



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2007 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 2007

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 2007

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2006 zum Stichtag 01.01.2007**

**Bericht über die Entwicklung des
Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2006**

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

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	3
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 2006	9
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	9
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	10
4.1.2 Verteilung der Verträge 2006 nach Eingangsmonat	10
4.2 Flächenumsatz	11
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 Gebäudetypp	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	59
8.1 Gesetzlicher Auftrag	59
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	59
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	60
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2007	60
8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2007)	61
8.3.3 Erläuterung der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ)	62

9. Erforderliche Daten	63
9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen	63
9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft	64
9.2.1 Definition des Normgrundstückes:	64
9.3 Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke	65
9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)	65
9.5 Indexreihen	66
9.6 Umrechnungskoeffizienten	67
9.6.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (Ein-/Zweifamilienhausbau)	67
9.6.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)	68
9.7 Liegenschaftszinssätze	69
9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)	69
9.7.2. Ergänzende Liegenschaftszinssätze (nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)	70
9.8 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	71
9.8.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	71
9.9 Marktanpassungsfaktoren	72
9.9.1 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, Marktanpassungsfaktoren, Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke	72
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	82
11. Regionale Vergleiche	83
11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2005	83
12. Mieten	84
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	84
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen	84
13. Sonstige Angaben	85
13.1 Gebühren für Gutachten	85
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	86
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	87
13.4 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	88
13.5 Sonstige Einrichtungen	89
13.6 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:	89

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke, Bodenrichtwerte

Die Preise von unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau sind 2006 in Köln nur geringfügig gestiegen. Die durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau beträgt links- und rechtsrheinisch 0 %, wobei in einzelnen Lagen auch stärker steigende oder fallende Tendenzen festgestellt worden sind. Die durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau beträgt linksrheinisch +5 % und rechtsrheinisch +3 %.

Unbebaute Gewerbebaugrundstücke für sekundärgewerbliche Nutzung sind im durchschnittlichen Preis unverändert. Für Ackerlandgrundstücke wurde nur im linksrheinischen Norden ein geringfügiger Preisanstieg im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr festgestellt.

Der Gutachterausschuss hat die neuen Bodenrichtwerte der Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau und den Mietgeschosswohnungsbau zum 01.01.2007 in seiner Sitzung am 18.01.2007 entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung und unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse und der jeweiligen regionalen Entwicklung beschlossen. Die Bodenrichtwerte sind seit dem 01.02.2007 im Internet abrufbar.

1.2 Entwicklung der Umsätze

1.2.1 Übersicht

Der Grundstücksmarkt in Köln hat sich in den vergangenen Jahren im Wesentlichen stabil verhalten. Im Jahr 2006 zeigen sich sowohl Auf- wie Abwärtstendenzen. Gegenüber anderen Großstädten sind die Rückgänge als sehr moderat zu bezeichnen während sich die Anstiege zum Teil recht deutlich abzeichnen.

Umsatz	2006		Vergleich 2005	
Kaufverträge:	9.839	- 6,5 %	10.525	+ 2,6 %
Flächenumsatz:	5.295.731 m ²	+ 18,6 %	4.467.004 m ²	+ 30,0 %
Geldumsatz:	3.920.267 Tsd. €	+ 31,5 %	2.980.129 Tsd. €	- 2,2 %

Die Anzahl der Kaufverträge insgesamt ist im Vergleich zu 2005 um - 6,5 % zurückgegangen; sie liegt auch um - 4,5 % unter dem Durchschnitt der vergangenen 5 Jahre. Der Hauptanteil des Rückgangs liegt bei den Kaufverträgen von Wohnungs- und Teileigentum (- 10,7 %), während der mittelfristige Trend dieses Teilmarktes weiterhin steigend ist. Demgegenüber sind sowohl bei den unbebauten Grundstücken (+ 0,7 %) als auch bei den bebauten Grundstücken (+ 1,7 %) mehr Verkäufe getätigt worden; dies entspricht auch dem mittelfristigen Trend dieser Teilmärkte.

Der Geldumsatz insgesamt ist um + 32 % gestiegen.

Der Flächenumsatz ist um + 18,6 % angestiegen, nachdem bereits in 2005 ein stärkerer Anstieg um + 30 % zu verzeichnen war.

