: oga@brd.nrw.de

Hausanschrift:

Fischerstraße 10

40477 Düsseldorf

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 auch 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.

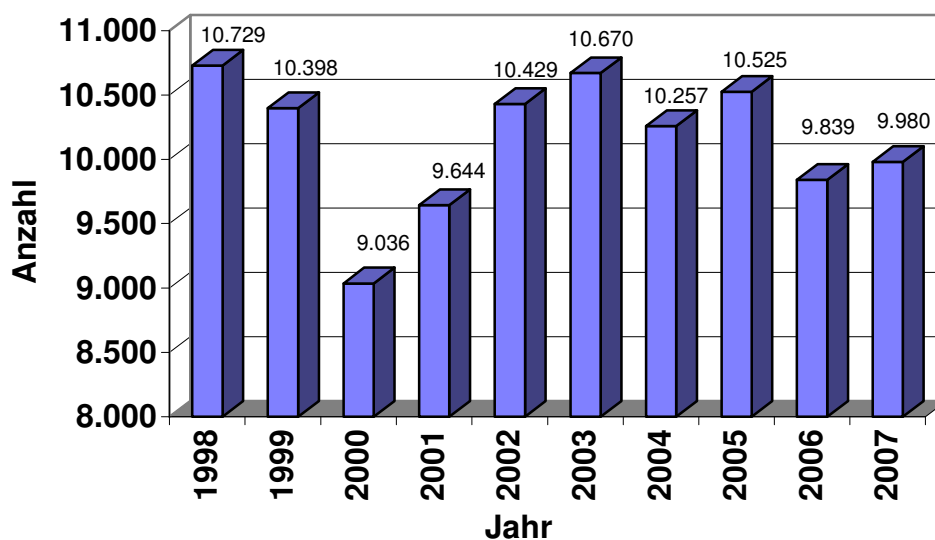
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007

4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

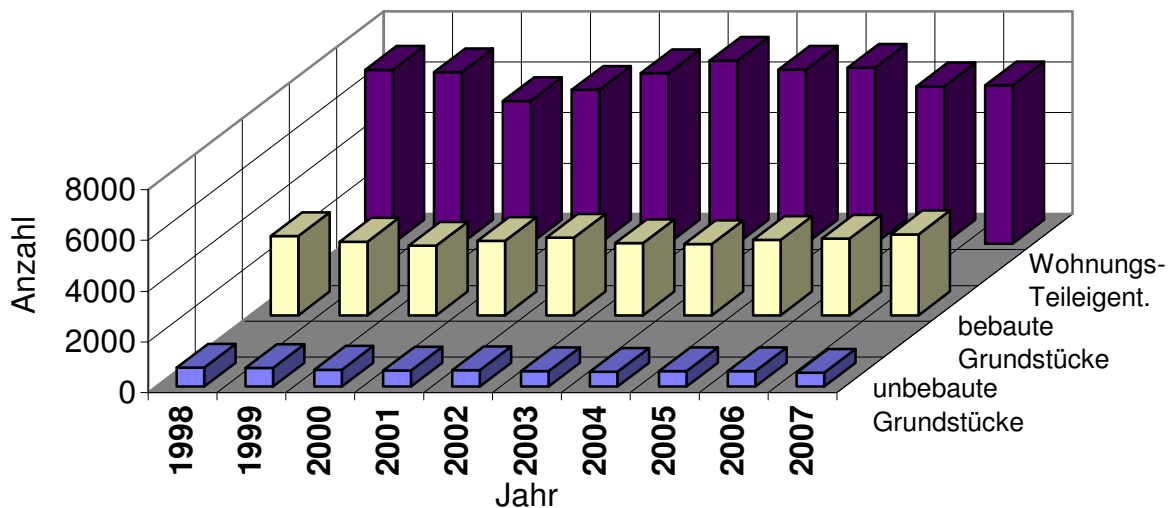
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Unbebaute Grundstücke	748	733	669	640	649	610	587	611	615	543
Bebaute Grundstücke	3.117	2.893	2.733	2.930	3.051	2.839	2.800	2.966	3.017	3.183
Wohnungs- Teileigentum	6.864	6.772	5.634	6.074	6.729	7.221	6.870	6.948	6.207	6.254
Gesamtanzahl	10.729	10.398	9.036	9.644	10.429	10.670	10.257	10.525	9.839	9.980

Gesamtimmobilienumsatz



Immobilienteilmärkte



4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2005			2006			2007		
	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	239	2,3	16,6	262	2,7	9,6	231	2,3	-11,8
Geschoßwohnungsbaugrundst.	71	0,7	-6,6	82	0,8	15,5	58	0,6	-29,3
Gewerbegrundstücke	40	0,4	-7,0	41	0,4	2,5	47	0,5	14,6
Geschäftsgrundstücke	13	0,1	-13,3	16	0,2	23,1	11	0,1	-31,3
Sonstige Grundstücke	248	2,4	0,0	214	2,2	-13,7	196	2,0	-8,4
Unbebaute Grundstücke insges.	611	5,8	4,1	615	6,3	0,7	543	5,4	-11,7
Eigenheime	2.107	20,0	7,7	1.958	19,9	-7,1	2.022	20,3	3,3
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	667	6,3	-0,4	816	8,3	22,3	895	9,0	9,7
Gewerbeobjekte	172	1,6	17,0	216	2,2	25,6	240	2,4	11,1
Sonstige bebaute Objekte	20	0,2	-25,9	27	0,3	35,0	26	0,3	-3,7
Bebaute Grundstücke insges.	2.966	28,2	5,9	3.017	30,7	1,7	3.183	31,9	5,5
Wohnungs-/Teileigentum	6.948	66,0	1,1	6.207	63,1	-10,7	6.254	62,7	0,8
Insgesamt	10.525	100,0	2,6	9.839	100,0	-6,5	9.980	100,0	1,4

4.1.2 Verteilung der Verträge 2007 nach Eingangsmonat

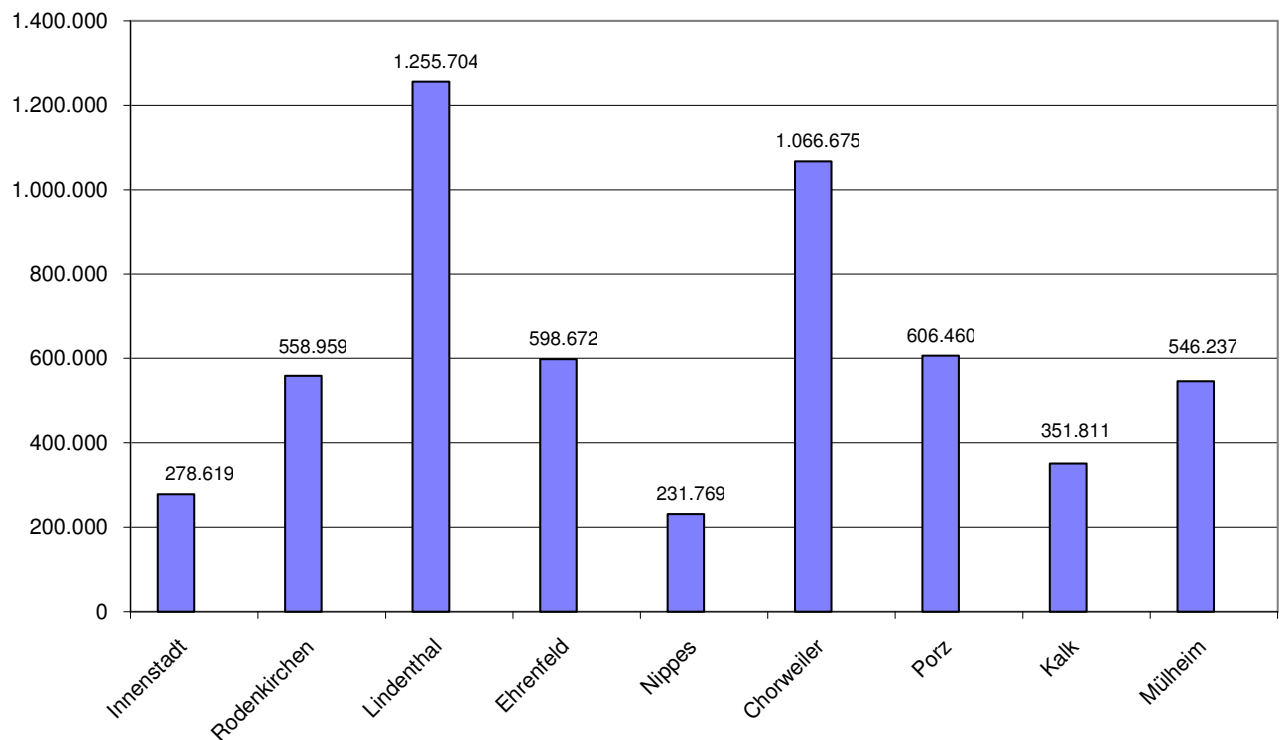
Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	795	8,0	466	7,5	329	8,8
Februar	758	7,6	513	8,2	245	6,6
März	820	8,2	504	8,1	316	8,5
April	799	8,0	513	8,2	286	7,7
Mai	935	9,4	625	10,0	310	8,3
Juni	787	7,9	480	7,7	307	8,2
Juli	889	8,9	526	8,4	363	9,7
August	815	8,2	501	8,0	314	8,4
September	693	6,9	427	6,8	266	7,1
Oktober	894	9,0	562	9,0	332	8,9
November	918	9,2	599	9,6	319	8,6
Dezember	877	8,8	538	8,6	339	9,1
Insgesamt	9.980	100,0	6.254	100,0	3.726	100,0

4.2 Flächenumsatz

2007						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz ohne WE/TE		
	Gesamt o. WE/TE	%	entgeltl. o. WE/TE	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	328	8,8	304	278.619	4,3	272.936
Rodenkirchen	483	13,0	467	558.959	11,7	551.437
Lindenthal	624	16,7	598	1.255.704	12,9	1.233.745
Ehrenfeld	312	8,4	293	598.672	11,4	590.306
Nippes	298	8,0	286	231.769	5,3	225.657
Chorweiler	253	6,8	249	1.066.675	15,1	1.065.709
Porz	498	13,4	434	606.460	25,8	563.910
Kalk	391	10,5	354	351.811	6,6	332.742
Mülheim	539	14,5	453	546.237	6,9	476.056
Insgesamt	3.726	100,0	3.438	5.494.906	100,0	5.312.498

2006						
Insgesamt	3.632	100,0	3.307	5.295.731	100,0	5.027.527

Flächenumsatz insgesamt

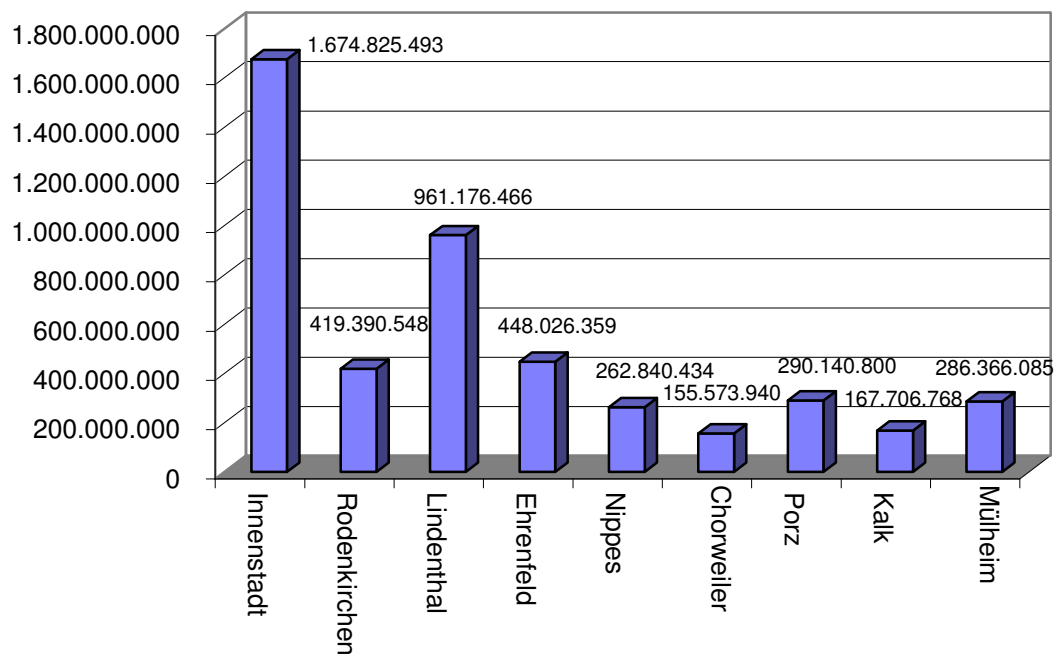


4.3 Geldumsatz

2007				
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	entgeltlich	%	Euro	%
Innenstadt	1.487	15,7	1.674.825.493	35,9
Rodenkirchen	1.325	14,0	419.390.548	9,0
Lindenthal	1.783	18,8	961.176.466	20,6
Ehrenfeld	724	7,6	448.026.359	9,6
Nippes	1.130	11,9	262.840.434	5,6
Chorweiler	406	4,3	155.573.940	3,3
Porz	1.016	10,7	290.140.800	6,2
Kalk	734	7,7	167.706.768	3,6
Mülheim	868	9,2	286.366.085	6,1
Insgesamt	9.473	100,0	4.666.046.893	100,0

2006				
Insgesamt	9.266	100,0	3.920.267.151	100,0

Geldumsatz insgesamt



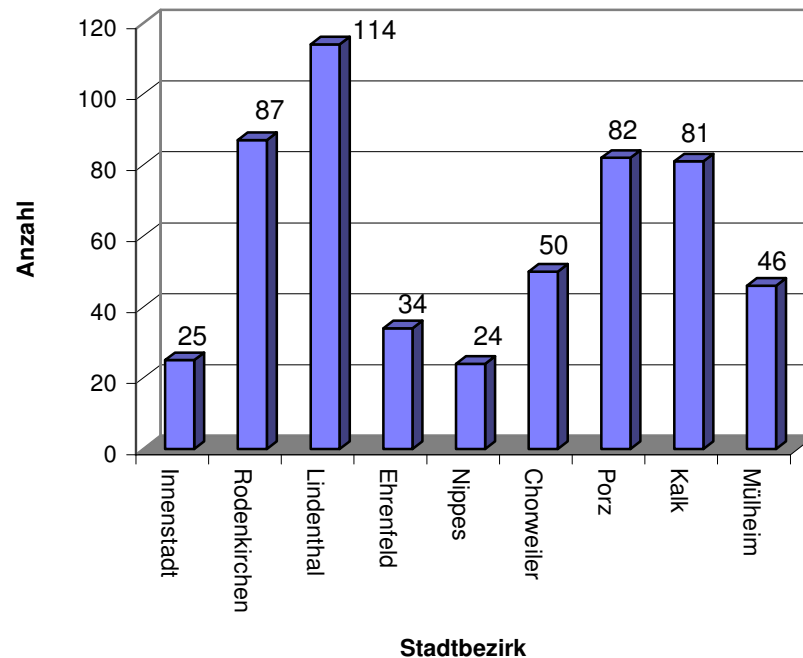
5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	25	4,6	22	33.422.310	15,4	24.367	1,0	24.274
Rodenkirchen	87	16,0	85	27.275.716	12,6	165.878	6,7	165.462
Lindenthal	114	21,0	109	46.669.976	21,5	666.309	26,9	663.685
Ehrenfeld	34	6,3	34	48.575.085	22,4	282.972	11,4	282.972
Nippes	24	4,4	24	6.578.211	3,0	21.102	0,9	21.102
Chorweiler	50	9,2	47	8.832.133	4,1	837.428	33,8	837.306
Porz	82	15,1	74	14.112.941	6,5	242.930	9,8	240.645
Kalk	81	14,9	78	25.134.734	11,6	113.533	4,6	112.293
Mülheim	46	8,5	42	6.216.844	2,9	126.676	5,1	126.264
Insgesamt	543	100,0	515	216.817.950	100,0	2.481.195	100,0	2.474.003

2006								
Insgesamt	615	100,0	581	398.562.055	100,0	2.609.938	100,0	2.589.655

Anzahl (543)



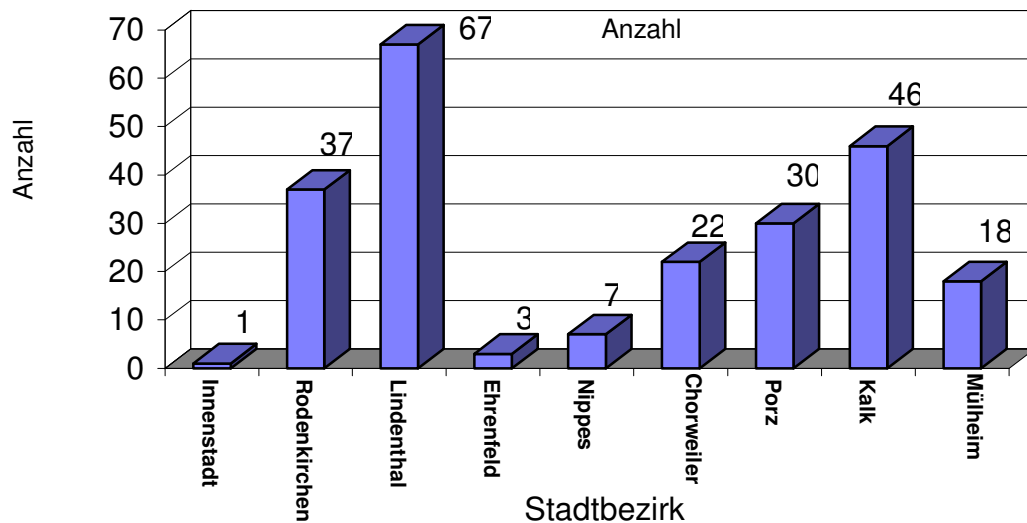
5.1 Individueller Wohnungsbau

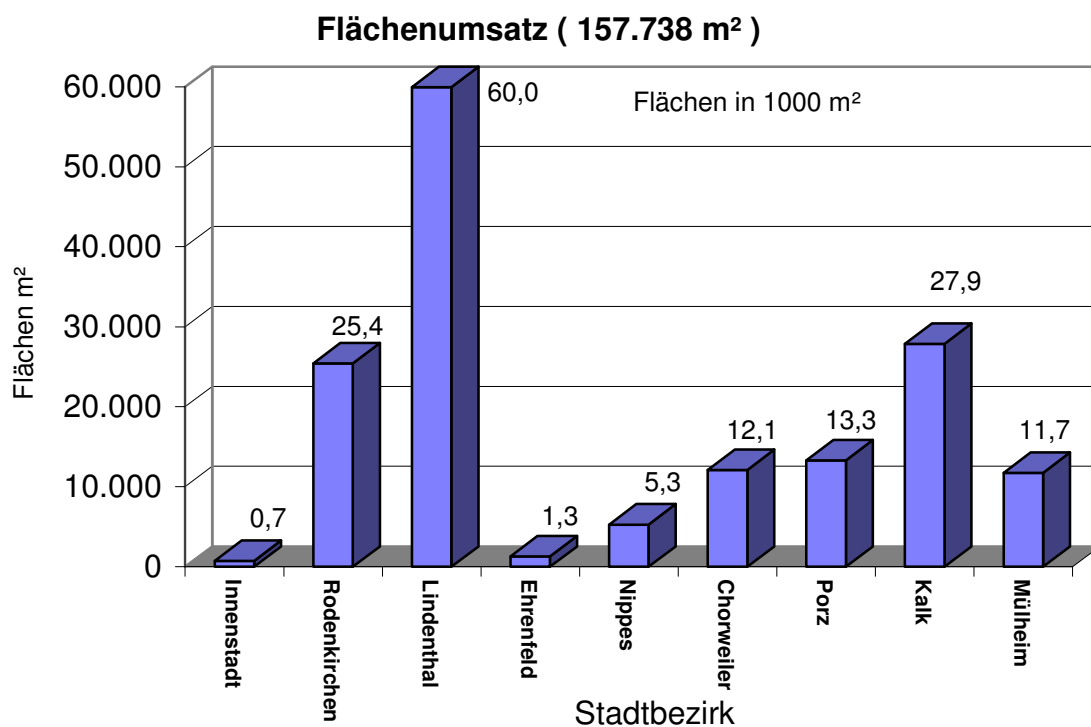
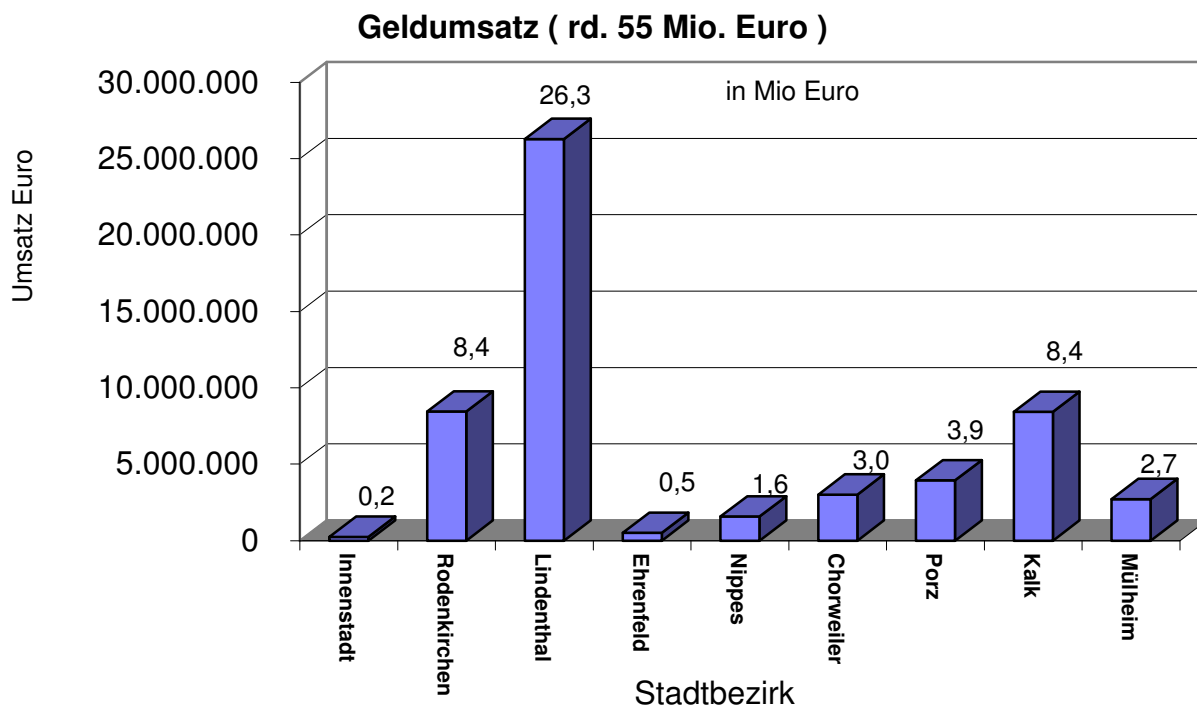
Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	1	0,4	1,0	247.500	0,4	744	0,5	744
Rodenkirchen	37	16,0	37,0	8.439.498	15,3	25.432	16,1	25.432
Lindenthal	67	29,0	66	26.287.671	47,7	59.962	38,0	58.916
Ehrenfeld	3	1,3	3	509.570	0,9	1.300	0,8	1.300
Nippes	7	3,0	7	1.583.475	2,9	5.288	3,4	5.288
Chorweiler	22	9,5	20	3.004.887	5,4	12.100	7,7	12.019
Porz	30	13,0	29	3.938.345	7,1	13.294	8,4	13.286
Kalk	46	19,9	45	8.425.480	15,3	27.892	17,7	27.371
Mülheim	18	7,8	16	2.711.550	4,9	11.726	7,4	11.385
Insgesamt	231	100,0	224	55.147.976	100,0	157.738	100,0	155.741