1.2.2 Unbebaute Grundstücke

Der Anstieg der Kaufverträge bei den unbebauten Grundstücken um + 0,7 % resultiert vor allem aus den Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau mit + 9,6 %, deren Verkaufszahl die Größenordnung der Vorjahre überstiegen hat, sowie aus den Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau mit + 15,5 %. Lediglich das Marktsegment der sonstigen unbebauten Grundstücke ist rückläufig

Der Geldumsatz ist bei den unbebauten Grundstücken insgesamt um 53 % gestiegen. Der Hauptanteil ist mit + 63,3 Mio. € bzw. + 147 % bei unbebauten Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau sowie mit + 15,9 Mio. € bzw. +23,6 % bei den unbebauten Grundstücken für den Büro-, Hotel- und Geschäftsbau zu verzeichnen. Bei den unbebauten Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau betrug die Steigerung + 7,9 Mio. € bzw. + 11,6 %.

Der Flächenumsatz hat nochmals um 65,9 ha bzw. + 33,8 % zugenommen, nachdem er bereits in 2005 um 42,8 ha bzw. + 28,1 % gestiegen war.

Der Hauptanteil liegt – teilweise korrespondierend mit den Geldumsätzen – mit + 7,5 ha bzw. + 69 % bei dem Marktsegment der unbebauten Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sowie mit + 2,2 ha bzw. + 9,5 % bei den unbebauten Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau.

Der Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken für den Büro-, Hotel- und Geschäftsbau ist um – 2,0 ha bzw. – 12,7 % zurückgegangen.

1.2.3 Bebaute Grundstücke

Der Anstieg der Kaufverträge bei den bebauten Grundstücken um + 1,7 % resultiert vor allem aus dem Verkauf von Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten Objekten und gewerblich genutzten Objekten.

Der Geldumsatz ist bei den bebauten Grundstücken um + 932,6 Mio. € bzw. um 55,4 % gestiegen, nachdem in 2005 ein Rückgang um - 146,4 Mio. € bzw. - 8,0 % zu verzeichnen war. Der Flächenumsatz ist jedoch nur um + 17,0 ha bzw. + 6,8 % gestiegen, während in 2005 ein starker Anstieg des Flächenumsatzes um + 60,2 ha bzw. +31,5 % zu verzeichnen war.

Der Anstieg resultiert vor allem aus dem Marktsegment der bebauten Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke. Allein hier stieg der Geldumsatz um + 569,7 Mio. € bzw. um 196,2 % und der Flächenumsatz um + 16,9 ha bzw. um 68,2 %.

Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe von **Eigenheimen** auf 1958 zurückgegangen (- 149 bzw. - 7,1 %). In diesen Marktsegment ist auch der Geldumsatz um – 38,5 Mio. € bzw. – 6,8 % und der Flächenumsatz um – 11,0 ha bzw. -11,1 % gefallen. Nach dem Anstieg in 2005 ist diese Entwicklung im Zusammenhang mit dem Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 zu sehen.

Die Kaufpreise der Eigenheime liegen mit einem Anteil von 42,9 % zwischen 100.000 € und 250.000 €. Für ein Reihenhaus in mittlerer Lage linksrheinisch ab Baujahr 1980 beträgt die Kaufpreisspanne zwischen 1.545 und 2.490 €/m² Wohnfläche. Vergleichbare Objekte in sehr guter Lage sind ab 2.940 €/m² Wohnfläche gehandelt worden.

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

Die Verkaufszahl der **Mehrfamilienhäuser** ist auf 816 gestiegen (+ 149 bzw. + 22,3 %). Die Verkäufe konzentrierten sich wie im Vorjahr überwiegend auf den Stadtbezirk Köln-Innenstadt.

Der Geldumsatz ist bei Mietwohnhäusern deutlich um 376,2 Mio. € bzw. um 61,4 % gestiegen, nachdem bereits in 2005 ein Anstieg um +85,1 Mio. € bzw. +16,1 % zu verzeichnen war. Auch der Flächenumsatz ist deutlich um + 26,3 ha bzw. + 55,4 % gestiegen. Wie im Vorjahr wurden wieder häufiger teurere Objekte gehandelt.

Der Verkauf von **Wohnungseigentum** ist auf 6.207 Fälle zurückgegangen (- 741 bzw. - 10,7 %). Diese Entwicklung ist ebenfalls im Zusammenhang mit dem Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 zu sehen.

Der Rückgang betrifft die Teilmärkte Eigentumswohnungen im Ersterwerb nach Neubau mit - 12,1 % und im Weiterverkauf mit - 10,4 % nahezu gleichmäßig.

Entsprechend ist auch der Geldumsatz um - 129,9 Mio. € bzw. - 12,6 % rückläufig.

Insgesamt lässt sich ein Preisanstieg um + 1% feststellen. Während die Baujahrsklassen bis 1990 und älter nahezu im Preisniveau geblieben sind, wurden die Eigentumswohnungen in der Baujahrsgruppe 1990 bis 1999 um + 3,8 % und in der Baujahrsgruppe ab 2000 um + 6,0 % teurer.

Die **Liegenschaftszinssätze** der Immobilien sind nach dem Anstieg in 2003 weiter angestiegen. Das bedeutet, dass sich die Ertragssituation dort negativ entwickelt hat. Eine Ausnahme bildet lediglich der Teilmarkt der Geschäfts- und Bürogrundstücke.

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 2006 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. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden, wenn ein berechtigtes Interesse in schriftlicher Form dargelegt wird, auf schriftlichen Antrag in anonymisierter Form erteilt.

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

- 1 - Immobilienwirtschaft und Wohnungswesen,
- 2 - Architektur und Bauwesen,
- 3 - Vermessungswesen
- 4 - Betriebswirtschaft, Bank- und Rechtswesen
- 5 - 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 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@bez.reg-duesseldorf.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.

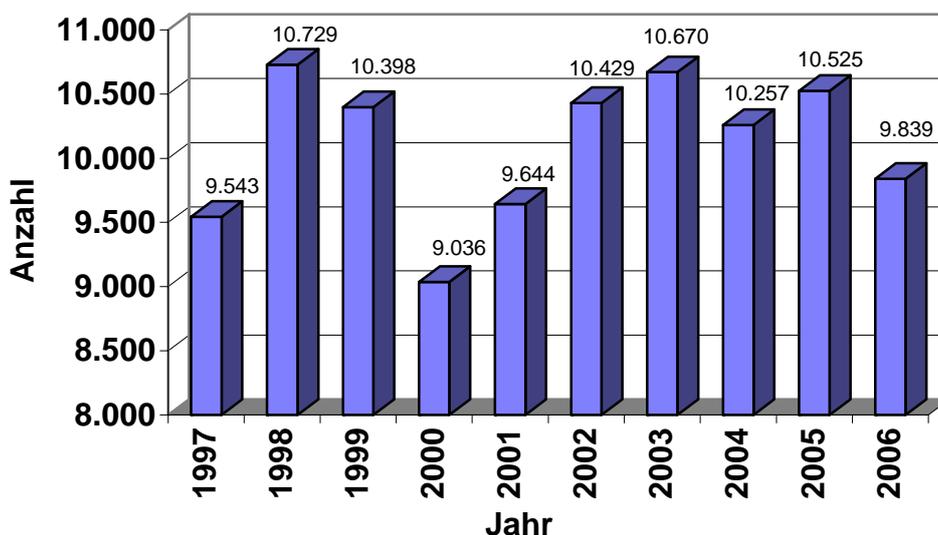
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006

4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)