2006								
Insgesamt	262	100,0	254	76.104.587	100,0	247.766	100,0	245.857

Anzahl (231)



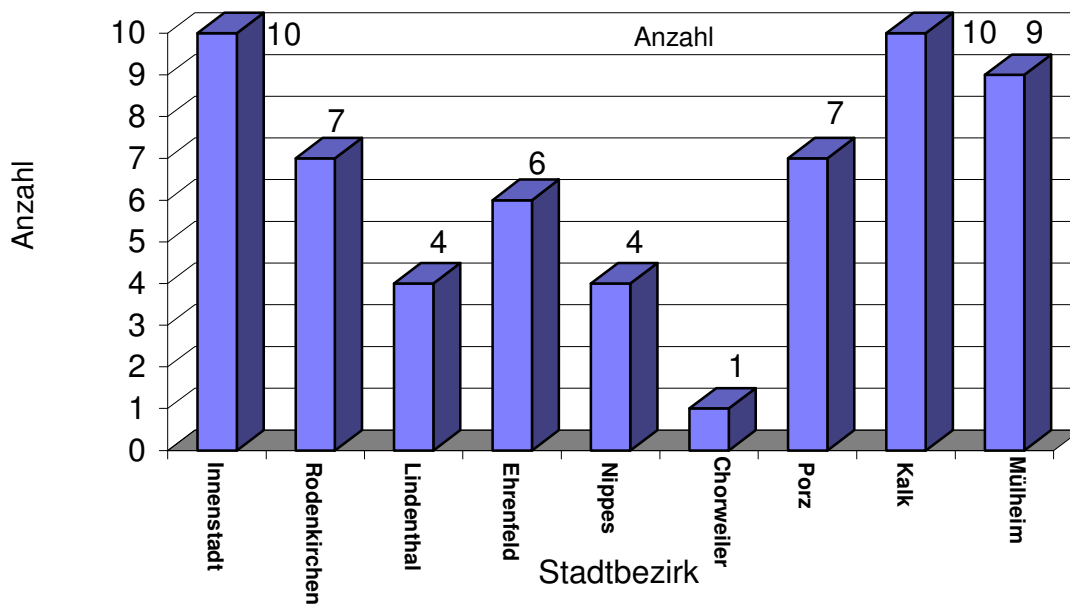


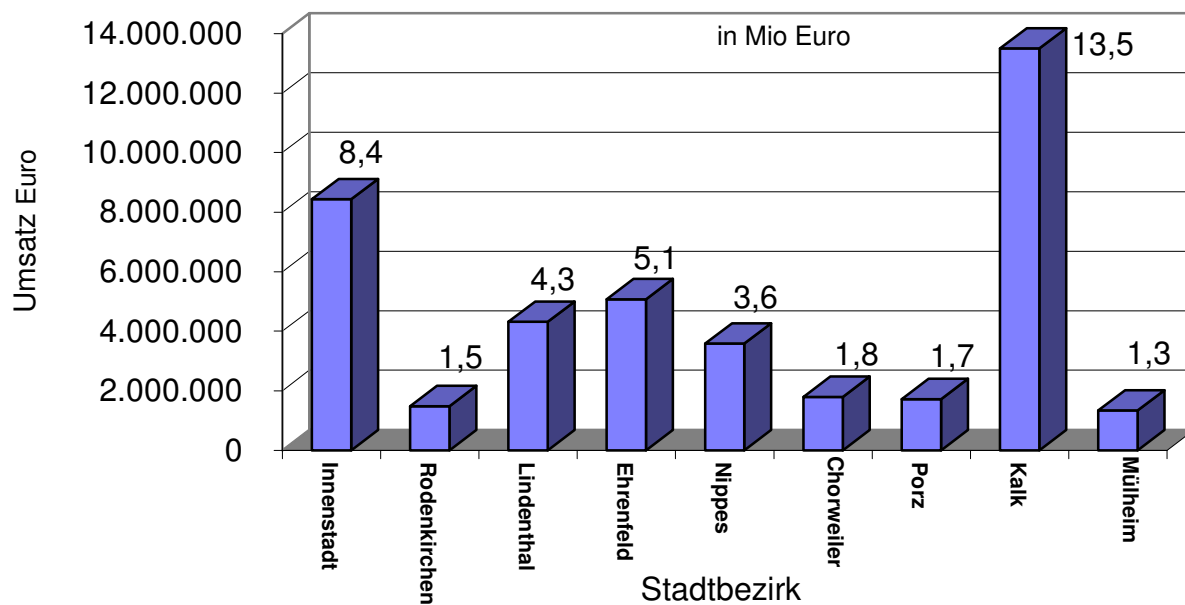
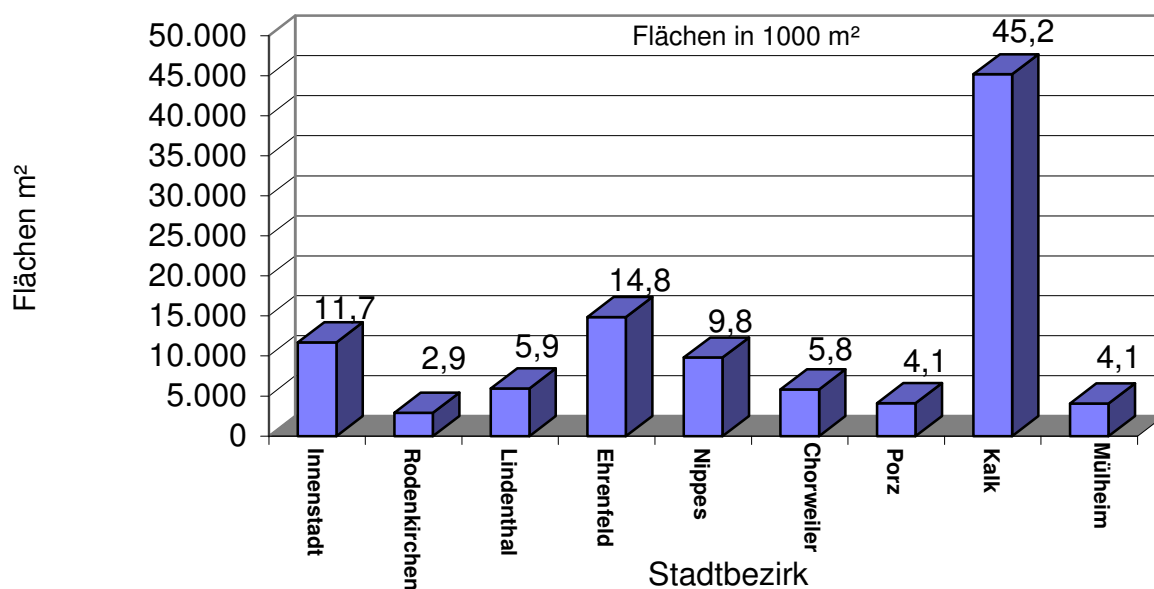
5.2 Geschosswohnungsbau

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	10	17,2	8	8.437.890	20,5	11.679	11,2	11.670
Rodenkirchen	7	12,1	6	1.482.800	3,6	2.923	2,8	2.867
Lindenthal	4	6,9	4	4.310.000	10,5	5.911	5,7	5.911
Ehrenfeld	6	10,3	6	5.069.896	12,3	14.841	14,2	14.841
Nippes	4	6,9	4	3.581.400	8,7	9.781	9,4	9.781
Chorweiler	1	1,7	1	1.790.000	0,0	5.798	5,6	5.798
Porz	7	12,1	7	1.721.500	4,2	4.105	3,9	4.105
Kalk	10	17,2	10	13.502.175	32,7	45.195	43,3	45.195
Mülheim	9	15,5	9	1.337.651	3,2	4.047	3,9	4.047
Insgesamt	58	100,0	55	41.233.312	100,0	104.280	100,0	104.215

2006								
Insgesamt	82	100,0	77	106.363.093	100,0	183.425	100,0	175.992

Anzahl der Verträge (58)



Geldumsatz (rd. 41 Mio. Euro)**Flächenumsatz (104.280 m²)**

5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	2	4,3	2	575.756	1,0	4.796	1,4	4.796
Rodenkirchen	4	8,5	4	12.988.200	21,5	32.313	9,5	32.313
Lindenthal	6	12,8	6	4.295.870	7,1	34.912	10,3	34.912
Ehrenfeld	6	12,8	6	33.688.575	55,7	165.625	48,7	165.625
Nippes	2	4,3	2	495.000	0,8	2.229	0,7	2.229
Chorweiler	1	2,1	1	160.000	0,3	2.364	0,7	2.364
Porz	11	23,4	11	5.663.134	9,4	75.061	22,1	75.061
Kalk	10	21,3	10	1.769.585	2,9	15.150	4,5	15.150
Mülheim	5	10,6	5	898.009	1,5	7.506	2,2	7.506
Insgesamt	47	100,0	47	60.534.129	100,0	339.956	100,0	339.956

2006								
Insgesamt	41	100,0	40	19.384.861	100,0	181.518	100,0	179.441

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt	6	54,5	6	23.960.020	74,9	6.267	18,1	6.267
Rodenkirchen								
Lindenthal								
Ehrenfeld	3		3	5.895.278		15.597		15.597
Nippes	1		1	650.000		2.064		2.064
Chorweiler								
Porz	1		1	1.500.000		10.770		10.770
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	11	100,0	11	32.005.298	100,0	34.698	100,0	34.698

2006								
Insgesamt	16	100,0	16	83.574.331	100,0	136.235	100,0	136.235

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt								
Rodenkirchen	14	32,6	14	182.544	2,1	32.745	2,2	32.745
Lindenthal	7	16,3	6	3.744.140	43,8	501.085	34,4	500.576
Ehrenfeld	2	4,7	2	68.125	0,8	13.552	0,9	13.552
Nippes								
Chorweiler	11	25,6	11	3.124.170	36,5	679.078	46,6	679.078
Porz	5	11,6	5	688.170	8,0	129.730	8,9	129.730
Kalk	2	4,7	2	23.665	0,3	2.522	0,2	2.522
Mülheim	2	4,7	2	726.144	8,5	97.135	6,7	97.135
Insgesamt	43	100,0	42	8.556.958	100,0	1.455.847	100,0	1.455.338

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt								
Rodenkirchen	3	50,0	3	2.984.430	72,9	51.511	55,1	51.511
Lindenthal	2	33,3	2	857.942	21,0	35.603	38,1	35.603
Ehrenfeld	1	16,7	1	250.000	6,1	6.311	6,8	6.311
Nippes								
Chorweiler								
Porz								
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	6	100,0	6	4.092.372	100,0	93.425	100,0	93.425

5.5.2 Rohbauland

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m²	%	entgeltl. m²
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal	2	50,0	2	3.632.900	89,2	19.898	89,5	19.898
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler								
Porz	1	25,0	1	270.000	6,6	1.633	7,3	1.633
Kalk								
Mülheim	1	25,0	1	168.000	4,1	692	3,1	692
Insgesamt	4	100,0	4	4.070.900	100,0	22.223	100,0	22.223

6. Bebaute Grundstücke

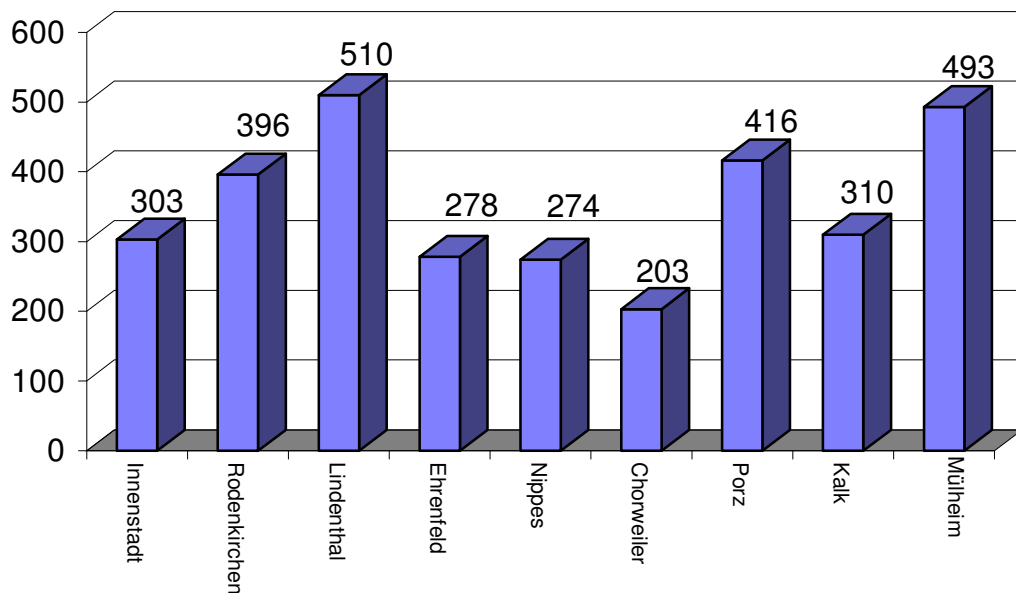
Übersicht

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	303	9,5	282	1.373.847.820	39,6	254.252	8,4	248.662
Rodenkirchen	396	12,4	382	291.796.336	8,4	393.081	13,0	385.975
Lindenthal	510	16,0	489	652.720.280	18,8	589.395	19,6	570.060
Ehrenfeld	278	8,7	259	340.541.709	9,8	315.700	10,5	307.334
Nippes	274	8,6	262	133.369.668	3,8	210.667	7,0	204.555
Chorweiler	203	6,4	202	127.889.258	3,7	229.247	7,6	228.403
Porz	416	13,1	360	211.166.820	6,1	363.530	12,1	323.265
Kalk	310	9,7	276	104.166.057	3,0	238.278	7,9	220.449
Mülheim	493	15,5	411	229.638.607	6,6	419.561	13,9	349.792
Insgesamt	3.183	100,0	2.923	3.465.136.555	100,0	3.013.711	100,0	2.838.495

2006								
Insgesamt	3.017	100,0	2.726	2.616.420.874	100,0	2.685.793	100,0	2.437.872

Anzahl der Verträge (3.183)

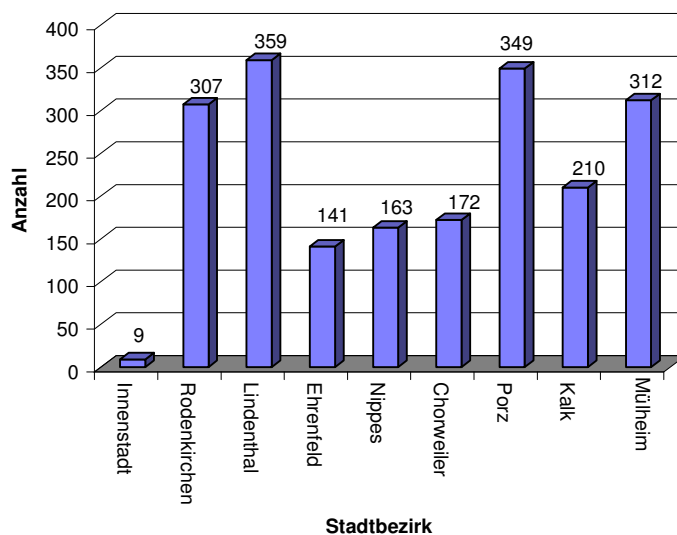


6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

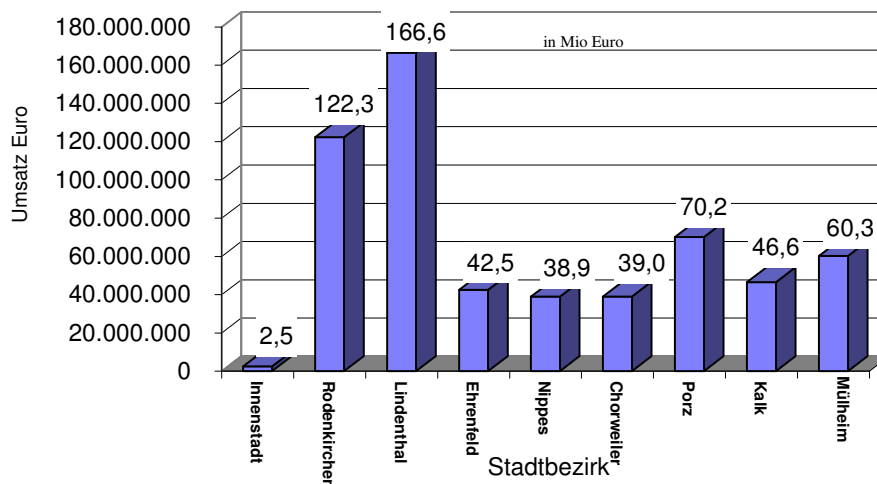
2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	9	0,4	9	2.460.000	0,4	1.728	0,2	1.728
Rodenkirchen	307	15,2	299	122.331.059	20,8	171.884	18,0	167.727
Lindenthal	359	17,8	346	166.632.546	28,3	210.312	22,0	204.700
Ehrenfeld	141	7,0	128	42.512.042	7,2	58.426	6,1	51.892
Nippes	163	8,1	158	38.929.418	6,6	46.176	4,8	44.871
Chorweiler	172	8,5	172	39.006.690	6,6	79.015	8,3	79.015
Porz	349	17,3	300	70.159.880	11,9	148.447	15,5	115.315
Kalk	210	10,4	183	46.564.359	7,9	103.957	10,9	89.614
Mülheim	312	15,4	261	60.295.323	10,2	135.334	14,2	107.629
Insgesamt	2.022	100,0	1.856	588.891.317	100,0	955.279	100,0	862.491

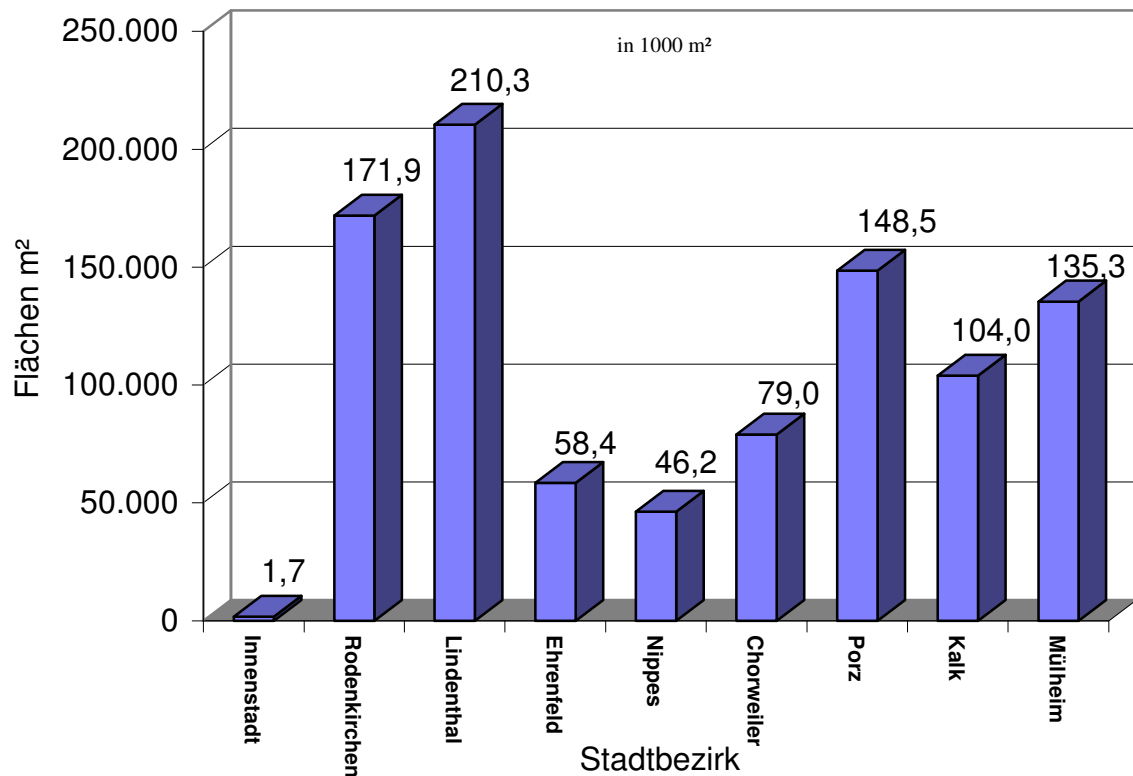
2006								
Insgesamt	1.958	100,0	1.747	524.890.766	100,0	881.326	100,0	751.249

Anzahl der Verträge (2.022)



Geldumsatz (rd. 589 Mio. Euro)



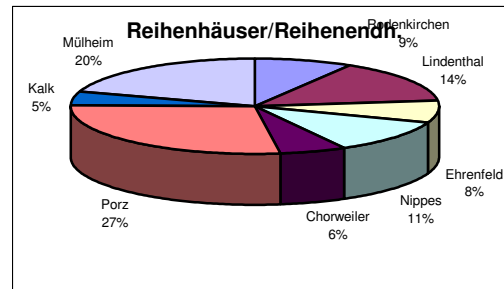
Flächenumsatz (955.279 m²)**6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen
(gesamtes Stadtgebiet)**

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	166	8,2	0	0,0
bis 100.000	77	3,8	5.337.593	0,9
bis 200.000	418	20,7	69.325.554	11,8
bis 250.000	470	23,2	106.547.577	18,1
bis 300.000	346	17,1	95.632.737	16,2
bis 400.000	304	15,0	105.261.662	17,9
bis 500.000	93	4,6	41.568.578	7,1
bis 750.000	83	4,1	51.610.616	8,8
bis 1.000.000	35	1,7	30.094.500	5,1
über 1.000.000	30	1,5	83.512.500	14,2
insgesamt	2.022	100,0	588.891.317	100,0

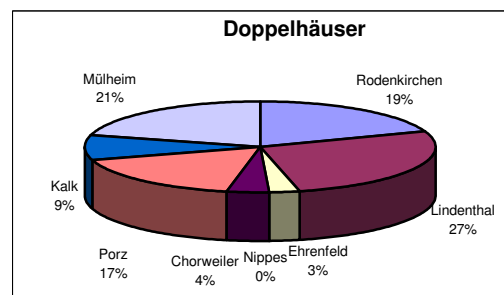
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind 2.022 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Nach Filterung der ungeeigneten Fälle und Plausibilitätsprüfung konnten 911 Objekte ausgewertet und nach Reihenhause, Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus und für freistehende Bebauung eingruppiert werden.