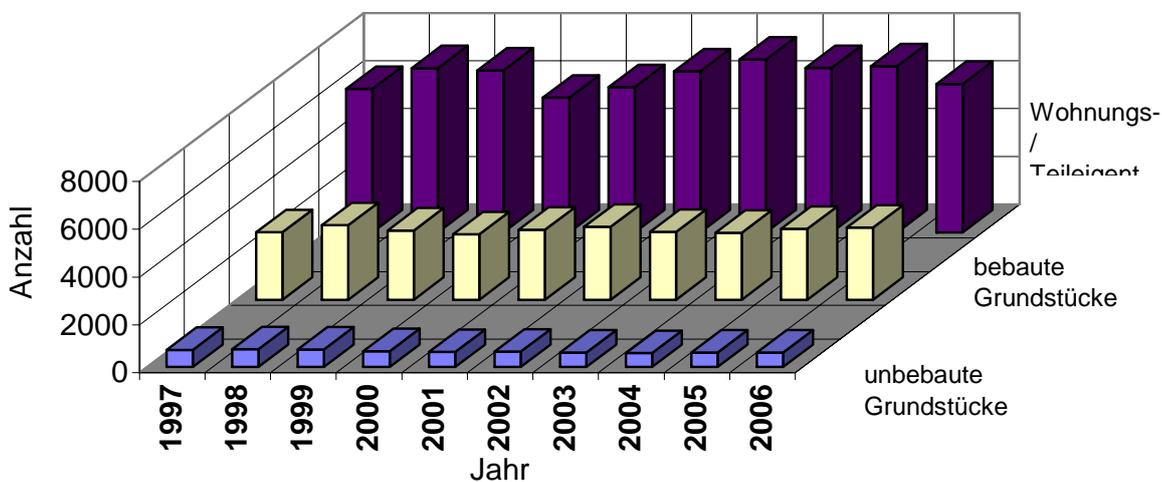
Hinweis: Die gesamtstatistische Darstellung enthält auch die Fälle, die bei einer Einzelbetrachtung als ungeeignet für die Auswertung eingestuft würden.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Unbebaute Grundstücke	719	748	733	669	640	649	610	587	611	615
Bebaute Grundstücke	2.822	3.117	2.893	2.733	2.930	3.051	2.839	2.800	2.966	3.017
Wohnungs- Teileigentum	6.002	6.864	6.772	5.634	6.074	6.729	7.221	6.870	6.948	6.207
Gesamtanzahl	9.543	10.729	10.398	9.036	9.644	10.429	10.670	10.257	10.525	9.839

Gesamtimmobilienumsatz



Immobilienteilmärkte



4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2004			2005			2006		
	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	205	2,0	-21,8	239	2,3	16,6	262	2,7	9,6
Geschoßwohnungsbaugrundst.	76	0,7	28,8	71	0,7	-6,6	82	0,8	15,5
Gewerbegrundstücke	43	0,4	-23,2	40	0,4	-7,0	41	0,4	2,5
Geschäftsgrundstücke	15	0,1	87,5	13	0,1	-13,3	16	0,2	23,1
Sonstige Grundstücke	248	2,4	10,7	248	2,4	0,0	214	2,2	-13,7
Unbebaute Grundstücke insges.	587	5,7	-3,6	611	5,8	4,1	615	6,3	0,7
Eigenheime	1.956	19,1	-1,4	2.107	20,0	7,7	1.958	19,9	-7,1
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	670	6,5	-2,6	667	6,3	-0,4	816	8,3	22,3
Gewerbeobjekte	147	1,4	-2,6	172	1,6	17,0	216	2,2	25,6
Sonstige bebaute Objekte	27	0,3	68,8	20	0,2	-25,9	27	0,3	35,0
Bebaute Grundstücke insges.	2.800	27,3	-1,4	2.966	28,2	5,9	3.017	30,7	1,7
Wohnungs-/Teileigentum	6.870	67,0	-4,9	6.948	66,0	1,1	6.207	63,1	-10,7
Insgesamt	10.257	100,0	-3,9	10.525	100,0	2,6	9.839	100,0	-6,5