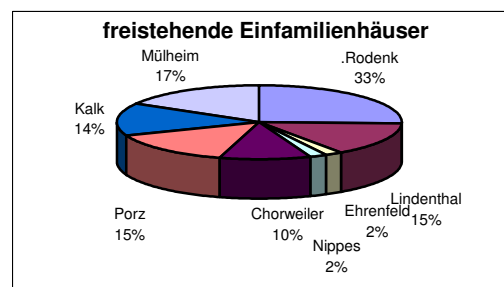
Bezirk	Reihen- u. Reihenendhäuser
Rodenkirchen	47
Lindenthal	79
Ehrenfeld	40
Nippes	61
Chorweiler	33
Porz	149
Kalk	26
Mülheim	109
insgesamt	544



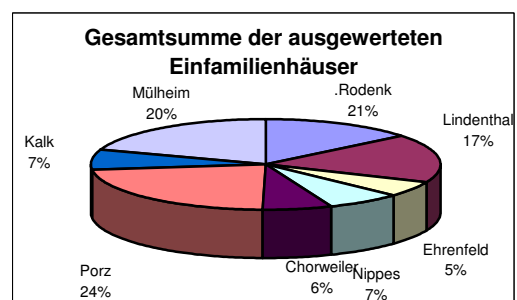
Bezirk	Doppelhäuser
Rodenkirchen	41
Lindenthal	57
Ehrenfeld	6
Nippes	0
Chorweiler	8
Porz	36
Kalk	19
Mülheim	44
insgesamt	211



Bezirk	freistehende Bebauung
Rodenkirchen	40
Lindenthal	23
Ehrenfeld	3
Nippes	3
Chorweiler	16
Porz	23
Kalk	22
Mülheim	26
insgesamt	156



Bezirk	insgesamt
Rodenkirchen	128
Lindenthal	159
Ehrenfeld	49
Nippes	64
Chorweiler	57
Porz	208
Kalk	67
Mülheim	179
insgesamt	911



freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal							
Marienburg	3	1.296.667 EUR	620.000 EUR	2.400.000 EUR	1.380 m²	482 m²	2.246 m²
Raderthal	3	783.274 EUR	723.723 EUR	900.000 EUR	2.003 m²	1.434 m²	3.011 m²
Zollstock							
Rondorf	9	258.111 EUR	173.000 EUR	370.000 EUR	575 m²	272 m²	977 m²
Hahnwald	5	842.000 EUR	700.000 EUR	1.200.000 EUR	1.607 m²	1.000 m²	2.019 m²
Rodenkirchen	13	587.846 EUR	200.000 EUR	1.050.000 EUR	683 m²	342 m²	1.197 m²
Weiß							
Sürth	3	526.667 EUR	245.000 EUR	950.000 EUR	671 m²	622 m²	723 m²
Godorf							
Immendorf							
Meschenich	4	289.250 EUR	220.000 EUR	350.000 EUR	675 m²	622 m²	757 m²

Stadtbezirk 3

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg	3	360.000 EUR	325.000 EUR	390.000 EUR	232 m²	143 m²	409 m²
Sülz	6	544.000 EUR	350.000 EUR	767.000 EUR	287 m²	178 m²	475 m²
Lindenthal	10	520.560 EUR	338.500 EUR	780.000 EUR	291 m²	152 m²	387 m²
Braunsfeld	3	766.667 EUR	440.000 EUR	950.000 EUR	292 m²	184 m²	381 m²
Müngersdorf							
Junkersdorf	34	268.926 EUR	170.600 EUR	463.320 EUR	294 m²	157 m²	542 m²
Weiden	7	259.657 EUR	173.100 EUR	312.500 EUR	215 m²	169 m²	272 m²
Lövenich	9	262.000 EUR	205.000 EUR	327.500 EUR	237 m²	169 m²	374 m²
Widdersdorf	7	255.926 EUR	195.000 EUR	435.000 EUR	241 m²	127 m²	551 m²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	3	560.335 EUR	399.004 EUR	800.000 EUR	527 m²	483 m²	577 m²
Braunsfeld	3	1.276.667 EUR	960.000 EUR	1.900.000 EUR	931 m²	509 m²	1.153 m²
Müngersdorf	3	325.000 EUR	200.000 EUR	475.000 EUR	498 m²	372 m²	687 m²
Junkersdorf	9	424.294 EUR	260.000 EUR	692.500 EUR	499 m²	376 m²	608 m²
Weiden	4	305.375 EUR	179.000 EUR	392.500 EUR	547 m²	492 m²	589 m²
Lövenich	19	343.642 EUR	295.000 EUR	426.350 EUR	357 m²	243 m²	711 m²
Widdersdorf	16	291.722 EUR	192.000 EUR	404.250 EUR	273 m²	221 m²	401 m²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	4	1.257.625 EUR	761.500 EUR	2.550.000 EUR	1.033 m²	560 m²	1.657 m²
Braunsfeld							
Müngersdorf	4	697.500 EUR	552.000 EUR	1.000.000 EUR	956 m²	481 m²	1.970 m²
Junkersdorf	11	528.654 EUR	338.477 EUR	735.000 EUR	656 m²	511 m²	1.015 m²
Weiden							
Lövenich							
Widdersdorf	4	401.234 EUR	300.000 EUR	485.000 EUR	469 m²	422 m²	499 m²

Stadtbezirk 4

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld	11	293.591 EUR	185.000 EUR	450.000 EUR	264 m²	175 m²	504 m²
Bickendorf	4	153.875 EUR	110.000 EUR	203.000 EUR	130 m²	110 m²	141 m²
Vogelsang	7	239.357 EUR	120.000 EUR	298.000 EUR	395 m²	246 m²	588 m²
Bocklemünd/Mengenich							
Ossendorf	18	264.550 EUR	189.000 EUR	299.900 EUR	252 m²	159 m²	445 m²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf							
Vogelsang	6	302.167 EUR	200.000 EUR	498.000 EUR	697 m²	482 m²	1.039 m²
Bocklemünd/Mengenich							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf							
Vogelsang							
Bocklemünd/Mengenich	3	241.333 EUR	149.000 EUR	375.000 EUR	579 m²	175 m²	1.061 m²
Ossendorf							

Stadtbezirk 5

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes	8	353.138 EUR	284.800 EUR	475.000 EUR	184 m²	91 m²	239 m²
Mauenheim	4	165.250 EUR	128.000 EUR	220.000 EUR	172 m²	96 m²	275 m²
Riehl							
Niehl	39	265.776 EUR	135.000 EUR	380.000 EUR	184 m²	95 m²	659 m²
Weidenpesch							
Longerich	7	217.371 EUR	195.000 EUR	230.000 EUR	249 m²	172 m²	322 m²
Bilderstöckchen	3	223.738 EUR	213.213 EUR	240.000 EUR	285 m²	154 m²	383 m²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl							
Weidenpesch							
Longerich							
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 m²	643 m²	923 m²
Bilderstöckchen							

Stadtbezirk 6

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf	6	223.500 EUR	180.000 EUR	268.000 EUR	402 m²	259 m²	516 m²
Lindweiler							
Pesch	10	210.670 EUR	142.000 EUR	335.000 EUR	394 m²	166 m²	1.200 m²
Esch/Auweiler	8	263.250 EUR	211.000 EUR	312.000 EUR	288 m²	190 m²	575 m²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg	9	231.944 EUR	210.000 EUR	244.000 EUR	241 m²	197 m²	342 m²
Roggend./Th.							
Worringen							

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf							
Lindweiler							
Pesch							
Esch/Auweiler	4	206.064 EUR	145.000 EUR	299.255 EUR	533 m²	378 m²	735 m²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen	4	116.250 EUR	100.000 EUR	135.000 EUR	369 m²	175 m²	513 m²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich	3	284.500 EUR	225.000 EUR	383.500 EUR	711 m²	531 m²	903 m²
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf							
Lindweiler							
Pesch							
Esch/Auweiler	5	272.800 EUR	175.000 EUR	355.000 EUR	805 m²	405 m²	1.735 m²
Volkhoven/Weiler	4	195.688 EUR	148.750 EUR	230.000 EUR	686 m²	442 m²	1.104 m²
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen	4	181.750 DM	117.000 DM	260.000 DM	548 m²	246 m²	907 m²

Stadtbezirk 7

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	19	256.174 EUR	100.000 EUR	361.600 EUR	209 m²	128 m²	532 m²
Westhoven							
Ensen	12	208.875 EUR	180.000 EUR	255.000 EUR	230 m²	169 m²	361 m²
Gremberghoven							
Eil	8	214.750 EUR	135.000 EUR	255.000 EUR	330 m²	173 m²	713 m²
Porz	62	220.377 EUR	142.000 EUR	289.085 EUR	205 m²	115 m²	523 m²
Urbach	5	177.250 EUR	135.000 EUR	249.750 EUR	257 m²	202 m²	291 m²
Elsdorf	6	211.000 EUR	132.000 EUR	274.000 EUR	240 m²	188 m²	333 m²
Grengel	3	190.000 EUR	100.000 EUR	250.000 EUR	616 m²	479 m²	730 m²
Wahnheide	4	208.250 EUR	190.000 EUR	228.000 EUR	279 m²	194 m²	426 m²
Wahn	5	178.100 EUR	17.000 EUR	287.000 EUR	196 m²	132 m²	233 m²
Lind							
Libur							
Zündorf	21	219.644 EUR	73.379 EUR	365.000 EUR	253 m²	153 m²	450 m²
Langel	4	224.000 EUR	140.000 EUR	286.000 EUR	503 m²	282 m²	1.088 m²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll							
Westhoven							
Ensen							
Gremberghoven							
Eil	3	170.667 EUR	100.000 EUR	280.000 EUR	320 m²	286 m²	382 m²
Porz	7	238.319 EUR	110.000 EUR	350.000 EUR	373 m²	237 m²	925 m²
Urbach	3	281.667 EUR	165.000 EUR	470.000 EUR	1.153 m²	393 m²	2.514 m²
Elsdorf	4	269.695 EUR	234.980 EUR	299.000 EUR	316 m²	216 m²	465 m²
Grengel	3	249.667 EUR	199.000 EUR	350.000 EUR	744 m²	329 m²	1.240 m²
Wahnheide	3	203.500 EUR	170.000 EUR	240.500 EUR	231 m²	204 m²	259 m²
Wahn							
Lind							
Libur							
Zündorf	7	331.183 EUR	145.000 EUR	380.000 EUR	304 m²	238 m²	436 m²
Langel	6	193.917 EUR	130.000 EUR	239.000 EUR	762 m²	246 m²	2.591 m²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	3	308.167 EUR	268.000 EUR	336.500 EUR	1.208 m²	919 m²	1.642 m²
Westhoven	4	318.125 EUR	227.500 EUR	395.000 EUR	556 m²	254 m²	761 m²
Ensen							
Gremberghoven							
Eil							
Porz	3	353.000 EUR	214.000 EUR	520.000 EUR	902 m²	306 m²	1.643 m²
Urbach							
Elsdorf	4	312.435 EUR	223.670 EUR	377.000 EUR	621 m²	431 m²	859 m²
Grengel	3	198.000 EUR	155.000 EUR	264.000 EUR	583 m²	463 m²	758 m²
Wahnheide							
Wahn							
Lind							
Libur							
Zündorf	3	399.833 EUR	240.000 EUR	569.500 EUR	1.116 m²	474 m²	2.220 m²
Langel	3	320.000 EUR	172.000 EUR	550.000 EUR	533 m²	279 m²	673 m²

Stadtbezirk 9

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim	8	200.875 EUR	100.000 EUR	335.000 EUR	239 m²	63 m²	361 m²
Buchforst	4	204.725 EUR	165.000 EUR	244.900 EUR	210 m²	166 m²	267 m²
Buchheim	7	218.714 EUR	140.000 EUR	315.000 EUR	284 m²	249 m²	335 m²
Holweide	15	223.114 EUR	160.000 EUR	320.000 EUR	253 m²	130 m²	512 m²
Dellbrück	39	239.212 EUR	125.000 EUR	380.000 EUR	229 m²	136 m²	440 m²
Höhenhaus	18	215.669 EUR	156.800 EUR	306.000 EUR	307 m²	140 m²	484 m²
Dünnwald	10	229.650 EUR	130.000 EUR	361.000 EUR	362 m²	203 m²	855 m²
Stammheim	3	201.000 EUR	168.000 EUR	230.000 EUR	375 m²	303 m²	424 m²
Flittard	5	215.744 EUR	141.500 EUR	305.000 EUR	421 m²	305 m²	662 m²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim							
Buchforst							
Buchheim	6	265.833 EUR	220.000 EUR	300.000 EUR	513 m²	429 m²	558 m²
Holweide	5	224.800 EUR	150.000 EUR	304.000 EUR	513 m²	189 m²	743 m²
Dellbrück	6	319.417 EUR	230.000 EUR	379.000 EUR	602 m²	253 m²	967 m²
Höhenhaus	17	213.235 EUR	140.000 EUR	375.000 EUR	531 m²	325 m²	690 m²
Dünnwald	5	249.000 EUR	195.000 EUR	310.000 EUR	661 m²	430 m²	845 m²
Stammheim							
Flittard	5	210.500 EUR	150.000 EUR	255.000 EUR	566 m²	450 m²	654 m²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim							
Buchforst							
Buchheim							
Holweide	3	230.333 EUR	196.000 EUR	255.000 EUR	751 m²	625 m²	855 m²
Dellbrück	15	343.933 EUR	201.000 EUR	515.000 EUR	655 m²	430 m²	936 m²
Höhenhaus	3	292.667 EUR	260.000 EUR	318.000 EUR	774 m²	673 m²	837 m²
Dünnwald	5	253.600 EUR	120.000 EUR	438.000 EUR	687 m²	327 m²	1.022 m²
Stammheim							
Flittard							

6.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Die Ermittlung der Zielgröße Kaufpreis pro m² Wohnfläche (€/m² WF) ist eine der Grundlagen, um zu Marktkennndaten für die Teilmarktgruppe Ein-/Zweifamilienhäuser zu gelangen.

Die Ergebnisse sind im Sinne von „Faustzahlen“ aufzufassen, da detaillierte Untersuchungen, die eine eingehendere Besichtigung des Objektes voraussetzen, personell und zeitlich nicht erfüllbar sind. Damit können Einflüsse wie sie z.B. von Ausstattung, Modernisierung oder von Lagebesonderheiten ausgehen, nicht werteinstufend berücksichtigt werden.

Kenndaten ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Das Verfahren ist als genähert anzusehen, sodass sich durch Wertanalysen zukünftiger Geschäftsjahre oder auch zeitlicher Zusammenfassungen größerer Untersuchungszeiträume Veränderungen ergeben können, die nicht auf aktuelles Marktgeschehen zurückzuführen sind.

Auswertezeitraum: Geschäftsjahr 2006/2007

Zielgröße	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (€/m ² WF)
Darstellung	Aggregiert
Ergebnisse: Fälle mit Ausreisservermutung (30% Kappung) blieben unberücksichtigt.	Minimum, Maximum, Mittelwert, Median, Anzahl
Auswahlkriterien Selektierbare Fälle - linksrheinisch alle 355 Fälle rechtsrheinisch alle 271 Fälle	Gebäudetyp • Reihenhaushaus • Doppelhaushälfte • Freistehende Bauweisen (inkl. Villen- und Bungalowgrundstücke) Wohnlagen • einfach oder mäßig • mittel • gut • sehr gut Baujahrszusammenfassungen • bis 1980 • ab 1980 räumlicher Unterscheidungsbereich • linksrheinische Stadtgebiete • rechtsrheinische Stadtgebiete
Ergänzende Spannenangabe von (MIN) - bis (MAX)	Wohnflächen Grundstücksgrößen
Häufigkeitsverteilungsüberblick über	Wohnflächen Baujahre Kaufpreis pro m ² Wohnfläche

Trendaussagen	Eindeutige Trends im Bezug auf die Zielgröße sowie die Größen Gebäudetyp, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Wohnflächenbelastung konnten nicht festgestellt werden - insbesondere: a) Der Kaufpreis pro m² Wohnfläche WF - Belastung verhält sich nicht eindeutig steigend oder fallend zur Wohnfläche b) Größe des Grundstücks steht in keinem eindeutigen Verhältnis zur Wohnfläche oder zur Zielgröße Kaufpreis pro m² Wohnfläche c) Höhe des Kaufpreises pro m² Wohnfläche ist nicht eindeutig gestuft zu Baujahrsabschnitten. Z.B. können die Aggregate der jüngeren Baujahrsgruppe niedriger liegen als die der älteren Baujahrsgruppe.
---------------	--

Ergebnisse

Erläuterung: *1) keine hinreichende Fallbelegung

*2) keine Fallbelegung

Linksrheinische Stadtgebiete

Reihenbebauung

Wohnflächen - Belastung €/m ²	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
						von	bis	von	bis
sehr gute Lagen									
vor 1980	3.640 €	3.673 €	2.939 €	4.153 €	8	83 m ²	253 m ²	167 m ²	607 m ²
ab 1980					*1)				
gute Lagen									
vor 1980	2.446 €	2.395 €	1.807 €	3.285 €	20	80 m ²	260 m ²	104 m ²	719 m ²
ab 1980	2.452 €	2.378 €	1.963 €	3.039 €	22	100 m ²	176 m ²	123 m ²	310 m ²
mittlere Lagen									
vor 1980	1.915 €	1.903 €	1.540 €	2.368 €	20	60 m ²	165 m ²	148 m ²	812 m ²
ab 1980	1.971 €	1.956 €	1.394 €	2.555 €	81	107 m ²	171 m ²	147 m ²	330 m ²
einfache Lagen									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

Doppelhaus

Wohn- flächen- Belastung €/m²	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
						von	bis	von	bis
sehr gute Lagen									
vor 1980	3.321 €	3.452 €	2.538 €	3.936 €	6	125 m²	345 m²	439 m²	691 m²
ab 1980	3.029 €	2.796 €	2.677 €	3.615 €	3	221 m²	295 m²	299 m²	575 m²
gute Lagen									
vor 1980	2.572 €	2.560 €	2.114 €	3.400 €	9	100 m²	248 m²	171 m²	824 m²
ab 1980	2.521 €	2.491 €	2.330 €	3.186 €	51	117 m²	190 m²	212 m²	480 m²
mittlere Lagen									
vor 1980	1.840 €	1.889 €	1.421 €	2.250 €	10	63 m²	150 m²	175 m²	642 m²
ab 1980	2.078 €	2.103 €	1.762 €	2.277 €	19	121 m²	170 m²	182 m²	429 m²
einfache Lagen									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