4.1.2 Verteilung der Verträge 2006 nach Eingangsmonat

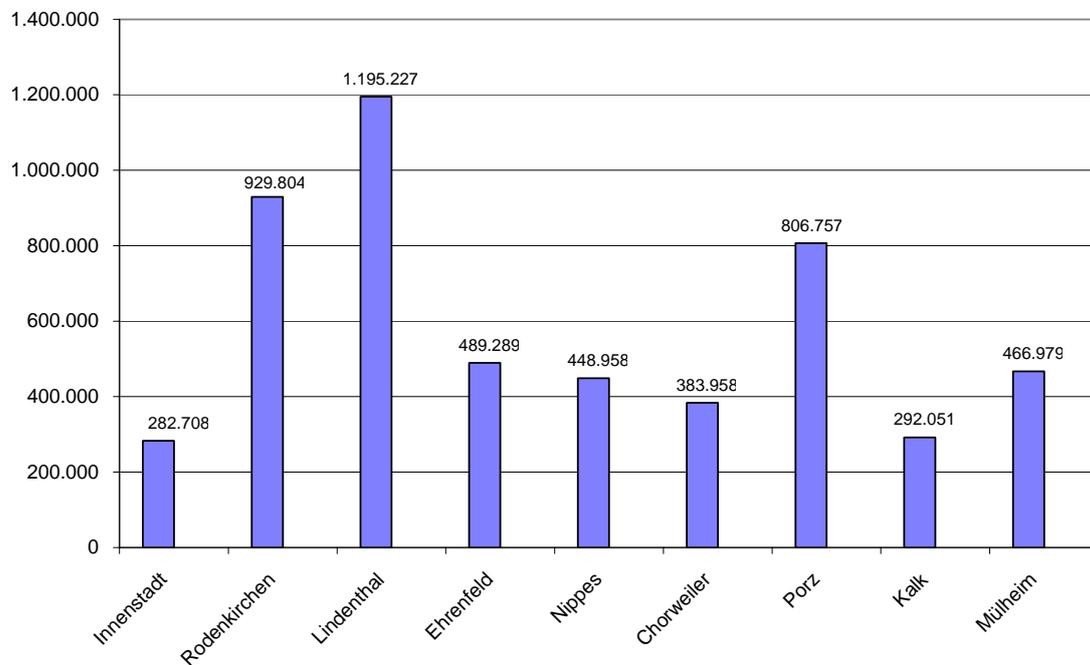
Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	1.132	11,5	707	11,4	425	11,7
Februar	518	5,3	338	5,4	180	5,0
März	715	7,3	489	7,9	226	6,2
April	747	7,6	500	8,1	247	6,8
Mai	769	7,8	510	8,2	259	7,1
Juni	825	8,4	513	8,3	312	8,6
Juli	757	7,7	463	7,5	294	8,1
August	703	7,1	414	6,7	289	8,0
September	762	7,7	445	7,2	317	8,7
Oktober	881	9,0	571	9,2	310	8,5
November	981	10,0	610	9,8	371	10,2
Dezember	1.049	10,7	647	10,4	402	11,1
Insgesamt	9.839	100,0	6.207	100,0	3.632	100,0

4.2 Flächenumsatz

2006						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	278	7,7	266	282.708	4,3	274.887
Rodenkirchen	499	13,7	480	929.804	11,7	920.647
Lindenthal	607	16,7	582	1.195.227	12,9	1.181.357
Ehrenfeld	304	8,4	280	489.289	11,4	479.272
Nippes	321	8,8	296	448.958	5,3	431.747
Chorweiler	232	6,4	230	383.958	15,1	383.532
Porz	579	15,9	490	806.757	25,8	684.928
Kalk	329	9,1	276	292.051	6,6	241.841
Mülheim	483	13,3	407	466.979	6,9	429.316
Insgesamt	3.632	100,0	3.307	5.295.731	100,0	5.027.527

2005						
Insgesamt	10.525	100,0	10.037	4.467.004	100,0	4.247.659

Flächenumsatz insgesamt

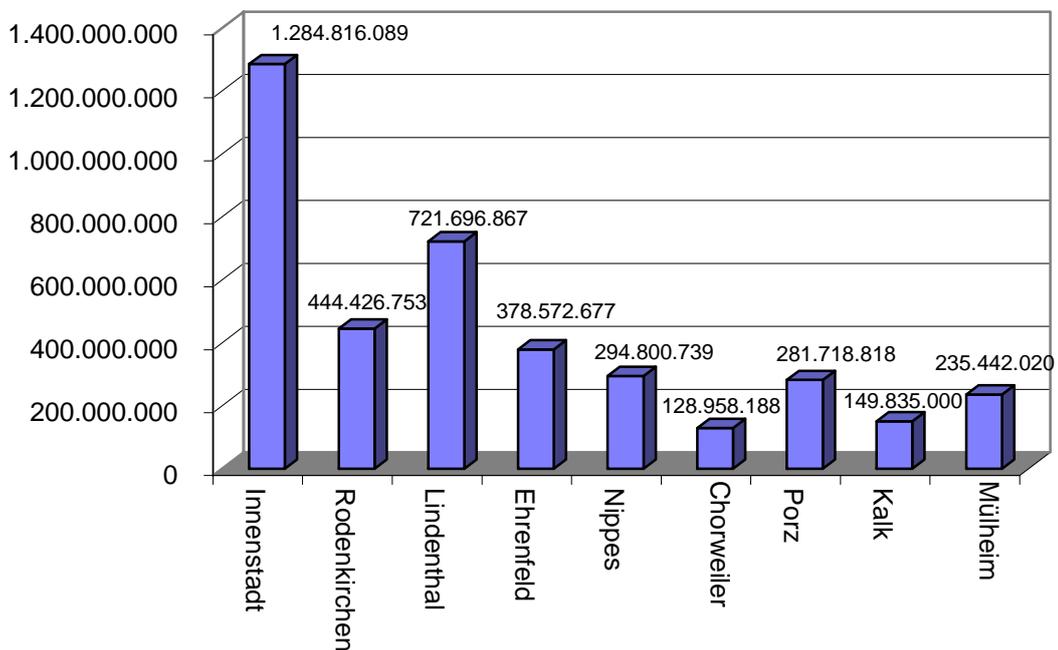


4.3 Geldumsatz

2006				
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	entgeltlich	%	Euro	%
Innenstadt	1.453	15,7	1.284.816.089	32,8
Rodenkirchen	1.185	12,8	444.426.753	11,3
Lindenthal	1.705	18,4	721.696.867	18,4
Ehrenfeld	798	8,6	378.572.677	9,7
Nippes	1.040	11,2	294.800.739	7,5
Chorweiler	378	4,1	128.958.188	3,3
Porz	1.074	11,6	281.718.818	7,2
Kalk	762	8,2	149.835.000	3,8
Mülheim	871	9,4	235.442.020	6,0
Insgesamt	9.266	100,0	3.920.267.151	100,0

2005				
Insgesamt	10.037	100,0	2.980.129.085	100,0

Geldumsatz insgesamt



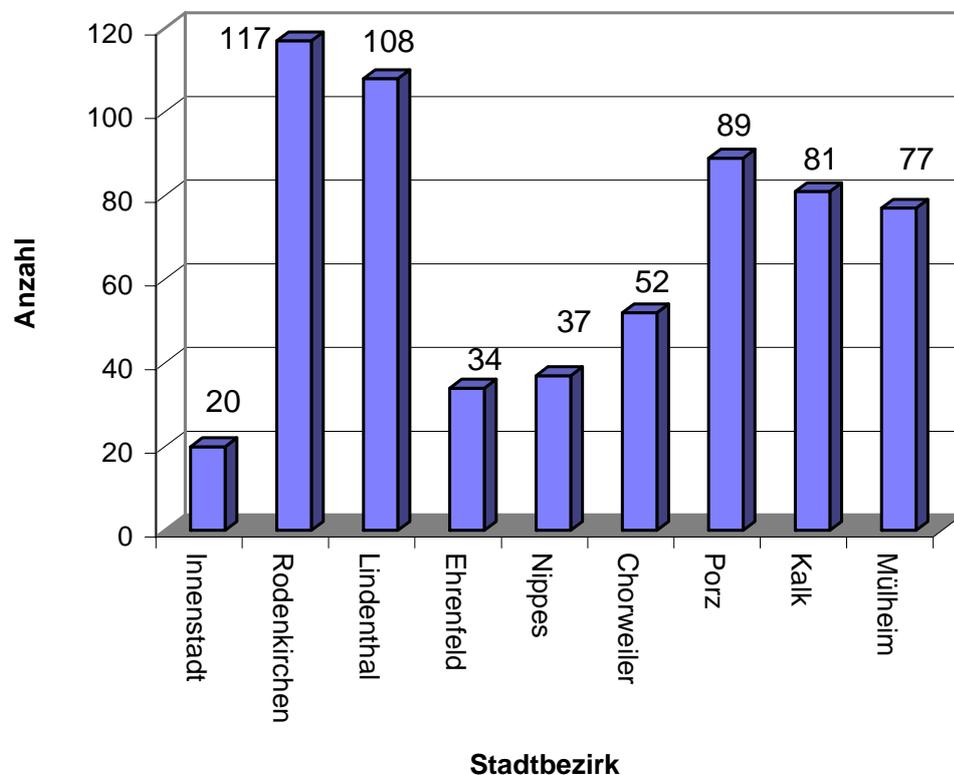
5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	20	3,3	19	74.337.300	18,7	63.585	2,4	61.512
Rodenkirchen	117	19,0	112	89.429.174	22,4	597.408	22,9	596.586
Lindenthal	108	17,6	107	125.090.695	31,4	780.620	29,9	780.620
Ehrenfeld	34	5,5	34	16.282.184	4,1	124.485	4,8	124.485
Nippes	37	6,0	36	15.465.698	3,9	269.838	10,3	269.835
Chorweiler	52	8,5	52	8.148.800	2,0	222.117	8,5	222.117
Porz	89	14,5	83	29.076.005	7,3	295.736	11,3	287.309
Kalk	81	13,2	70	21.989.546	5,5	102.295	3,9	93.471
Mülheim	77	12,5	68	18.742.653	4,7	153.854	5,9	153.720
Insgesamt	615	100,0	581	398.562.055	100,0	2.609.938	100,0	2.589.655