Freistehende Bauweise

Wohn- flächen- Belastung €/m²	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
						von	bis	von	bis
sehr gute Lagen									
vor 1980	4.357 €	4.235 €	3.512 €	5.500 €	9	170 m²	300 m²	581 m²	1.231 m²
ab 1980					*1)				
gute Lagen									
vor 1980	3.261 €	3.099 €	2.448 €	4.096 €	8	110 m²	245 m²	447 m²	2.021 m²
ab 1980	3.186 €	3.064 €	2.678 €	4.041 €	10	150 m²	344 m²	768 m²	2.025 m²
mittlere Lagen									
vor 1980	2.060 €	2.005 €	1.538 €	2.621 €	16	92 m²	140 m²	222 m²	1.017 m²
ab 1980	2.133 €	1.949 €	1.715 €	2.919 €	4	125 m²	272 m²	310 m²	545 m²
einfache Lagen									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*2)				

Rechtsrheinische Stadtgebiete

Reihenbebauung

Wohnflächen Belastung €/m²	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
sehr gute Lage						von	bis	von	bis
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				
gute Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				
mittlere Lage									
vor 1980	1.739 €	1.705 €	1.288 €	2.264 €	25	78 m²	195 m²	133 m²	552 m²
ab 1980	1.802 €	1.769 €	1.415 €	2.283 €	141	100 m²	160 m²	128 m²	363 m²
einfache Lage									
vor 1980	1.688 €	1.693 €	1.573 €	1.800 €	3	100 m²	124 m²	248 m²	373 m²
ab 1980					*1)				

Doppelhaus

Wohn- flächen Belastung €/m ²	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
						von	bis	von	bis
sehr gute Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				
gute Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				
mittlere Lage									
vor 1980	2.025 €	2.015 €	1.548 €	2.380 €	14	100 m ²	190 m ²	336 m ²	876 m ²
ab 1980	1.891 €	1.948 €	1.562 €	2.420 €	24	125 m ²	157 m ²	209 m ²	857 m ²
einfache Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

Freistehende Bauweise

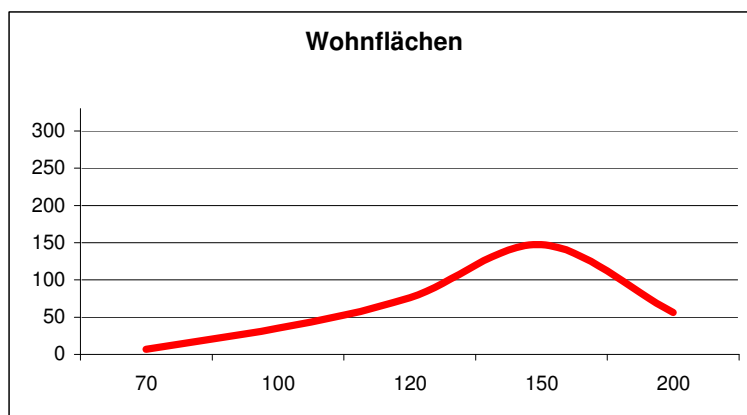
Wohn- flächen Belastung €/m ²	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
						von	bis	von	bis
sehr gute Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				
gute Lage									
vor 1980	2.483 €	2.475 €	1.750 €	3.000 €	6	100 m ²	250 m ²	648 m ²	1.451 m ²
ab 1980					*1)				
mittlere Lage									
vor 1980	2.171 €	2.254 €	1.633 €	2.469 €	12	80 m ²	188 m ²	352 m ²	1.092 m ²
ab 1980	2.211 €	2.181 €	1.750 €	2.709 €	9	110 m ²	280 m ²	267 m ²	908 m ²
einfache Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

Häufigkeitsverteilungsüberblick

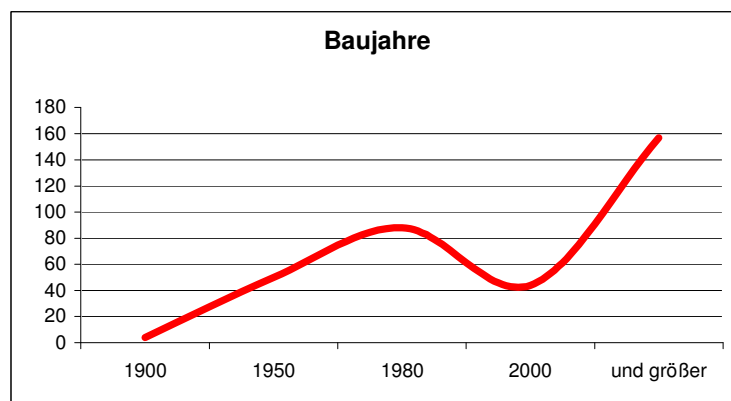
Linksrheinische Stadtteile - alle Typen

rd. 350 Fälle

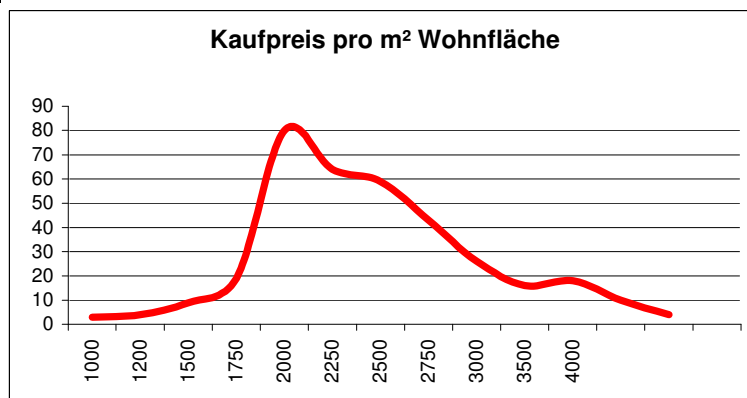
Klasse	Häufigkeit
70	7
100	35
120	76
150	147
200	56
und größer	34



Klasse	Häufigkeit
1900	4
1950	50
1980	88
2000	44
und größer	157



Klasse	Häufigkeit
1000	3
1200	4
1500	9
1750	19
2000	80
2250	64
2500	59
2750	43
3000	26
3500	16
4000	18
4500	10
und größer	4

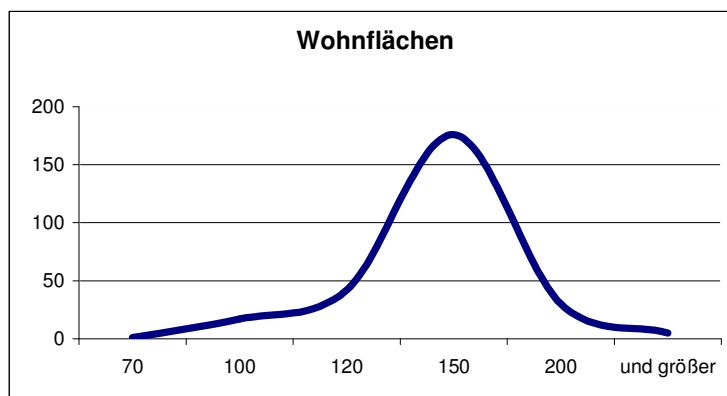


Häufigkeitsverteilungsüberblick

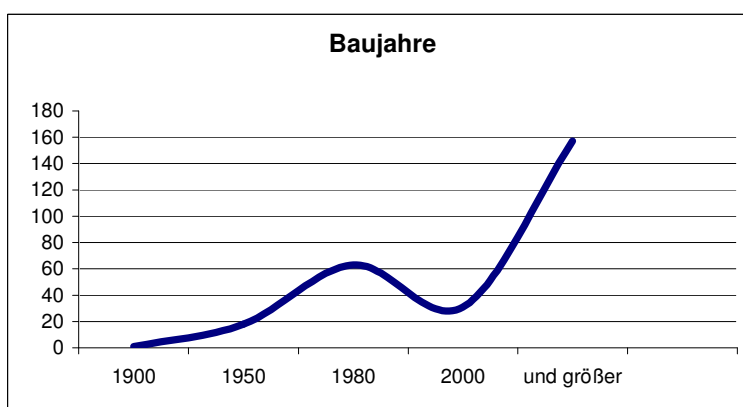
rechtsrheinische Stadtteile - alle Typen

rd. 270 Fälle

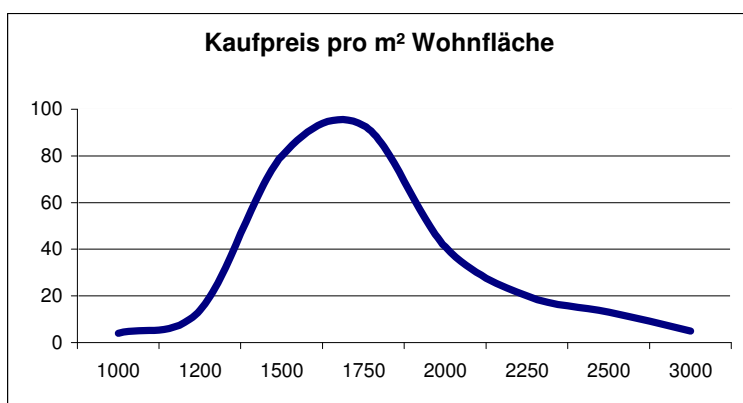
Klasse	Häufigkeit
70	1
100	17
120	42
150	176
200	30
und größer	5



Klasse	Häufigkeit
1900	1
1950	18
1980	63
2000	31
und größer	157



Klasse	Häufigkeit
1000	1
1200	4
1500	14
1750	80
2000	93
2250	41
2500	20
3000	13
und größer	5

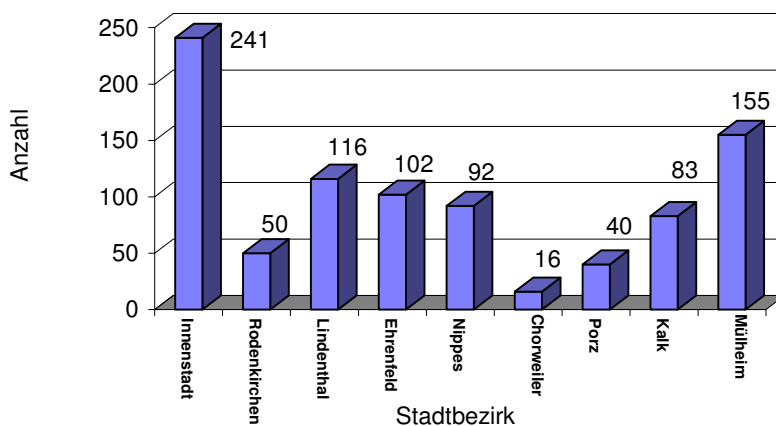


6.2 Mehrfamilienhäuser

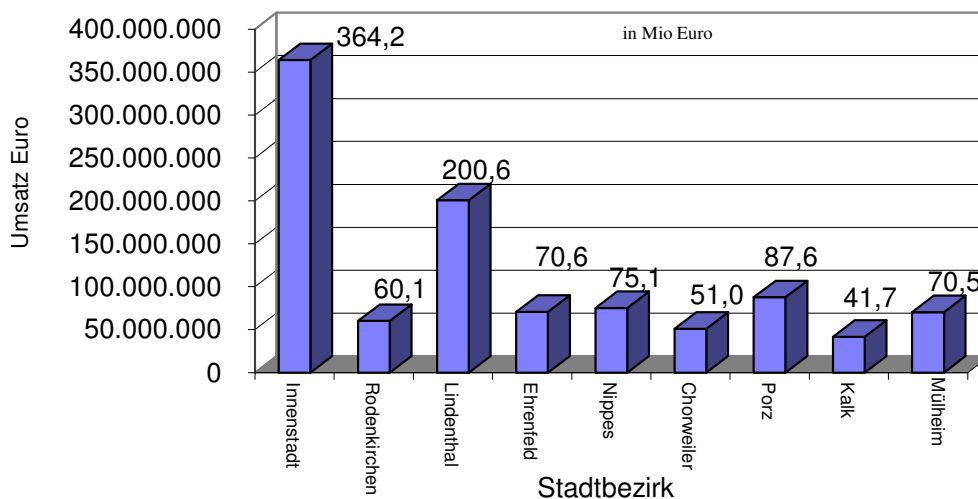
2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	241	26,9	221	364.210.145	35,7	103.294	14,7	98.370
Rodenkirchen	50	5,6	44	60.122.690	5,9	62.916	8,9	59.967
Lindenthal	116	13,0	109	200.569.481	19,6	129.614	18,4	126.191
Ehrenfeld	102	11,4	97	70.613.815	6,9	54.465	7,7	52.663
Nippes	92	10,3	87	75.092.250	7,4	66.442	9,4	64.956
Chorweiler	16	1,8	15	50.958.068	5,0	49.667	7,1	48.823
Porz	40	4,5	35	87.569.813	8,6	103.135	14,7	98.834
Kalk	83	9,3	76	41.685.300	4,1	47.765	6,8	44.279
Mülheim	155	17,3	128	70.534.784	6,9	86.157	12,2	63.802
Insgesamt	895	100,0	812	1.021.356.346	100,0	703.455	100,0	657.885

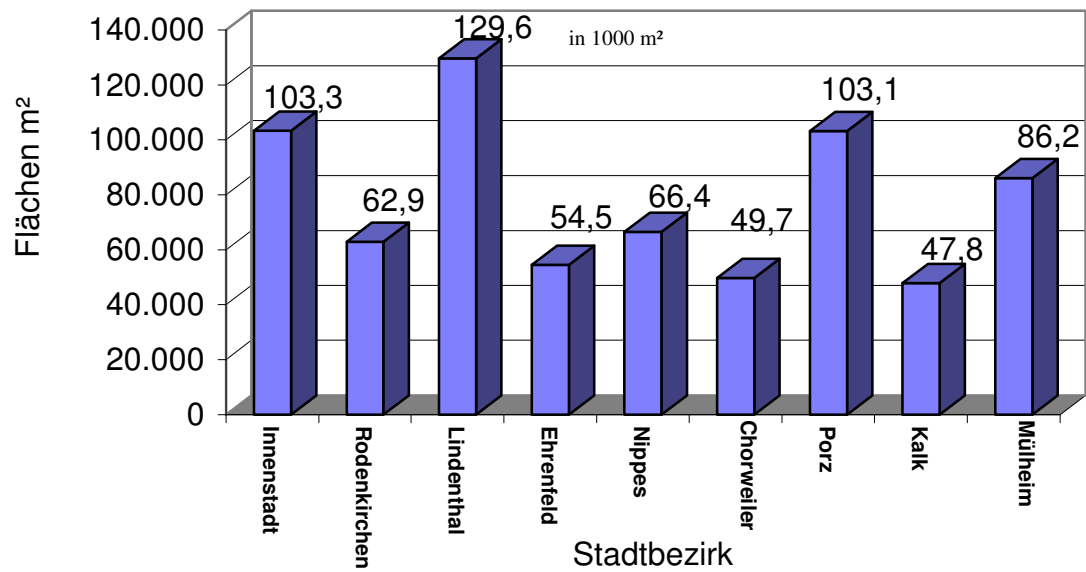
2006								
Insgesamt	816	100,0	747	989.197.863	100,0	737.668	100,0	647.915

Anzahl der Verträge (895)



Geldumsatz (rd. 1.021 Mio. Euro)



Flächenumsatz (703.455 m²)**6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)**

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	83	9,3	0	0,0
bis 100.000	22	2,5	1.517.226	0,1
bis 200.000	59	6,6	9.417.926	0,9
bis 300.000	131	14,6	33.901.288	3,3
bis 400.000	98	10,9	35.010.745	3,4
bis 500.000	91	10,2	41.424.500	4,1
bis 750.000	132	14,7	82.140.920	8,0
bis 2.000.000	191	21,3	228.274.735	22,4
über 2.000.000	88	9,8	589.669.006	57,7
insgesamt	895	100,0	1.021.356.346	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne TE	%	entgeltl. m² ohne TE
Innenstadt	46	43,8	45	1.002.504.286	61,3	141.114	24,2	140.448
Rodenkirchen	11	10,5	11	68.132.766	4,2	49.592	8,5	49.592
Lindenthal	12	11,4	12	269.938.754	16,5	176.865	30,4	176.865
Ehrenfeld	9	8,6	9	173.713.851	10,6	54.667	9,4	54.667
Nippes	4	3,8	2	8.860.000	0,5	5.728	1,0	2.407
Chorweiler	3	2,9	3	30.312.000	1,9	65.827	11,3	65.827
Porz	8	7,6	8	23.799.977	1,5	37.488	6,4	37.488
Kalk	2	1,9	2	5.606.160	0,3	9.728	1,7	9.728
Mülheim	10	9,5	8	53.308.000	3,3	41.335	7,1	28.445
Insgesamt	105	100,0	100	1.636.175.794	100,0	582.344	100,0	565.467

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne TE	%	entgeltl. m² ohne TE
Innenstadt	5	3,7	5	1.553.000	0,8	2.991	0,4	2.991
Rodenkirchen	24	17,8	24	38.117.914	20,7	97.528	14,2	97.528
Lindenthal	20	14,8	20	14.579.499	7,9	42.738	6,2	42.738
Ehrenfeld	23	17,0	22	48.432.362	26,3	145.201	21,1	145.171
Nippes	15	11,1	15	10.488.000	5,7	92.321	13,4	92.321
Chorweiler	12	8,9	12	7.612.500	4,1	34.738	5,0	34.738
Porz	13	9,6	11	11.316.000	6,2	62.213	9,0	59.381
Kalk	12	8,9	12	8.166.954	4,4	69.144	10,0	69.144
Mülheim	11	8,1	10	43.714.500	23,8	141.985	20,6	141.964
Insgesamt	135	100,0	131	183.980.729	100,0	688.859	100,0	685.976

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2007								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m² ohne WE	%	entgeltl. m² ohne WE
Innenstadt	2	7,7	2	3.120.389	9,0	5.125	6,1	5.125
Rodenkirchen	4	15,4	4	3.091.907	8,9	11.161	13,3	11.161
Lindenthal	3	11,5	2	1.000.000	2,9	29.866	35,7	19.566
Ehrenfeld	3	11,5	3	5.269.639	15,2	2.941	3,5	2.941
Nippes	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Chorweiler	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Porz	6	23,1	6	18.321.150	52,7	12.247	14,6	12.247
Kalk	3	11,5	3	2.143.284	6,2	7.684	9,2	7.684
Mülheim	5	19,2	4	1.786.000	5,1	14.750	17,6	7.952
Insgesamt	26	100	24	34.732.369	100,0	83.774	100,0	66.676

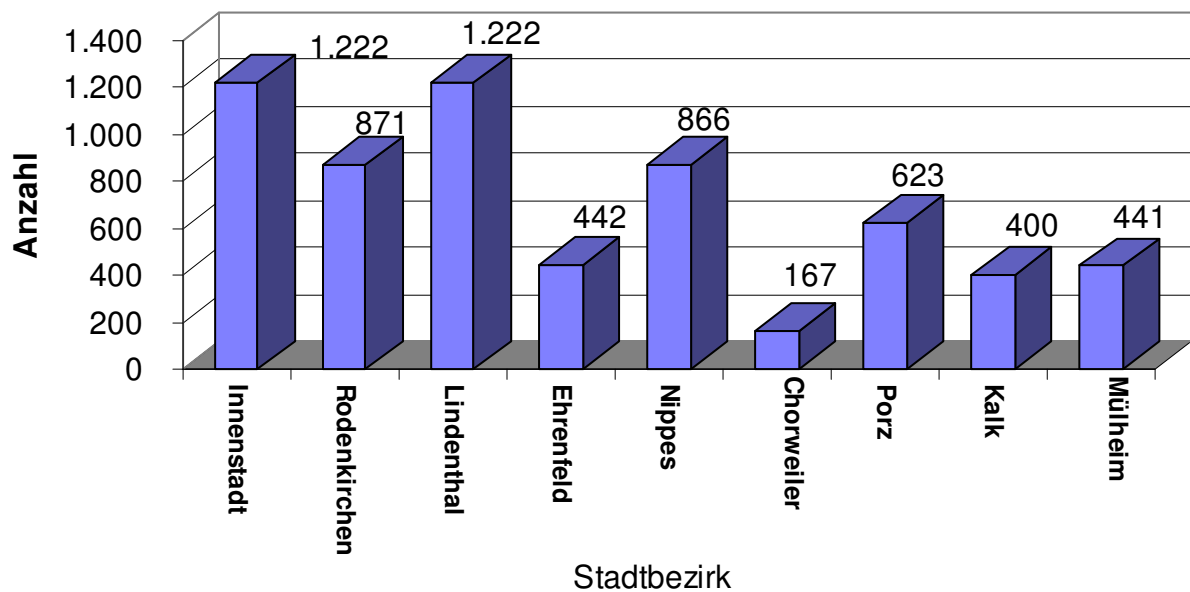
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2007					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	%
	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	1.222	19,5	1.183	267.555.363	27,2
Rodenkirchen	871	13,9	858	100.318.496	10,2
Lindenthal	1.222	19,5	1.185	261.786.210	26,6
Ehrenfeld	442	7,1	431	58.909.565	6,0
Nippes	866	13,8	844	122.892.555	12,5
Chorweiler	167	2,7	157	18.852.549	1,9
Porz	623	10,0	582	64.861.039	6,6
Kalk	400	6,4	380	38.405.977	3,9
Mülheim	441	7,1	415	50.510.634	5,1
Insgesamt	6.254	100,0	6.035	984.092.388	100,0

2006					
Insgesamt	6.207	100,0	5.959	905.284.222	100,0

Anzahl der Verträge (6.254)



7.2 Kaufpreisspannen

Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	5	0,5	0	0,0
bis 100.000	103	10,1	2.351.367	0,9
bis 150.000	92	9,1	12.143.970	4,4
bis 200.000	169	16,6	30.199.326	11,0
bis 300.000	380	37,4	93.218.130	33,9
bis 400.000	141	13,9	49.112.662	17,8
bis 500.000	53	5,2	23.395.982	8,5
bis 750.000	41	4,0	24.139.008	8,8
bis 1.000.000	17	1,7	14.205.500	5,2
über 1.000.000	15	1,5	26.414.331	9,6
insgesamt	1.016	100,0	275.180.276	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	214	4,1	0	0,0
bis 100.000	2.505	47,8	140.437.081	19,8
bis 150.000	1.104	21,1	137.938.662	19,5
bis 200.000	604	11,5	105.687.110	14,9
bis 300.000	506	9,7	122.957.717	17,3
bis 400.000	152	2,9	52.363.686	7,4
bis 500.000	59	1,1	26.942.816	3,8
bis 750.000	58	1,1	36.426.912	5,1
bis 1.000.000	15	0,3	13.190.000	1,9
über 1.000.000	21	0,4	72.968.128	10,3
insgesamt	5.238	100,0	708.912.112	100,0

Ersterwerb und Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	219	3,5	0	0,0
bis 100.000	2.608	41,7	142.788.448	14,5
bis 150.000	1.196	19,1	150.082.632	15,3
bis 200.000	773	12,4	135.886.436	13,8
bis 300.000	886	14,2	216.175.847	22,0
bis 400.000	293	4,7	101.476.348	10,3
bis 500.000	112	1,8	50.338.798	5,1
bis 750.000	99	1,6	60.565.920	6,2
bis 1.000.000	32	0,5	27.395.500	2,8
über 1.000.000	36	0,6	99.382.459	10,1
insgesamt	6.254	100,0	984.092.388	100,0

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die nachfolgend in den Spalten Mittel, Mini und Maxi aufgeführten **Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche** für Wohnungseigentum der Baujahre ab 1981 wurden abzüglich evtl. Garagenanteile und Inventar aus beurkundeten Verträgen ermittelt. Eine Differenzierung nach Eigennutzung oder Vermietung, bzw. nach Objekt- und Wohnungsgröße wurde in der tabellarischen Zusammenstellung nicht vorgenommen

	Vertr.	Baujahr 1981 - 1989				Vertr.	Baujahr 1990 - 1999				Vertr.	Baujahr ab 2000			
	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Stadtbezirk 1															
Altstadt - Süd	2002	9	1.553	682	2.166	2002	5	2.234	1.796	2.639	2002	3	2.618	2.500	2.780
	2003	10	1.710	1.004	2.365	2003	6	2.134	1.787	2.582	2003				
	2004	3	1.385	767	1.950	2004	5	1.754	1.476	2.009	2004	22	3.664	3.121	4.005
	2005	8	1.698	906	2.223	2005	4	1.951	1.766	2.067	2005	49	3.613	3.094	5.204
	2006	7	1.297	963	1.966	2006	8	2.266	1.715	2.700	2006	27	3.480	2.289	5.789
	2007	4	1.843	1.744	2.002	2007	2	2.468	2.137	2.800	2007	105	3.869	2.262	8.709
Neustadt-Süd	2002	18	1.914	1.190	2.639	2002	28	1.544	849	2.496	2002				
	2003	20	2.040	1.461	3.247	2003	16	1.613	816	2.656	2003				
	2004	13	1.962	1.668	2.495	2004	22	1.788	1.078	2.873	2004	6	2.860	2.806	2.945
	2005	16	1.964	1.030	2.442	2005	47	1.645	1.006	2.403	2005	40	2.795	2.449	3.312
	2006	15	2.051	1.620	2.813	2006	28	1.589	1.216	2.173	2006	13	2.717	2.358	3.128
	2007	12	1.966	1.646	2.321	2007	34	1.783	1.172	2.440	2007	7	3.669	2.565	4.296
Altstadt-Nord	2002	7	2.840	2.048	5.455	2002	4	2.384	1.860	2.789	2002	38	2.821	2.235	3.148
	2003	3	2.616	1.932	3.881	2003	8	2.305	1.407	2.912	2003	20	2.721	2.321	3.178
	2004	13	2.764	1.485	3.214	2004	2	#	#	#	2004	10	2.562	2.007	3.226
	2005	7	2.743	1.892	3.302	2005	5	2.379	1.870	2.695	2005	2	#	#	#
	2006	7	2.645	1.156	3.911	2006	8	2.306	1.468	3.914	2006	7	2.498	2.321	2.793
	2007	11	3.040	1.667	5.326	2007	7	2.515	1.912	3.745	2007	2	3.789	3.668	3.910
Neustadt-Nord	2002	19	2.084	1.349	2.803	2002	11	2.138	1.702	2.548	2002	28	2.939	1.085	3.830
	2003	15	1.934	1.220	2.600	2003	13	1.988	1.303	2.826	2003	9	3.164	2.699	3.814
	2004	11	1.791	1.432	2.302	2004	12	1.933	1.405	2.538	2004	7	3.218	2.913	3.627
	2005	20	1.899	1.370	2.538	2005	12	1.810	1.438	2.300	2005	7	2.585	2.137	3.018
	2006	18	1.791	1.307	2.321	2006	16	2.042	1.572	2.570	2006	37	2.955	2.268	3.620
	2007	18	1.773	1.206	2.750	2007	19	1.925	1.229	2.571	2007	40	3.081	1.605	3.712
Deutz	2002	4	2.903	1.984	5.025	2002	1	#	#	#	2002	1	#	#	#
	2003					2003	2	#	#	#	2003	14	2.507	2.298	2.752
	2004	4	1.726	1.256	1.939	2004	2	#	#	#	2004	8	2.347	1.759	2.582
	2005	2	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	4	2.105	1.974	2.310	2006	2	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	4	2.042	1.806	2.283	2007					2007	3	2.421	2.403	2.451
Stadtbezirk 2															
Bayenthal	2002	14	1.756	1.180	2.907	2002	2	#	#	#	2002	30	2.496	2.001	2.865
	2003	4	1.895	1.667	2.325	2003	7	2.173	1.521	2.854	2003	40	2.540	2.031	2.888
	2004	22	1.292	754	2.145	2004	4	2.155	2.046	2.384	2004	52	2.601	2.254	2.949
	2005	8	1.864	1.235	3.290	2005	7	2.087	1.423	2.512	2005	55	2.634	2.251	2.971
	2006	6	1.605	1.196	2.099	2006	2	#	#	#	2006	14	2.610	2.104	2.921
	2007	49	1.104	989	2.199	2007	6	2.265	1.677	2.585	2007	7	2.583	2.368	2.682
Marienburg	2002	15	2.272	1.701	2.909	2002	5	3.192	2.875	3.708	2002	7	2.811	2.551	3.047
	2003	10	2.307	1.579	2.960	2003	10	2.290	1.723	3.561	2003	1	#	#	#
	2004	6	2.063	1.714	2.310	2004	7	2.520	1.880	3.128	2004	4	2.167	1.703	2.500
	2005	10	2.146	1.233	3.372	2005	9	2.659	1.928	4.699	2005	20	2.190	1.779	2.596
	2006	9	2.151	924	2.683	2006	3	2.967	1.751	5.082	2006	7	3.191	2.197	5.959
	2007	14	2.207	1.500	2.966	2007	12	2.730	1.821	4.275	2007	8	2.537	1.637	4.146

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
Godorf	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005	1	#	#	#	2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
Immendorf	2002	1	1.707	1.707	1.707	2002					2002				
	2003	1	1.848	1.848	1.848	2003					2003				
	2004	3	2.324	2.143	2.670	2004					2004				
	2005	4	1.801	1.386	2.095	2005					2005				
	2006	3	1.330	719	2.199	2006					2006				
	2007	2	1.436	1.084	1.789	2007					2007				
Meschenich	2002	2	#	#	#	2002					2002				
	2003	1	#	#	#	2003					2003				
	2004					2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005					2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#	2007				
Stadtbezirk 3															
Klettenberg	2002	5	1.777	1.458	2.075	2002	4	2.774	2.568	3.019	2002	4	2.686	2.531	2.824
	2003	4	1.645	1.465	1.944	2003	2	#	#	#	2003	30	2.503	2.307	2.622
	2004	1	#	#	#	2004	4	2.640	2.091	3.098	2004	18	2.612	2.414	2.766
	2005	5	1.631	1.421	1.909	2005	3	2.393	1.769	2.871	2005	18	2.604	2.505	2.710
	2006	4	1.996	1.216	2.677	2006	4	2.578	2.206	2.764	2006	26	2.547	2.096	3.131
	2007	2	#	#	#	2007	3	2.409	2.103	2.815	2007	8	2.719	2.608	3.011
Sülz	2002	45	1.964	1.062	2.679	2002	14	1.943	1.267	3.000	2002	6	2.704	2.235	3.165
	2003	38	2.058	1.063	2.592	2003	13	2.201	1.484	2.667	2003	34	2.828	2.537	3.294
	2004	31	1.870	829	2.460	2004	8	2.315	1.571	2.754	2004	48	2.731	2.433	3.418
	2005	58	1.931	857	2.510	2005	15	2.202	1.742	2.518	2005	44	2.541	1.960	2.953
	2006	41	1.926	578	2.572	2006	20	2.092	1.216	2.780	2006	35	2.580	2.000	3.023
	2007	51	1.920	1.035	2.770	2007	57	2.365	1.049	3.278	2007	100	2.750	1.919	4.000
Lindenthal	2002	28	2.357	1.227	3.325	2002	20	2.760	1.594	3.445	2002	25	3.337	2.197	5.065
	2003	24	2.332	1.537	3.973	2003	5	2.713	2.106	3.212	2003	25	3.201	2.519	4.792
	2004	23	2.157	1.612	3.474	2004	16	2.571	1.852	4.250	2004	18	3.161	2.694	3.581
	2005	20	2.229	1.329	3.254	2005	14	2.655	1.657	3.977	2005	25	3.538	2.596	5.500
	2006	19	2.221	1.610	4.056	2006	21	2.591	1.673	3.935	2006	84	3.443	2.353	5.446
	2007	9	2.311	1.636	3.396	2007	19	2.523	1.502	3.779	2007	50	3.390	1.667	4.736
Braunsfeld	2002	12	2.076	1.556	2.663	2002	1	#	#	#	2002	3	2.916	2.138	3.562
	2003	10	1.925	1.320	2.671	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#
	2004	8	2.034	1.686	2.309	2004	2	#	#	#	2004	2	#	#	#
	2005	11	2.046	1.607	2.534	2005	1	#	#	#	2005	61	2.633	2.159	5.421
	2006	17	2.010	1.300	2.898	2006	4	3.318	2.875	3.649	2006	47	2.493	1.726	4.123
	2007	15	2.138	1.548	3.070	2007					2007	21	2.780	1.985	4.097
Müngersdorf	2002	7	2.195	1.989	2.400	2002	5	2.306	2.076	2.556	2002	7	2.569	2.038	3.161
	2003	11	1.920	1.310	3.249	2003	3	2.557	2.190	2.751	2003	7	2.784	2.444	3.068
	2004	12	1.920	950	2.630	2004	2	#	#	#	2004	3	2.706	2.423	2.897
	2005	5	2.182	1.117	3.333	2005	5	2.569	2.190	3.364	2005	4	2.458	1.977	2.695
	2006	3	2.156	1.632	2.464	2006	5	2.512	2.025	3.477	2006	2	1.523	1.517	1.529
	2007	9	1.958	1.395	2.629	2007	3	2.343	1.840	2.776	2007	3	2.394	2.353	2.462

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Baujahr 1981 - 1989					Baujahr 1990 - 1999					Baujahr ab 2000				
	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Junkersdorf	2002	36	1.904	750	2.936	2002	13	2.215	1.378	2.913	2002	50	2.388	1.109	3.457
	2003	15	1.797	1.160	2.568	2003	10	2.287	955	3.609	2003	40	2.332	1.971	3.481
	2004	20	1.791	865	2.439	2004	27	1.709	600	3.082	2004	21	2.561	1.976	3.155
	2005	32	1.899	808	3.405	2005	42	1.797	484	2.886	2005	22	2.502	1.951	3.200
	2006	14	1.384	685	2.479	2006	23	1.706	530	2.530	2006	30	2.582	1.506	3.977
	2007	22	1.867	850	3.689	2007	18	1.754	596	2.906	2007	20	2.821	2.353	3.905
Weiden	2002	45	1.678	1.235	2.349	2002	11	1.787	1.061	2.560	2002	6	2.460	1.957	2.834
	2003	51	1.617	967	1.928	2003	12	1.631	979	2.180	2003	3	2.218	2.126	2.397
	2004	30	1.348	988	1.785	2004	10	1.760	1.098	2.605	2004	12	2.352	1.929	3.159
	2005	28	1.520	1.100	1.863	2005	18	1.497	822	2.736	2005	34	2.420	1.855	3.241
	2006	13	1.496	931	2.182	2006	11	1.667	942	2.671	2006	13	2.247	1.650	3.143
	2007	12	1.505	681	1.988	2007	13	1.455	909	2.169	2007	4	2.674	1.634	3.200
Lövenich	2002	7	1.893	1.657	2.218	2002	7	2.115	1.760	2.570	2002				
	2003	13	1.835	1.237	2.469	2003	6	2.150	1.782	2.490	2003	2	#	#	#
	2004	7	1.759	1.127	2.255	2004	4	2.531	1.900	3.001	2004	5	2.005	1.657	2.152
	2005	4	1.802	1.478	2.048	2005	2	#	#	#	2005	1	#	#	#
	2006	10	1.674	1.267	2.092	2006	9	1.890	1.621	2.146	2006	2	#	#	#
	2007	3	1.314	724	1.711	2007	4	2.206	1.864	2.349	2007	2	#	#	#
Widdersdorf	2002					2002	1	#	#	#	2002	12	2.136	1.877	2.527
	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#	2003	7	2.175	1.973	2.498
	2004					2004	5	2.004	1.675	2.249	2004	2	#	#	#
	2005	2	#	#	#	2005	4	2.042	1.917	2.159	2005	1	#	#	#
	2006	1	#	#	#	2006	9	1.869	1.297	2.077	2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007	5	1.720	1.572	1.977	2007	7	2.227	1.824	2.531
Stadtbezirk 4															
Ehrenfeld	2002	10	1.626	1.080	2.317	2002	24	1.559	944	2.206	2002	136	2.346	1.395	3.264
	2003	2	1.457	1.171	1.742	2003	26	1.905	1.465	2.609	2003	200	2.262	1.385	2.707
	2004	3	1.634	1.381	2.010	2004	23	1.884	1.511	3.024	2004	102	2.212	1.627	2.779
	2005	7	1.713	1.352	2.159	2005	20	1.757	990	2.587	2005	140	2.212	1.712	2.717
	2006	6	1.614	1.373	2.292	2006	9	1.841	1.348	2.282	2006	45	2.154	1.710	3.151
	2007	3	1.512	1.330	1.761	2007	16	1.721	992	2.282	2007	42	2.271	1.572	2.863
Neuehrenfeld	2002	1	#	#	#	2002	6	2.097	1.249	2.855	2002	28	2.085	1.489	2.583
	2003	3	2.032	1.225	3.222	2003	23	1.904	1.320	2.473	2003	28	2.155	1.494	2.568
	2004	1	#	#	#	2004	29	1.753	1.159	2.003	2004	60	2.183	1.905	2.482
	2005	4	1.445	828	1.845	2005	26	1.796	1.189	2.289	2005	67	2.263	1.909	2.557
	2006	1	#	#	#	2006	10	1.842	1.429	2.342	2006	88	2.277	1.875	2.592
	2007	1	#	#	#	2007	11	1.925	1.205	2.424	2007	62	2.249	1.722	2.681
Bickendorf	2002					2002	1	#	#	#	2002				
	2003					2003	1	#	#	#	2003	6	2.077	1.983	2.166
	2004					2004					2004	12	1.917	1.823	2.250
	2005					2005					2005	5	1.717	1.621	1.758
	2006					2006	1	#	#	#	2006				
	2001	1	#	#	#	2007	3	1.473	1.220	1.751	2007	1	#	#	#
Vogelsang	2002					2002	5	1.407	1.153	1.711	2002	1	#	#	#
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005	10	2.236	1.452	2.605
	2006					2006					2006	3	2.179	2.154	2.215
	2007					2007					2007	3	2.059	1.965	2.115

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
Bocklemünd/ Mengenich	2002	1	#	#	#	2002	3	1.639	1.610	1.693	2002	2	#	#	#
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004	3	1.990	1.941	2.037
	2005	1	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005	9	1.953	1.785	2.189
	2006					2006	4	1.752	1.499	1.896	2006	2	#	#	#
	2007					2007	4	1.792	1.430	1.933	2007				
Ossendorf	2002					2002	1	#	#	#	2002	25	2.043	1.715	2.421
	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#	2003	10	1.962	1.659	2.485
	2004	1	#	#	#	2004	3	2.016	1.841	2.234	2004	3	1.730	1.581	1.913
	2005					2005	6	1.868	1.679	2.065	2005	9	1.901	1.581	2.067
	2006	4	1.916	1.687	2.131	2006	5	1.932	1.664	2.135	2006	2	#	#	#
	2007	4	1.836	1.641	2.155	2007	3	1.821	1.722	1.896	2007	11	2.275	1.870	2.355
Stadtbezirk 5															
Nippes	2002	12	1.702	1.343	2.015	2002	9	2.086	1.817	2.324	2002	18	2.113	1.873	2.706
	2003	9	1.700	1.553	2.157	2003	6	1.602	1.055	2.238	2003	17	2.295	1.630	2.924
	2004	15	1.678	1.527	2.148	2004	9	2.118	1.343	2.671	2004	72	1.986	1.256	2.855
	2005	17	1.730	1.464	2.505	2005	15	1.835	985	2.419	2005	125	2.071	1.552	2.595
	2006	10	1.616	1.154	1.813	2006	13	2.032	1.022	2.532	2006	90	2.221	1.842	2.723
	2007	7	2.052	1.847	2.310	2007	10	1.943	1.000	2.466	2007	97	2.180	1.339	2.692
Mauenheim	2002	3	1.628	1.522	1.790	2002	1	#	#	#	2002				
	2003	2	#	#	#	2003					2003				
	2004	1	#	#	#	2004					2004	1	#	#	#
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	3	1.259	1.196	1.290	2006					2006	1	#	#	#
	2007	8	1.197	711	1.698	2007					2007				
Riehl	2002					2002	6	2.251	1.253	3.218	2002	16	2.525	2.133	3.390
	2003	2	#	#	#	2003	3	2.312	1.891	2.918	2003	3	2.124	2.000	2.195
	2004	1	#	#	#	2004	8	2.203	2.009	2.367	2004	1	#	#	#
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	3	1.626	1.307	1.921	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#
Niehl	2002	11	1.748	1.256	2.268	2002	11	1.903	1.366	2.576	2002	12	2.063	1.349	2.428
	2003	8	1.793	1.458	2.194	2003	8	1.866	1.386	2.259	2003	2	#	#	#
	2004	16	1.765	1.340	2.436	2004	5	1.716	1.384	2.323	2004	6	2.147	1.920	2.321
	2005	6	1.571	1.229	2.211	2005	12	1.892	1.432	2.635	2005	10	2.118	1.644	2.568
	2006	5	1.671	1.388	1.944	2006	9	1.627	1.141	2.026	2006	4	2.206	2.058	2.347
	2007	13	1.694	1.029	1.832	2007	5	1.870	1.417	2.222	2007	37	2.220	1.604	2.691
Weidenpesch	2002	6	1.766	1.379	2.143	2002	4	1.951	1.660	2.227	2002	13	2.229	2.056	2.579
	2003	2	#	#	#	2003	7	1.760	1.428	2.023	2003	17	2.053	1.898	2.210
	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004	7	1.997	1.794	2.452
	2005	1	#	#	#	2005	9	1.905	1.626	2.129	2005	10	2.363	1.929	2.704
	2006	2	#	#	#	2006	6	2.015	1.910	2.295	2006	11	2.146	1.487	2.479
	2007	3	1.282	1.145	1.473	2007	9	1.853	1.551	2.172	2007	16	2.076	1.166	2.563
Longerich	2002					2002	1	#	#	#	2002	12	2.170	2.026	2.374
	2003	1	#	#	#	2003					2003	8	2.167	2.016	2.226
	2004	1	#	#	#	2004	2	#	#	#	2004	2	#	#	#
	2005	3	1.445	1.166	1.860	2005	2	#	#	#	2005	3	2.065	1.947	2.160
	2006					2006	3	1.717	1.676	1.747	2006	5	1.988	1.638	2.204
	2007	3	1.692	1.610	1.841	2007	1	#	#	#	2007	9	2.328	2.017	2.509

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
Volkhoven/ Weiler	2002					2002	11	1.800	1.228	2.015	2002	4	2.090	1.720	2.221
	2003					2003	5	1.864	1.065	3.215	2003	3	1.899	1.724	2.240
	2004	3	1.514	1.452	1.570	2004	8	1.678	1.323	1.965	2004				
	2005					2005	18	1.627	1.333	2.082	2005				
	2006					2006	7	1.683	1.433	1.853	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	5	1.639	1.289	2.010	2007				
Chorweiler	2002					2002					2002				
	2003					2003	3	1.809	1.743	1.867	2003				
	2004					2004	3	1.616	1.458	1.728	2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006	1	#	#	#	2006				
	2007					2007	1	#	#	#	2007				
Blumenberg	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
Roggendorf/ Thenhoven	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007					2007	2	#	#	#	2007				
Worringen	2002	1	#	#	#	2002	5	1.821	1.399	2.209	2002	6	2.023	1.800	2.268
	2003	1	#	#	#	2003	1	#	#	#	2003	4	1.950	1.833	2.028
	2004	1	#	#	#	2004					2004	12	1.873	1.230	2.242
	2005	2	#	#	#	2005	4	1.582	1.183	1.904	2005	10	2.036	1.868	2.170
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	6	1.912	1.744	1.960
	2007	1	#	#	#	2007	4	1.527	1.260	1.875	2007	3	1.904	1.767	2.068
Stadtbezirk 7															
Poll	2002	1	#	#	#	2002	4	1.641	782	2.269	2002	2	#	#	#
	2003	3	1.230	1.058	1.425	2003	5	1.615	1.031	2.378	2003	2	#	#	#
	2004	2	#	#	#	2004	6	1.059	666	1.608	2004	1	#	#	#
	2005	3	1.508	1.262	1.974	2005	9	1.366	749	2.050	2005	9	2.027	1.604	2.520
	2006	2	#	#	#	2006	7	1.456	705	2.196	2006	3	2.312	2.108	2.426
	2007	1	#	#	#	2007	15	1.324	609	2.256	2007	8	2.253	1.960	2.436
Westhoven	2002	4	2.116	1.715	2.380	2002	3	1.786	1.555	2.019	2002	6	2.639	2.008	3.301
	2003					2003	2	#	#	#	2003	13	2.505	1.642	3.207
	2004	1	#	#	#	2004	5	1.367	1.105	2.231	2004	4	2.668	2.492	2.859
	2005	1	#	#	#	2005	7	1.688	791	2.148	2005	3	2.361	2.109	2.494
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	10	1.240	718	1.848	2007	6	2.303	2.030	2.523
Ensen	2002	3	1.545	1.217	1.714	2002	1	#	#	#	2002	7	2.599	1.899	3.291
	2003	2	#	#	#	2003	5	2.155	1.748	2.663	2003	9	2.280	1.457	2.569
	2004	3	2.149	1.832	2.698	2004	3	1.644	1.366	1.908	2004	10	2.012	1.659	2.151
	2005	2	#	#	#	2005	3	2.150	1.307	3.051	2005	12	2.101	1.789	2.415
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007	3	1.537	1.482	1.569	2007	6	1.400	1.000	1.802	2007				

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
Gremberghov.	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
	2007					2007					2007				
Eil	2002					2002	6	1.886	1.612	2.208	2002	2	#	#	#
	2003					2003	4	1.683	1.138	2.222	2003	4	2.004	1.814	2.115
	2004	1	#	#	#	2004					2004	5	2.179	1.943	2.280
	2005	3	1.770	1.661	1.961	2005	6	1.712	730	2.208	2005	5	1.927	1.766	2.060
	2006	1	#	#	#	2006	7	1.030	644	1.736	2006	4	1.920	1.780	2.003
	2007					2007	4	1.212	981	1.544	2007				
	2007					2007					2007				
Porz	2002	12	1.566	789	2.415	2002	18	1.570	910	2.200	2002	4	2.727	2.484	2.911
	2003	12	1.608	1.071	2.247	2003	28	1.378	905	2.336	2003	4	2.442	2.275	2.631
	2004	16	1.468	1.011	2.251	2004	28	1.275	662	2.183	2004	6	2.135	1.437	2.748
	2005	12	1.644	1.172	2.593	2005	32	1.325	818	2.107	2005	4	2.419	2.265	2.600
	2006	12	1.326	1.066	1.705	2006	30	1.381	848	1.861	2006	4	1.893	1.750	2.136
	2007	14	1.587	1.010	2.205	2007	15	1.311	976	1.678	2007	2	#	#	#
	2007					2007					2007				
Urbach	2002	2	#	#	#	2002	7	1.735	1.290	2.146	2002	5	2.040	1.924	2.120
	2003	4	1.645	1.425	1.928	2003	4	1.694	1.472	1.797	2003	2	#	#	#
	2004	6	1.229	608	1.644	2004	5	1.738	1.450	1.879	2004				
	2005	8	1.240	545	1.564	2005	4	1.546	977	1.966	2005	4	2.049	1.717	2.221
	2006	6	1.394	1.226	1.945	2006	10	1.625	1.008	1.920	2006	1	#	#	#
	2007	5	1.373	877	1.595	2007	3	1.704	1.506	1.831	2007				
	2007					2007					2007				
Elsdorf	2002	1	#	#	#	2002					2002				
	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#	2003				
	2004	2	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007				
	2007					2007					2007				
Grengel	2002	2	#	#	#	2002					2002				
	2003					2003	3	1.826	1.506	2.260	2003				
	2004	2	#	#	#	2004					2004				
	2005	2	#	#	#	2005	4	1.589	1.305	2.423	2005				
	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007					2007				
	2007					2007					2007				
Wahnheide	2002	1	#	#	#	2002	7	1.733	1.467	2.079	2002	11	1.968	1.561	2.151
	2003	4	1.454	899	1.913	2003	7	1.794	1.565	2.163	2003	7	1.937	1.527	2.179
	2004	1	#	#	#	2004	3	1.643	1.390	1.784	2004	1	#	#	#
	2005	3	1.387	1.066	1.730	2005	6	1.598	1.276	1.836	2005	1	#	#	#
	2006					2006	5	1.725	1.442	2.126	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	5	1.407	1.316	1.530	2007				
	2007					2007					2007				
Wahn	2002	1	#	#	#	2002	4	1.558	1.224	2.052	2002	11	1.827	1.514	2.285
	2003					2003	2	#	#	#	2003				
	2004					2004	6	1.519	1.043	2.062	2004				
	2005					2005	4	1.447	1.028	1.645	2005				
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
	2007					2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#
	2007					2007					2007				

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
Lind	2002	3	1.483	1.439	1.524	2002					2002	1	#	#	#
	2003	2	#	#	#	2003	3	1.849	1.829	1.858	2003	1	#	#	#
	2004	3	1.070	963	1.245	2004	1	#	#	#	2004				
	2005	3	1.195	688	1.499	2005	4	1.679	1.447	1.813	2005				
	2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007	3	1.606	1.546	1.636
Libur	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#
	2007					2007	1	#	#	#	2007	2	#	#	#
Zündorf	2002	12	1.581	1.209	1.817	2002	9	1.992	1.629	2.316	2002	6	2.133	1.711	2.364
	2003	12	1.542	996	1.973	2003	5	1.560	1.261	1.827	2003	4	2.013	1.848	2.219
	2004	8	1.476	1.176	1.579	2004	8	1.805	1.249	3.088	2004	2	#	#	#
	2005	17	1.482	1.092	1.877	2005	4	1.669	1.198	2.234	2005	2	#	#	#
	2006	21	1.373	734	2.737	2006	11	1.631	1.338	1.940	2006	5	1.808	1.702	1.910
	2007	15	1.324	910	1.571	2007	10	1.419	1.180	1.650	2007	3	1.755	1.735	1.786
Langel	2002					2002	3	1.674	1.619	1.782	2002				
	2003					2003	1	#	#	#	2003				
	2004	4	1.381	1.260	1.518	2004	2	#	#	#	2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006				
	2007	3	1.367	1.150	1.752	2007	2	#	#	#	2007	1	#	#	#
Stadtbezirk 8															
Humboldt-Gremberg	2002					2002	1	#	#	#	2002	2	#	#	#
	2003					2003	2	#	#	#	2003	12	1.831	1.561	2.008
	2004					2004	1	#	#	#	2004	7	2.013	1.851	2.495
	2005					2005					2005	20	1.826	1.522	2.281
	2006					2006	1	#	#	#	2006	1	#	#	#
	2007					2007	2	#	#	#	2007	1	#	#	#
Kalk	2002	3	1.541	1.278	1.791	2002					2002	1	#	#	#
	2003					2003					2003	28	2.158	1.932	2.901
	2004					2004	1	#	#	#	2004	28	1.946	1.626	2.371
	2005	1	#	#	#	2005					2005	48	1.762	1.442	2.216
	2006					2006	1	#	#	#	2006	12	1.762	1.174	2.144
	2007					2007					2007	16	1.995	1.714	2.278
Vingst	2002	2	#	#	#	2002	2	#	#	#	2002	9	2.014	1.909	2.082
	2003					2003	3	1.324	1.324	1.324	2003	10	1.983	1.890	2.074
	2004					2004					2004	12	1.741	1.493	2.016
	2005	1	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	6	1.544	1.498	1.613
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007					2007					2007	#	#	#	#
Höhenberg	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004	3	1.087	962	1.214	2004	2	#	#	#
	2005					2005	21	964	672	1.750	2005	7	2.254	1.754	2.600
	2006					2006	8	983	679	1.682	2006	2	#	#	#
	2007					2007	18	1.056	419	1.884	2007				

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
Ostheim	2002					2002					2002				
	2003					2003	7	1.257	949	1.660	2003	3	1.749	1.463	2.083
	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004				
	2005					2005	2	#	#	#	2005				
	2006					2006					2006	1	#	#	#
	2007					2007	1	#	#	#	2007				#
Merheim	2002	2	#	#	#	2002					2002	4	1.575	1.389	1.821
	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#	2003				
	2004	1	#	#	#	2004	2	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005	4	2.024	1.931	2.109	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006	5	1.748	1.682	1.814
	2007	3	1.315	906	1.568	2007					2007	2	2.024	1.792	2.255
Brück	2002					2002	4	2.099	1.570	2.408	2002	11	2.558	2.303	2.820
	2003	1	#	#	#	2003	1	#	#	#	2003	6	2.632	2.304	2.866
	2004					2004	6	2.161	1.997	2.339	2004	1	#	#	#
	2005	2	#	#	#	2005	4	1.946	1.671	2.234	2005	8	2.259	1.798	2.675
	2006	4	1.545	1.172	1.804	2006	4	2.002	1.570	2.330	2006	4	2.197	2.090	2.321
	2007					2007	4	2.109	1.759	2.397	2007	3	2.382	2.346	2.427
Rath-Heumar	2002	8	1.948	1.655	2.355	2002	7	1.963	1.567	2.182	2002	3	1.957	1.750	2.082
	2003	11	1.762	1.237	2.036	2003	4	1.890	1.644	2.124	2003	4	2.135	1.618	2.352
	2004	3	1.749	1.586	1.853	2004	8	2.025	1.751	2.315	2004	1	#	#	#
	2005	11	1.765	1.078	2.729	2005	5	1.616	1.358	1.919	2005	17	2.214	1.631	2.500
	2006	13	1.610	1.025	2.515	2006	4	1.870	1.834	1.925	2006	8	2.147	1.976	2.330
	2007	4	1.791	1.422	2.264	2007	5	1.860	1.483	2.416	2007	1	#	#	#
Neubrück	2002	1	#	#	#	2002					2002				
	2003	2	#	#	#	2003	3	1.439	1.344	1.500	2003				
	2004					2004	4	1.404	1.125	1.500	2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006	4	1.895	1.875	1.916	2006				
	2007	2	#	#	#	2007	2	#	#	#	2007				
Stadtbezirk 9															
Mülheim	2002	5	1.455	1.158	1.818	2002	27	1.794	1.109	2.413	2002	24	2.075	1.615	2.940
	2003	8	1.157	818	1.901	2003	12	1.562	1.276	1.951	2003	33	2.031	1.412	2.940
	2004	8	1.297	826	1.718	2004	9	1.644	1.357	1.991	2004	36	2.128	1.397	2.627
	2005	3	1.365	1.333	1.406	2005	12	1.543	910	1.992	2005	58	2.253	1.281	2.997
	2006	3	1.301	957	1.745	2006	4	1.638	1.444	2.000	2006	55	2.476	1.327	2.962
	2007	4	1.226	1.103	1.306	2007	5	1.487	1.342	1.741	2007	30	2.510	1.041	3.322
Buchforst	2002					2002					2002	1	#	#	#
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005	1	#	#	#
	2006					2006					2006				
	2007					2007					2007				
Buchheim	2002	3	1.566	1.425	1.691	2002	1	#	#	#	2002	17	1.680	1.164	2.275
	2003	5	1.658	1.599	1.750	2003					2003	11	1.777	1.179	2.063
	2004	4	1.497	1.310	1.657	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#
	2005	3	1.699	1.444	1.840	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006	1	#	#	#
	2007	1	#	#	#	2007					2007				

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
Holweide	2002	7	1.689	1.490	1.932	2002	3	1.885	1.763	1.974	2002	7	1.977	1.716	2.184
	2003	12	1.393	1.033	1.665	2003	8	1.668	893	2.267	2003	19	1.997	1.823	2.298
	2004	11	1.511	1.034	2.343	2004	7	1.860	819	2.416	2004	13	1.994	1.386	2.186
	2005	5	1.626	1.266	2.218	2005	4	1.149	593	1.724	2005	28	2.027	1.694	2.250
	2006	8	1.819	997	2.702	2006	4	1.978	1.579	2.630	2006	9	2.076	1.964	2.329
	2007	9	1.597	1.199	2.073	2007	6	1.352	985	1.883	2007	12	1.836	1.599	2.427
Dellbrück	2002	11	1.482	467	1.961	2002	7	2.039	1.505	2.304	2002	47	2.172	1.533	2.629
	2003	9	1.745	1.300	2.273	2003	12	1.881	1.465	2.112	2003	25	1.978	1.379	2.389
	2004	9	1.603	1.341	1.999	2004	8	1.822	1.149	2.309	2004	18	1.961	1.395	2.416
	2005	6	1.548	1.274	1.789	2005	12	1.706	1.027	2.082	2005	32	1.835	1.129	2.406
	2006	6	1.501	1.172	1.854	2006	11	1.678	1.212	2.124	2006	13	2.147	1.676	2.689
	2007	9	1.555	1.260	2.687	2007	13	1.608	1.026	2.095	2007	14	2.072	1.617	2.398
Höhenhaus	2002					2002	1	#	#	#	2002				
	2003	2	#	#	#	2003	1	#	#	#	2003				
	2004	1	#	#	#	2004					2004				
	2005	5	1.766	1.443	2.344	2005	1	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
	2007	2	#	#	#	2007	1	#	#	#	2007				
Dünnwald	2002	3	1.528	1.407	1.597	2002	2	#	#	#	2002	1	#	#	#
	2003					2003	3	1.891	1.827	1.924	2003	2	#	#	#
	2004					2004	4	1.803	1.331	2.075	2004	8	1.929	1.675	2.295
	2005					2005	5	1.805	1.668	1.974	2005	7	1.837	1.251	2.389
	2006	1	#	#	#	2006	5	1.671	1.535	1.864	2006	3	1.806	1.250	2.201
	2007	1	#	#	#	2007	3	1.545	662	1.996	2007	2	#	#	#
Stammheim	2002					2002	4	2.013	1.810	2.215	2002	2	#	#	#
	2003					2003	4	1.838	1.425	2.381	2003	10	1.973	1.714	2.107
	2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004	2	#	#	#
	2005					2005	3	1.530	1.113	1.860	2005				
	2006					2006	3	1.625	1.452	1.962	2006				
	2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#	2007	1	#	#	#
Flittard	2002					2002	1	#	#	#	2002				
	2003					2003	1	#	#	#	2003	3	2.411	2.102	2.597
	2004					2004	1	#	#	#	2004	1	#	#	#
	2005					2005	1	#	#	#	2005	4	2.526	2.417	2.604
	2006					2006	2	#	#	#	2006	3	2.329	2.043	2.539
	2007					2007					2007	6	2.135	1.810	2.466

7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen

Stadtdurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

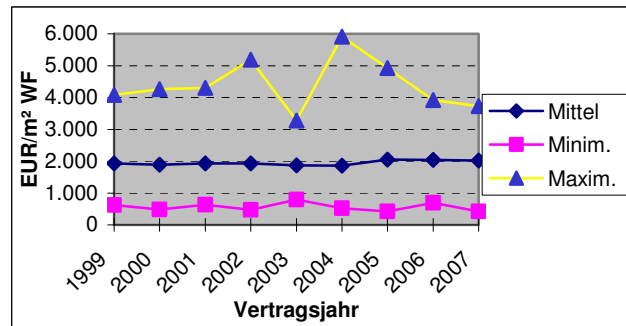
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² - Wohnfläche [EURO/m²]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	83	82	2.388
Weiterverkauf	2000-2005	25	77	1.963
	1990-1999	79	79	1.874
	1980-1989	78	79	1.818
	1970-1979	64	77	1.447
	1960-1969	130	75	1.507
	1950-1959	79	76	1.670
	1920-1949	79	78	1.827
	bis 1919	66	81	1.986
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2005			
	1990-1999	5	76	1.813
	1980-1989	5	82	1.747
	1970-1979	9	81	1.490
	1960-1969	38	75	1.761
	1950-1959	70	78	1.805
	1920-1949	50	80	1.746
	bis 1919	39	82	2.181

7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 1999 bis 2007 für das gesamte Stadtgebiet

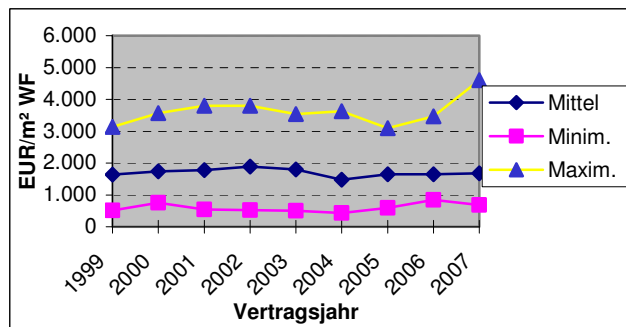
Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1999	572	1.933	628	4.080
2000	498	1.894	479	4.261
2001	481	1.926	634	4.298
2002	501	1.926	473	5.182
2003	520	1.865	797	3.278
2004	500	1.859	518	5.909
2005	540	2.053	425	4.928
2006	556	2.042	691	3.920
2007	460	2.024	426	3.725



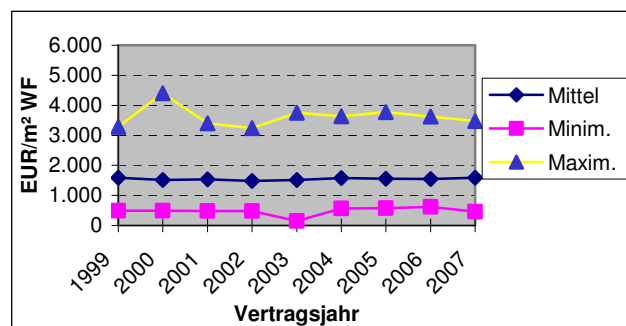
Baujahrgruppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1999	235	1.634	511	3.135
2000	219	1.743	752	3.565
2001	271	1.781	545	3.797
2002	296	1.888	518	3.804
2003	455	1.799	498	3.542
2004	547	1.480	435	3.625
2005	416	1.653	592	3.098
2006	243	1.644	840	3.471
2007	288	1.677	680	4.602



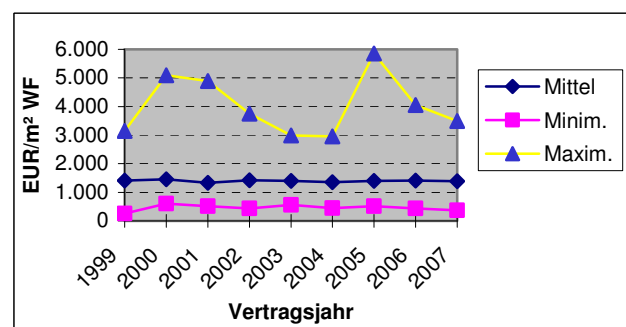
Baujahrgruppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1999	671	1.590	494	3.280
2000	793	1.509	493	4.406
2001	825	1.531	476	3.399
2002	1.440	1.483	484	3.241
2003	1.666	1.517	145	3.750
2004	1.302	1.573	566	3.635
2005	1.305	1.556	577	3.775
2006	878	1.544	620	3.626
2007	762	1.592	463	3.478



Baujahrgruppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1999	1.183	1.409	263	3.148
2000	966	1.455	599	5.092
2001	1.133	1.335	511	4.894
2002	993	1.426	440	3.750
2003	950	1.403	563	2.994
2004	1.027	1.352	444	2.954
2005	1.072	1.400	513	5.852
2006	769	1.415	441	4.051
2007	679	1.385	372	3.497

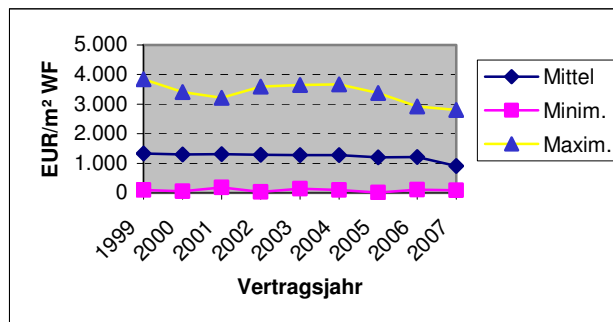


7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 1999 bis 2007 für das gesamte Stadtgebiet

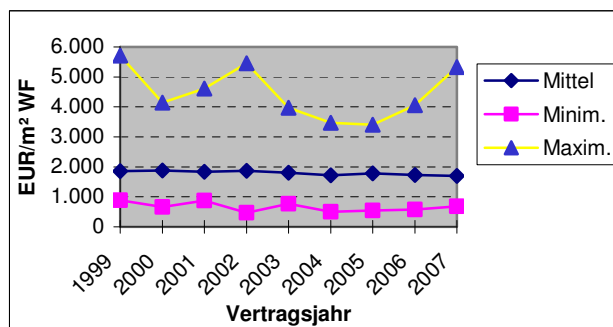
Baujahrgruppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1999	1.212	1.334	94	3.842
2000	990	1.298	58	3.409
2001	791	1.308	183	3.213
2002	907	1.293	34	3.595
2003	857	1.275	138	3.642
2004	596	1.282	100	3.672
2005	820	1.200	10	3.382
2006	835	1.217	113	2.918
2007	1.024	909	82	2.800



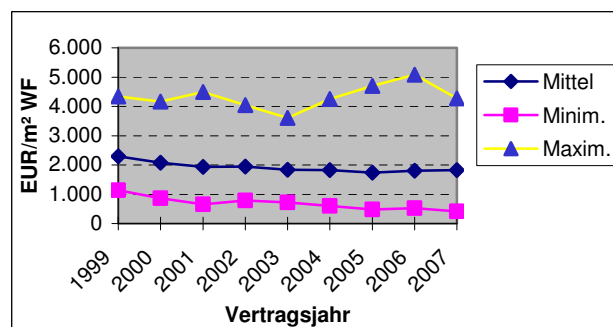
Baujahrgruppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1999	527	1.859	882	5.709
2000	419	1.880	663	4.144
2001	464	1.836	872	4.616
2002	451	1.872	467	5.455
2003	381	1.807	768	3.973
2004	372	1.716	503	3.474
2005	410	1.788	545	3.405
2006	349	1.729	578	4.056
2007	393	1.698	681	5.326



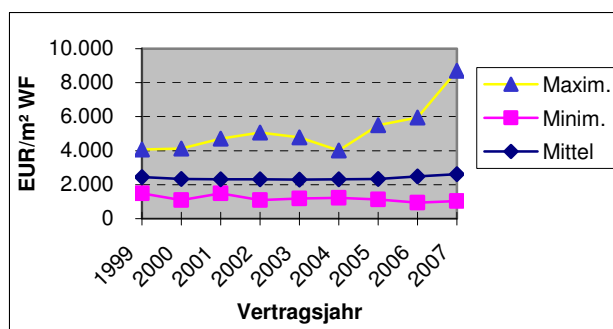
Baujahrgruppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1999	1.124	2.295	1.132	4.344
2000	417	2.080	864	4.167
2001	361	1.936	656	4.492
2002	362	1.943	782	4.047
2003	375	1.841	723	3.609
2004	405	1.821	600	4.250
2005	531	1.738	484	4.699
2006	421	1.807	530	5.082
2007	466	1.825	419	4.275



Baujahrgruppe ab 2000

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1999	234	2.440	1.482	4.060
2000	587	2.339	1.089	4.131
2001	736	2.316	1.497	4.711
2002	852	2.320	1.085	5.065
2003	907	2.304	1.179	4.792
2004	791	2.308	1.221	4.020
2005	1.157	2.335	1.129	5.500
2006	851	2.479	936	5.959
2007	893	2.622	1.029	8.709



7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung

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

Jahr	Baujahr bis 24				Baujahr 25-48				Baujahr 49-60				Baujahr 61-71			
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	984	100		0	972	100		0	875	100		0	869	100		0
1990	1.194	121		21	1.148	118		18	1.071	122		22	1.092	126		26
1991	1.402	142		17	1.253	129		9	1.161	133		8	1.137	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	1.353	155		10	1.315	151		8
1994	1.672	170		7	1.471	151		3	1.458	167		8	1.378	159		5
1995	1.725	175		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	1.751	178		6	1.653	170		7	1.465	167		-5	1.383	159		-4
1998	1.847	188	98	5	1.757	181	101	6	1.556	178	103	6	1.398	161	96	1
1999	1.933	196	102	5	1.634	168	94	-7	1.590	182	105	2	1.409	162	97	1
2000	1.894	192	100	-2	1.743	179	100	7	1.509	172	100	-5	1.455	167	100	3
2001	1.926	196	102	2	1.781	183	102	2	1.531	175	101	1	1.335	154	92	-8
2002	1.926	196	102	0	1.888	194	108	6	1.483	169	98	-3	1.426	164	98	7
2003	1.865	190	98	-3	1.799	185	103	-5	1.517	173	101	2	1.403	161	96	-2
2004	1.859	189	98	0	1.480	152	85	-18	1.573	180	104	4	1.352	156	93	-4
2005	2.053	209	108	10	1.653	170	95	12	1.556	178	103	-1	1.400	161	96	4
2006	2.042	208	108	-1	1.644	169	94	-1	1.544	176	102	-1	1.415	163	97	1
2007	2.024	206	107	-1	1.677	173	96	2	1.592	182	106	3	1.385	159	95	-2

Jahr	Baujahr 72-80				Baujahr 81-89				Baujahr 90-99				Baujahr ab 2000		
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	872	100		0	1.517	100		0	1.663	100		0			
1990	891	102		2	1.495	99		-1	1.810	109		9			
1991	1.069	123		20	1.596	105		7	1.918	115		6			
1992	1.156	133		8	1.731	114		8	2.091	126		9			
1993	1.347	154		17	1.763	116		2	2.235	134		7			
1994	1.230	141		-9	1.833	121		4	2.335	140		4			
1995	1.314	151		7	1.825	120		0	2.392	144		2			
1996	1.422	163		8	1.787	118		-2	2.287	138		-4			
1997	1.402	161		-1	1.812	119		1	2.310	139		1			
1998	1.363	156	105	-3	1.806	119	96	0	2.300	138	111	0	2.248	96	
1999	1.334	153	103	-2	1.859	123	99	3	2.295	138	110	0	2.440	104	9
2000	1.298	149	100	-3	1.880	124	100	1	2.080	125	100	-9	2.339	100	-4
2001	1.308	150	101	1	1.836	121	98	-2	1.936	116	93	-7	2.316	99	-1
2002	1.293	148	100	-1	1.872	123	100	2	1.943	117	93	0	2.320	99	0
2003	1.275	146	98	-1	1.807	119	96	-3	1.841	111	89	-5	2.304	99	-1
2004	1.282	147	99	1	1.716	113	91	-5	1.821	110	88	-1	2.308	99	0
2005	1.200	138	92	-6	1.788	118	95	4	1.738	105	84	-5	2.335	100	1
2006	1.217	140	94	1	1.729	114	92	-3	1.807	109	87	4	2.479	106	6
2007	909	104	70	-25	1.698	112	90	-2	1.825	110	88	1	2.622	112	6

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

Jahr	Mittel EUR/m ²	insgesamt		Veränd. z. Vorj. %
		Basis 1989	Basis 2000	
1989	1.034	100		0
1990	1.169	113		13
1991	1.309	127		12
1992	1.421	137		9
1993	1.591	154		12
1994	1.704	165		7
1995	1.786	173		5
1996	1.698	164		-5
1997	1.711	165		1
1998	1.774	172	105	4
1999	1.732	168	103	-2
2000	1.686	163	100	-3
2001	1.674	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	1.728	167	102	1
2007	1.684	163	100	-3

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 (vergl. Ziffer 9.7). Für Baugrundstücke, auf denen Eigentumswohnungen gebaut werden sollen, ist zusätzlich ein Anpassungsfaktor zu berücksichtigen (vergl. Ziffer 9.4).

Für Baugrundstücke, auf denen eine Geschäfts- oder Büronutzung vorgesehen ist, ist der Bodenwert durch entsprechende Mietgewichte anzupassen (vergl. Ziffer 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.

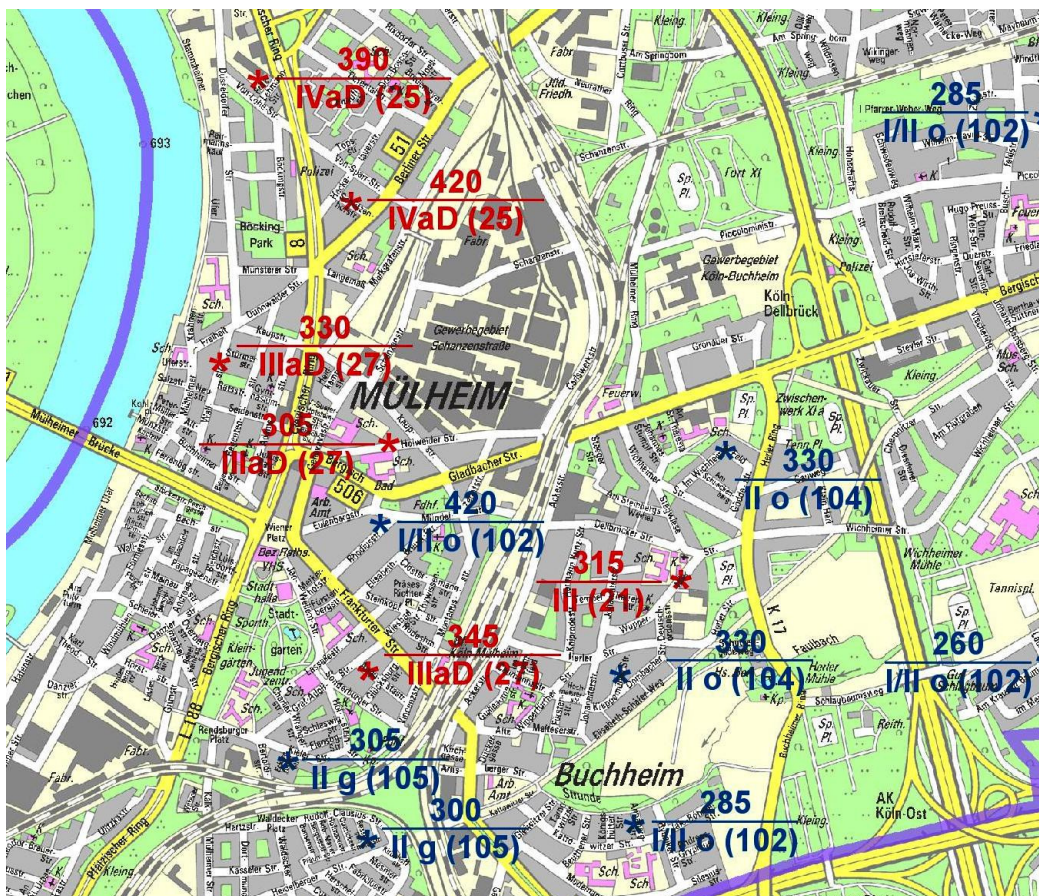
Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert (§194 BauGB). Wegen der im allgemeinen vorliegenden Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wird meist nur der Bewertungsfachmann aus ihnen auf den Wert eines speziellen Grundstücks schließen können. Hierzu ist es nämlich erforderlich, alle Abweichungen 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 01.01.2008

Baureife Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	sehr gute Lage [EURO/m²]	gute Lage [EURO/m²]	mäßige Lage [EURO/m²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	760	315	230
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	650	400	215
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	550	380	280
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V erschließungsbeitragsfrei	460	410	330

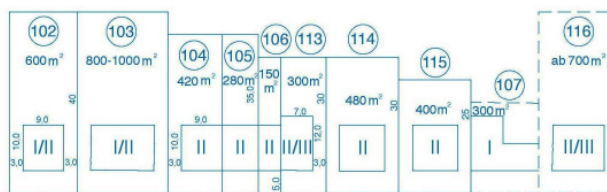
8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2008) (Original = 1 Karte im 4-Farbendruck Maßstab 1:25.000)



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	II	einseitig offen	0,4
105	8	35	280	II	geschlossen	0,6
106	5	30	150	II	geschlossen	0,8
107	-	-	300	-	Atrium	-
108	-	-	500	-	Atrium	-
109	-	-	400	-	Atrium	-
112	-	-	ab 1000	I/II	freistehend	-
113	10	30	300	II/III	einseitig offen	0,6
114	-	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

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

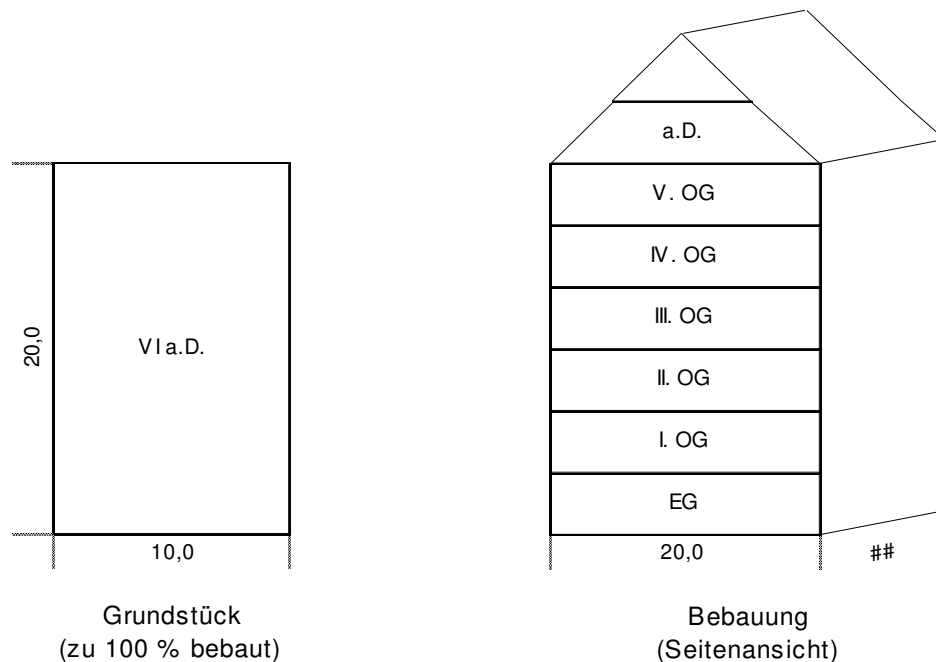
Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In der für die Wertermittlung relevanten GFZ sind auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben,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

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

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

8.3.3 Erläuterung der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

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



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

Summe gewogene Geschossfläche: 1.750 m²

- ¹⁾ Gewicht des Erdgeschosses (EG-Gew.): 3
²⁾ Flächenverhältnis a.D. zu OG: rd. 0,75

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

Somit ergibt sich eine gew. GFZ von: $1.750 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 8,75$
gerundet: 8.7

9. Erforderliche Daten

9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen

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

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

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

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

9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft

Stand: 01.01.2008

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

9.2.1 Definition des Normgrundstückes:

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

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

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

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

9.3 Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke

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

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

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

Stand: 01.01. 2008

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

9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)

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

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

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

9.5 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6			rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau 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 %	Index
1966	640	12	640	12	640	12	640	12	640
1967	675	5	675	5	675	5	675	5	675
1968	705	4	705	4	705	4	705	4	705
1969	750	6	750	6	750	6	750	6	750
1970	855	14	855	14	855	14	855	14	855
1971	980	15	980	15	980	15	980	15	980
1972	1160	18	1160	18	1160	18	1160	18	1160
1973	1300	12	1300	12	1300	12	1300	12	1300
1974	1300	0	1300	0	1300	0	1300	0	1300
1975	1410	8	1410	8	1200	-8	1200	-8	1200
1976	1525	8	1525	8	1200	0	1200	0	1200
1977	1665	9	1665	9	1200	0	1200	0	1200
1978	2000	20	1835	10	1270	6	1270	6	1270
1979	2380	19	2185	19	1395	10	1395	10	1395
1980	2845	20	2740	25	1535	10	1535	10	1535
1981	2985	5	3010	10	1535	0	1535	0	1535
1982	3280	10	3310	10	1610	5	1610	5	1610
1983	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0	1610
1984	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0	1610
1985	3115	-5	3310	0	1610	0	1610	0	1610
1986	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0	1610
1987	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0	1610
1988	3240	4	3440	4	1640	2	1640	2	1640
1989	3465	7	3680	7	1855	13	1855	13	1855
1990	3780	9	4010	9	2005	8	2005	8	2005
1991	4045	7	4290	7	2045	2	2045	2	2045
1992	4370	8	4635	8	2130	4	2130	4	2130
1993	4630	6	4915	6	2345	10	2345	10	2345
1994	4955	7	5260	7	2510	7	2510	7	2510
1995	5155	4	5470	4	2510	0	2510	0	2510
1996	5360	4	5690	4	2510	0	2510	0	2510
1997	5575	4	5920	4	2510	0	2510	0	2510
1998	5575	0	5920	0	2510	0	2510	0	2510
1999	5855	5	6215	5	2510	0	2510	0	2510
2000	6380	9	6215	0	2635	5	2635	5	2635
2001	6570	3	6400	3	2900	10	2765	5	2765
2002	7030	7	6145	-4	3160	9	2765	0	2765
2003	7170	2	6450	5	3415	8	2875	4	2875
2004	7170	0	6450	0	3415	0	2875	0	2875
2005	7385	3	6450	0	3485	2	2935	2	2935
2006	7385	0	6450	0	3660	5	3025	3	3025
2007	7605	3	6190	-4	3660	0	3205	6	3205

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
2001	100	3	100	3	100	10	100	5
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0
2003	109	2	101	5	118	8	104	4
2004	109	0	101	0	118	0	104	0
2005	112	3	101	0	120	2	106	2
2006	112	0	101	0	126	5	109	3
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6

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 m².

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

Umrechnungskoeffizienten - individueller Wohnungsbau

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

Beispiel:

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

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

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

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

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

9.6.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

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/m² für ein Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 2,0.

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

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

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

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

9.7 Liegenschaftszinssätze

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

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

Nach seinen Untersuchungen aus dem Datenmaterial 2007 (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2007 für angemessen.

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

9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Dreifamilienhausgrundstücke	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,25	3,25	3,50	3,50	3,50	4,00	4,10	4,10	4,3	4,3
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m² WF)	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	4,75	5,00	5,00	5,2	5,2
Mietwohnhausgrundstücke	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	5,00	5,20	5,20	5,4	5,2
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m² WF/NF)	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	5,00	5,00	5,00	5,25	5,40	5,40	5,7	5,5
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,9	5,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m² WF/NF)	5,50	5,50	5,50	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	6,00	6,00	6,25	(6,3)	(6,3)	6,3	6,0
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	5,75	5,75	5,75	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	6,50	6,50	6,50	6,6	6,4
Geschäfts- und Bürogrundstücke *)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	6,50	6,60	6,60	6,6	6,4
Sonstige Gewerbegrundst.	7,00	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

() 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- ns- satz (mit Standard- abweichung *)	Anzahl der Fälle	Ø Größe	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND
Dreifamilienhäuser	4,3	5	230	1.746	8,4	45
	+/- 0,52		+/- 57	+/- 183	+/- 0,3	+ - 5
Mehrfamilienhäuser inkl gewerbl. Anteil bis 20 %	5,4	49	677	1335	8,1	43
	+/- 0,64		+/- 634**	+/- 375**	+/- 1,6**	+/- 10**
Gemischt genutzte Gebäude gewerbl. Anteil über 20 %	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.

Aus dem Datenmaterial **2007** (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2007 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhäuser	13 bis 20
Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m² WF)	11 bis 17
Mietwohnhäuser	11 bis 17
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m² 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 250m² 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 durch die Geschäftsstelle wurden für Kauffälle aus dem Geschäftsjahr 2007 die Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten eingehend untersucht. Die Sachwerte wurden nach dem Sachwertmodell der AGVGA NRW ermittelt. Die Analysekriterien entsprechen den Darstellungen in den bisherigen Jahresberichten.

Grundlage	Sachwertermittlung auf der Basis der NHK2000 - BGF- Ansatz
Regionalfaktor Köln	1,17 *)
Untersuchungsbereiche	
Bauweisen	- Reihenhäuser - offene Bauweisen
Lagebereiche	- linksrheinische und - rechtsrheinische Stadtgebiete
Bodenpreisanteile (BOP)	- Teilgruppe $\geq 40\%$ und - Teilgruppe $\leq 45\%$ vom Sachwert mit 5 % Überlappung

*)

Land NRW – Faktor	= 1,0
Stadtgebiet Köln – Großstadt – Faktor	= 1,1
Umrechnungsfaktor NHK `95 zu NHK 2000	= 1,06
Regionalfaktor Köln	= $1,0 \times 1,1 \times 1,06 = 1,166 = \text{rd. } 1,17$

Die Ergebnisdarstellung erfolgt in:

- Liniendiagrammen (Trendverlauf)
Bei unsicherem Verlauf ist eine punktierte Linie eingetragen
- Wertetafeln mit glatten Sachwerten in Tausend - EUR -Ausweisung
- Statistischer Kenndatendarstellung
Der grafisch veranschaulichte Teil kann nach unten und oben begrenzt sein.
Die Kenndaten werden ohne und mit einer 30%-igen Schrankensetzung ermittelt.
Durch diese Schranke werden in der zweiten Berechnung Beobachtungsgrößen ausgeblendet, die um mehr als 30% um den Mittelwert der ersten Berechnung streuen.

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

Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind im Einzelfall Abweichungen möglich.

Die Beschreibung zum Modell ist über die Homepage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein - Westfalen unter der Adresse

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

aufgerufen.

Die Modellbeschreibung ist wie folgt gegliedert:

► Anlage 1:

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

► Anlage 2

- Wägungsschema zum Ausstattungsstandard

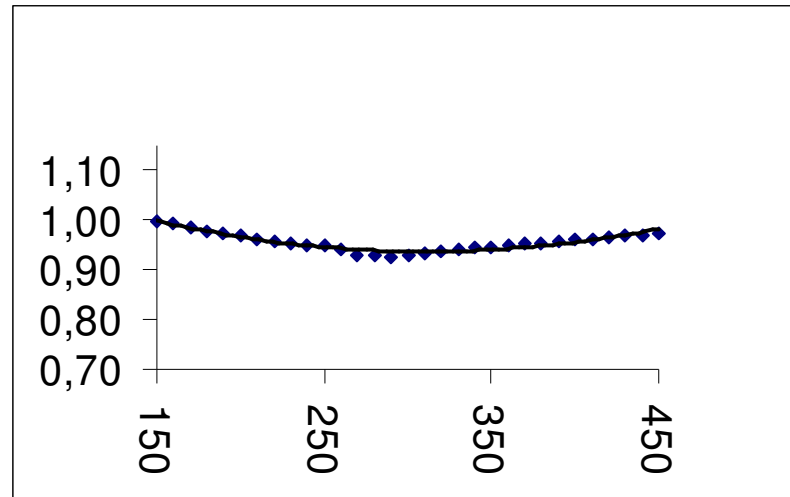
► Anlage 3:

- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

► Anlage 4:

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

- l) Reihenhäuser
 a) Teilbereich Reihenhäuser
 linksrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil <45 %



SAW = Sachwert

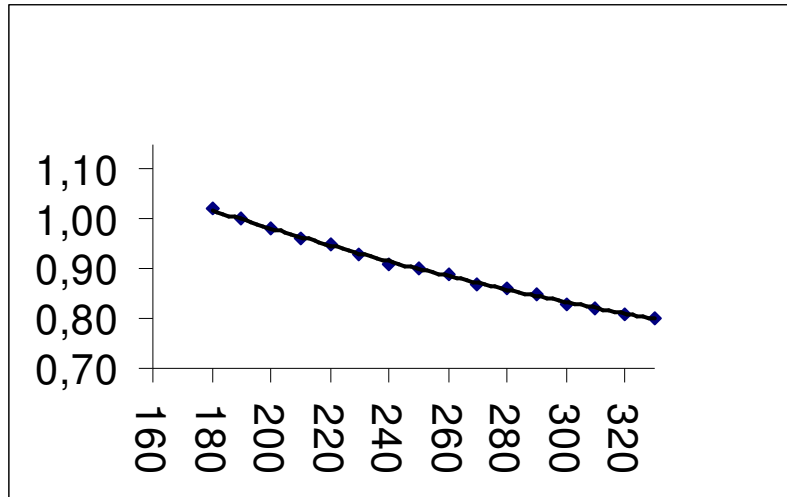
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP
140	1,01	300	0,93
150	1,00	310	0,93
160	0,99	320	0,94
170	0,99	330	0,94
180	0,98	340	0,94
190	0,97	350	0,95
200	0,97	360	0,95
210	0,96	370	0,95
220	0,96	380	0,95
230	0,95	390	0,96
240	0,95	400	0,96
250	0,95	410	0,96
260	0,94	420	0,96
270	0,94	430	0,97
280	0,93	440	0,97
290	0,93	450	0,97

Statistische Kennzahlen vor und
 nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,94	0,94
Median	0,94	0,94
Minimum	0,82	0,82
Maximum	1,07	1,07
Anzahl	29	29
Standardabw Einzelbeobachtung	0,08	0,08
Standardabw. Mittel	0,01	0,01

- b) Teilbereich Reihenhäuser
- linksrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil >40 %



SAW = Sachwert

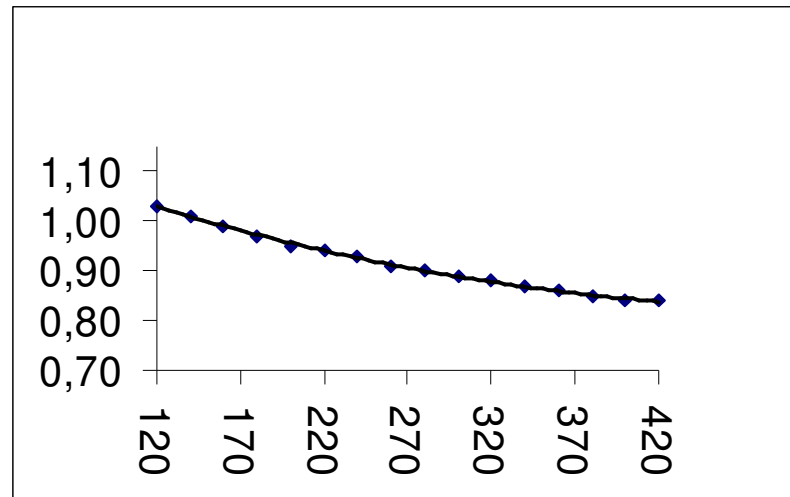
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP
180	1,02	280	0,86
190	1,00	290	0,85
200	0,98	300	0,83
210	0,96	310	0,82
220	0,95	320	0,81
230	0,93	330	0,80
240	0,91		
250	0,90		
260	0,89		
270	0,87		

Statistische Kennzahlen vor und nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,94	0,91
Median	0,91	0,89
Minimum	0,72	0,72
Maximum	1,25	1,06
Anzahl	10	9
Standardabw Einzelbeobachtung.	0,14	0,10
Standardabw. Mittel	0,05	0,03

- c) Teilbereich Reihenhäuser
 - rechtsrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil <45 %



SAW = Sachwert

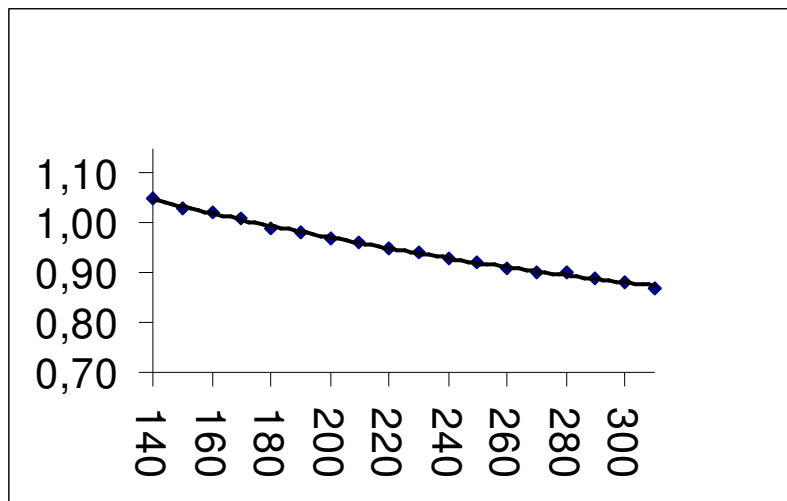
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP
120	1,03	320	0,88
140	1,01	340	0,87
160	0,99	360	0,86
180	0,97	380	0,85
200	0,95	400	0,84
220	0,94	420	0,84
240	0,93		
260	0,91		
280	0,90		
300	0,89		

Statistische Kennzahlen vor und nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,91	0,91
Median	0,90	0,90
Minimum	0,81	0,81
Maximum	1,02	1,02
Anzahl	17	17
Standardabw	0,07	0,07
Einzelbeobachtung		
Standardabw.	0,02	0,02
Mittel		

- d) Teilbereich Reihenhäuser
- rechtsrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil >40 %



SAW = Sachwert

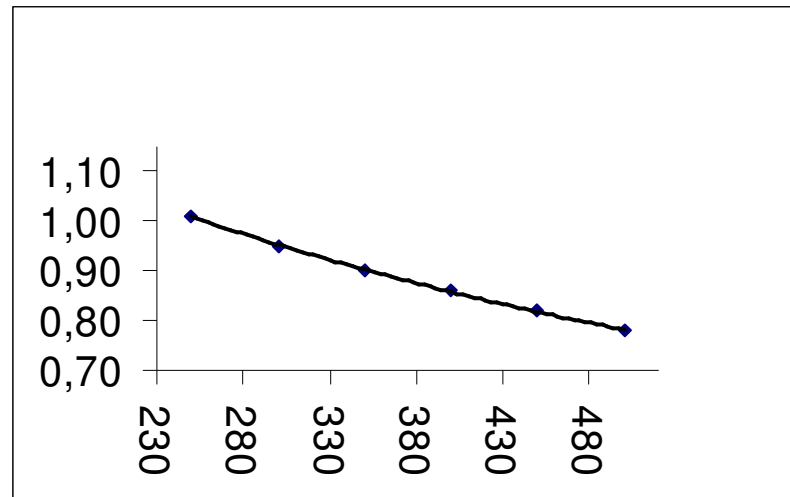
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP
140	1,05	240	0,93
150	1,03	250	0,92
160	1,02	260	0,91
170	1,01	270	0,90
180	0,99	280	0,90
190	0,98	290	0,89
200	0,97	300	0,88
210	0,96	310	0,87
220	0,95		
230	0,94		

Statistische Kennzahlen vor und nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,96	0,96
Median	0,95	0,95
Minimum	0,87	0,87
Maximum	1,07	1,07
Anzahl	11	11
Standardabw	0,06	0,06
Einzelbeobachtung		
Standardabw	0,02	0,02
Mittel.		

- II) offene Bauweisen
 a) Teilbereich offene Bauweisen
 linksrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil <45 %



SAW = Sachwert

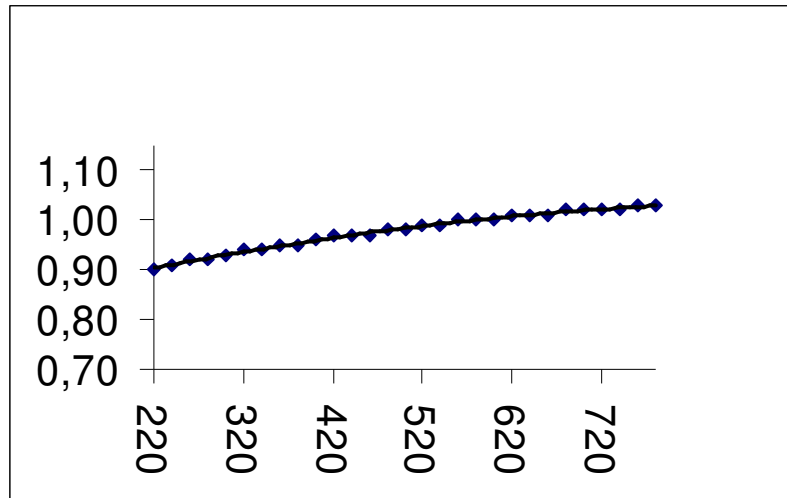
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP
250	1,01
300	0,95
350	0,90
400	0,86
450	0,82
500	0,78

Statistische Kennzahlen vor und nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,87	0,87
Median	0,85	0,85
Minimum	0,60	0,63
Maximum	1,17	1,03
Anzahl	11	9
Standardabw. Einzelbeobachtung	0,17	0,13
Standardabw. Mittel	0,05	0,04

b) Teilbereich offene Bauweisen
linksrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil >40 %



SAW = Sachwert

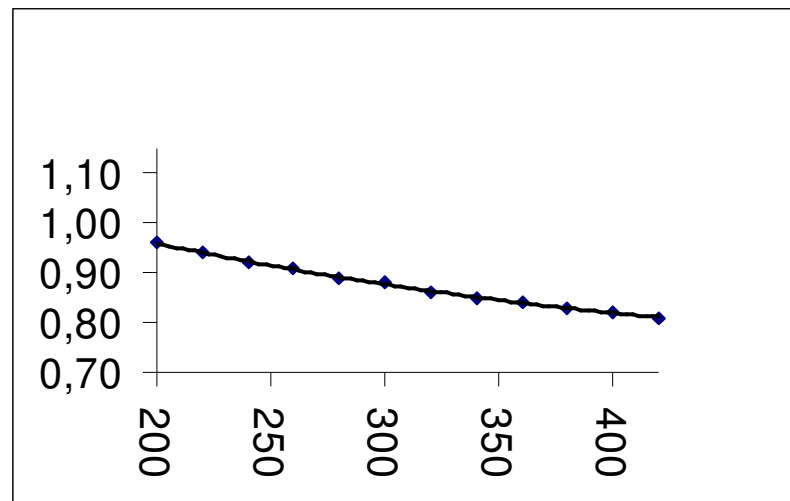
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP	SAW	MAP
220	0,90	440	0,97	660	1,01
240	0,91	460	0,97	680	1,02
260	0,92	480	0,98	700	1,02
280	0,92	500	0,98	720	1,02
300	0,93	520	0,99	740	1,02
320	0,94	540	0,99	760	1,03
340	0,94	560	1,00	780	1,03
360	0,95	580	1,00		
380	0,95	600	1,00		
400	0,96	620	1,01		
420	0,97	640	1,01		

Statistische Kennzahlen vor und
nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,97	0,97
Median	0,98	0,98
Minimum	0,85	0,85
Maximum	1,12	1,12
Anzahl	20	20
Standardabw.	0,07	0,07
Einzelbeobachtung		
Standardabw.	0,01	0,01
Mittel		

- c) Teilbereich offene Bauweisen
rechtsrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil <45 %



SAW = Sachwert

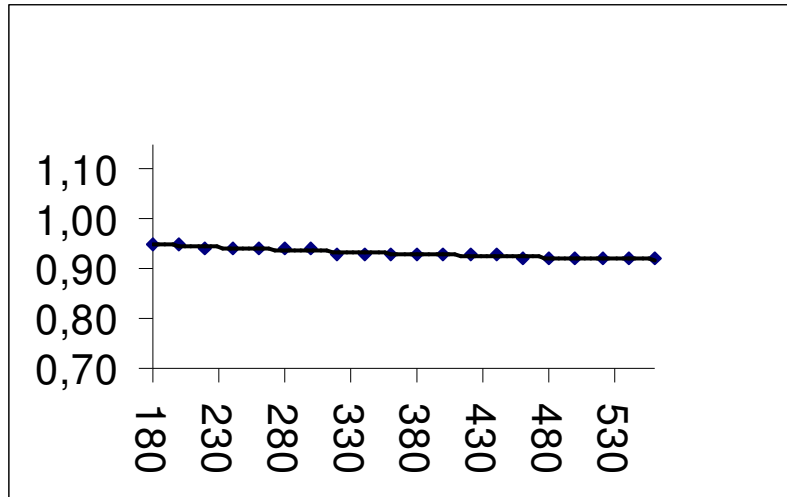
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP
200	0,96
220	0,94
240	0,92
260	0,91
280	0,89
300	0,88
320	0,86
340	0,85
360	0,84
380	0,83
400	0,82
420	0,81

Statistische Kennzahlen vor und
nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,88	0,82
Median	0,84	0,82
Minimum	0,63	0,63
Maximum	1,24	0,95
Anzahl	8	7
Standardabw.	0,17	0,10
Einzelbeobachtung		
Standardabw.	0,06	0,04
Mittel		

d) Teilbereich offene Bauweisen
rechtsrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil >40 %



SAW = Sachwert

MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP
180	0,95	400	0,93
200	0,95	420	0,93
220	0,94	440	0,93
240	0,94	460	0,92
260	0,94	480	0,92
280	0,94	500	0,92
300	0,94	520	0,92
320	0,93	540	0,92
340	0,93	560	0,92
360	0,93		
380	0,93		

Statistische Kennzahlen vor und
nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,93	0,93
Median	0,95	0,95
Minimum	0,79	0,79
Maximum	1,04	1,04
Anzahl	24	24
Standardabw.	0,06	0,06
Einzelbeobachtung		
Standardabw.	0,01	0,01
Mittel		

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Flächenangaben, Stand 31.12.2006

Fläche des Stadtgebietes	40.516 ha
Bebaute Fläche	13.941 ha

Bevölkerungsangaben, Stand 31.12.2006

Einwohner	1.024.346
Zuzüge	51.861
Fortzüge	51.161
Saldo	700
Umzüge innerhalb Kölns	84.141

Bauzahlen, Stand 31.12.2006

Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden	530.961
Wohngebäude	129.491
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	76.219
Anzahl Wohnungen	92.824
darunter Mehrfamilienhäuser	53.272
Anzahl Wohnungen	415.895
Baufertigstellung von Wohnungen in 2006	2.881
davon Wohnungsneubau	2.723
Baugenehmigung von Wohnungen in 2006	3.072
davon Wohnungsneubau	2.712

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen siehe auch 13.6

11. Regionale Vergleiche

11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2006

	Fläche in km ²	Bevölkerung	Wohnungen
Köln	405,2	1.024.346	530.961
Düsseldorf	217,0	581.858	328.831
Essen	210,4	582.016	320.309
Dortmund	280,4	585.045	311.967
Hamburg	755,3	1.754.182	880.019
Bremen	325,5	547.934	287.149
Frankfurt	248,3	661.877	353.464
Stuttgart	207,4	591.592	294.288
Nürnberg	186,4	500.855	261.963
München	310,4	1.326.206	734.397

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW und Angaben der Gemeinden,
Angaben ohne Gewähr

12. Mieten

12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Bei der Rheinischen Immobilienbörse e.V. ist der Kölner Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet Köln, zuletzt zum 01.09.2006, zusammengestellt worden, durch

- 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
- Ring Deutscher Makler, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter e.V.

Der Mietspiegel ist gegen eine Schutzgebühr von 3,30 Euro 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 Wertermittlungstichtagen und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrages EUR 700

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

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

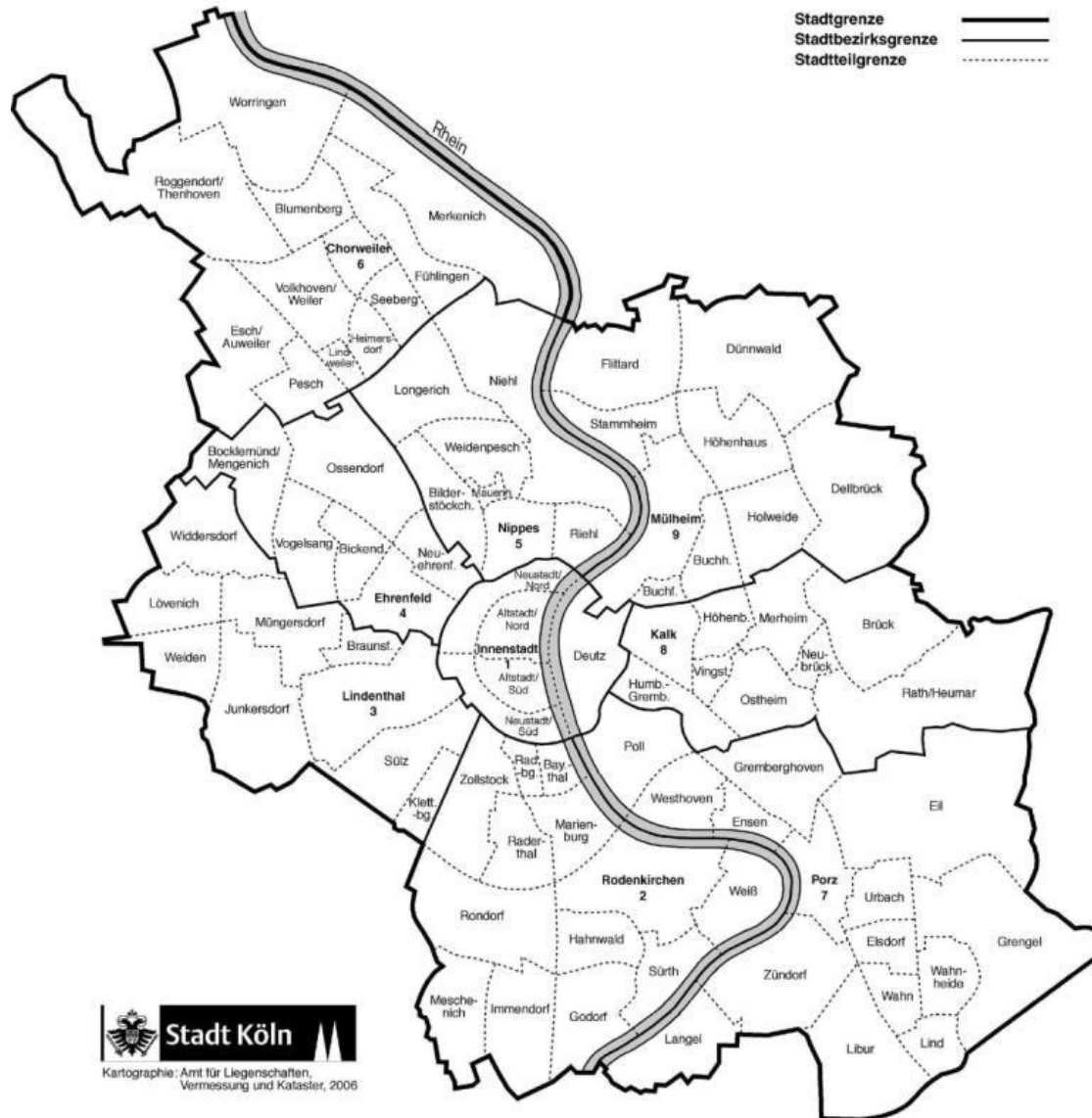
2. Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

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

13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



Kartengrundlage: Karte der Stadt-, Bezirks- und Stadtteilgrenzen

Genehmigungsvermerk:

Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
(Nr. KT 2007/212)

13.4 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen Fischerstr. 10 40477 Düsseldorf	Telefon: 0211-475-4150 Telefax: 0211-475-5976
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss und in der Stadt Dormagen Meererhof 1 41456 Neuss	Telefon: 02131-928-6230 Telefax: 02131-928-6299
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim	Telefon: 02271-83-4663 Telefax: 02271-83-2300
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf Kaiser-Wilhelm-Platz 1 - Kreishaus 53721 Siegburg	Telefon: 02241-132794 Telefax: 02241-132437
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen-Kreis Am Rübezahlwald 7 51469 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-132636 Telefax: 02202-132494
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach Postfach 20 09 20 – Rathaus Bensberg 51439 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-141238 02202-141254 02202-141255 Telefax: 02202-141460
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstr. 101 51373 Leverkusen	Telefon: 0214-406-6268 0214-406-6263 Telefax: 0214-406-6203

13.5 Sonstige Einrichtungen

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

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

Rheinische Immobilienbörse e.V. Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

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

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, Baulasten-
verzeichnis (Plankammer)**

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

13.6 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>