2005								
Insgesamt	611	100,0	582	261.040.558	100,0	1.951.203	100,0	1.922.780

Anzahl (615)

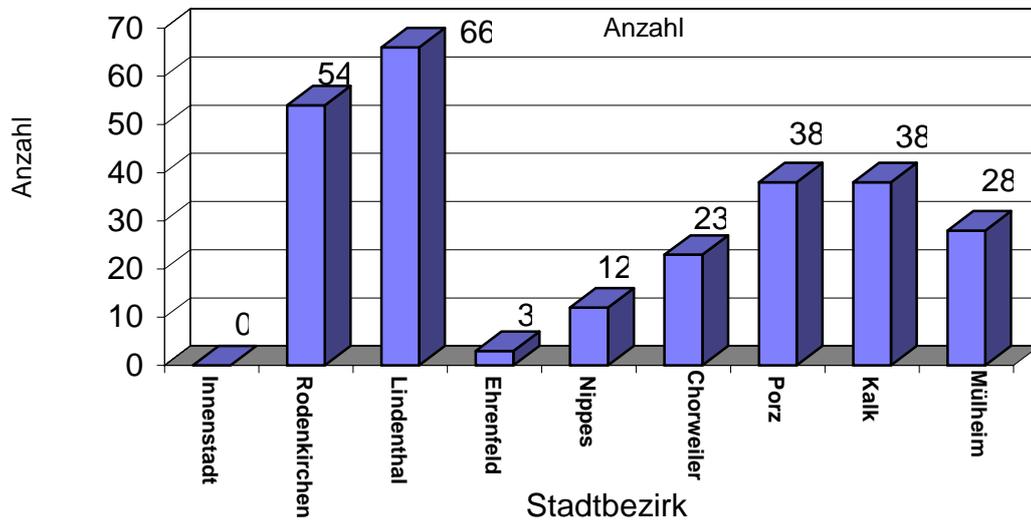


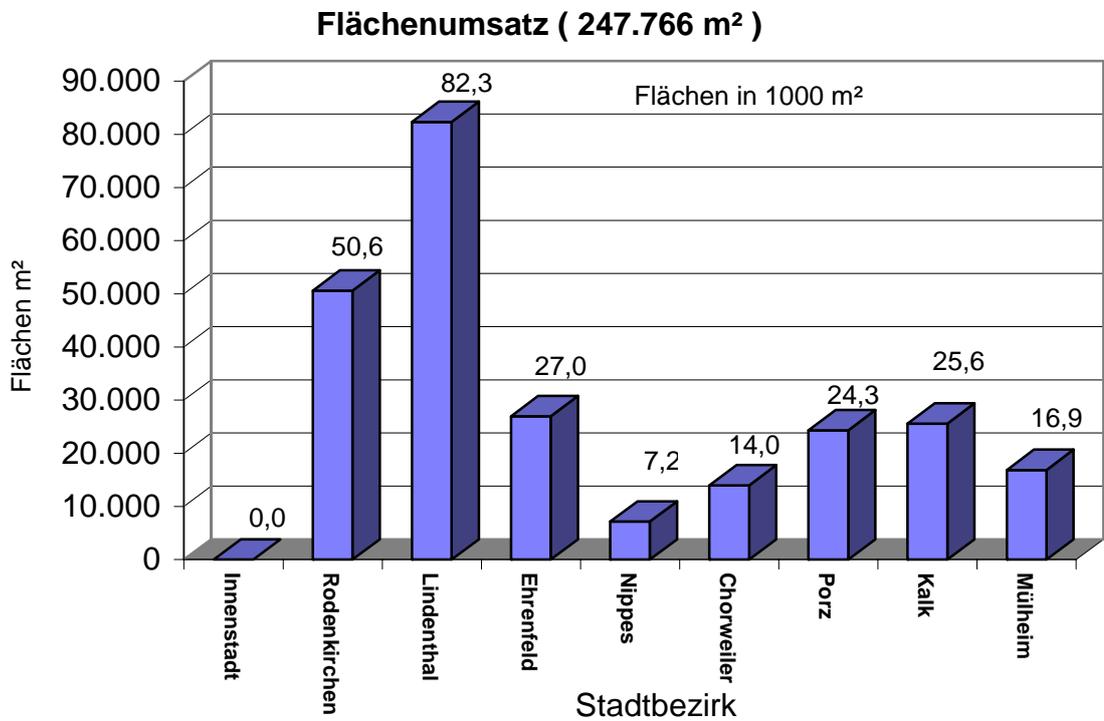
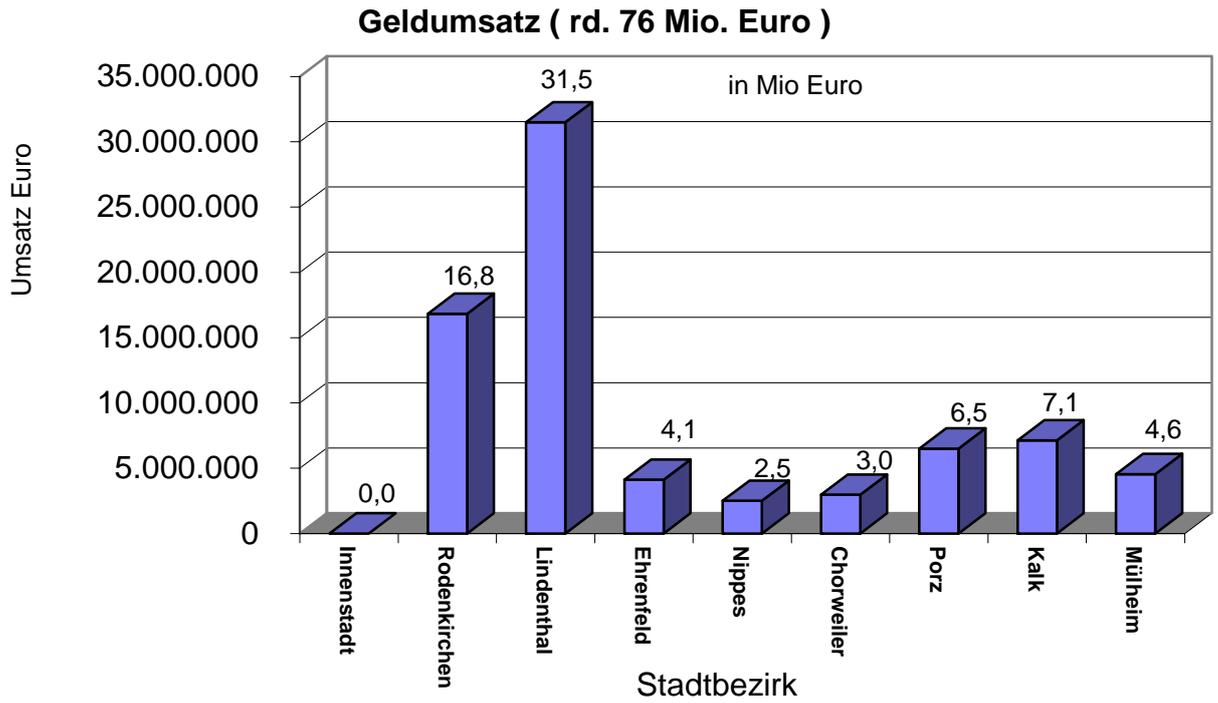
5.1 Individueller Wohnungsbau Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	54	20,6	54,0	16.823.128	22,1	50.604	20,4	50.604
Lindenthal	66	25,2	65	31.498.997	41,4	82.320	33,2	82.320
Ehrenfeld	3	1,1	3	4.128.000	5,4	26.955	10,9	26.955
Nippes	12	4,6	12	2.497.250	3,3	7.158	2,9	7.158
Chorweiler	23	8,8	23	2.967.874	3,9	13.980	5,6	13.980
Porz	38	14,5	38	6.511.092	8,6	24.322	9,8	24.322
Kalk	38	14,5	31	7.127.137	9,4	25.579	10,3	23.670
Mülheim	28	10,7	28	4.551.109	6,0	16.848	6,8	16.848
Insgesamt	262	100,0	254	76.104.587	100,0	247.766	100,0	245.857

2005								
Insgesamt	239	100,0	231	68.207.658	100,0	226.210	100,0	224.560

Anzahl (262)



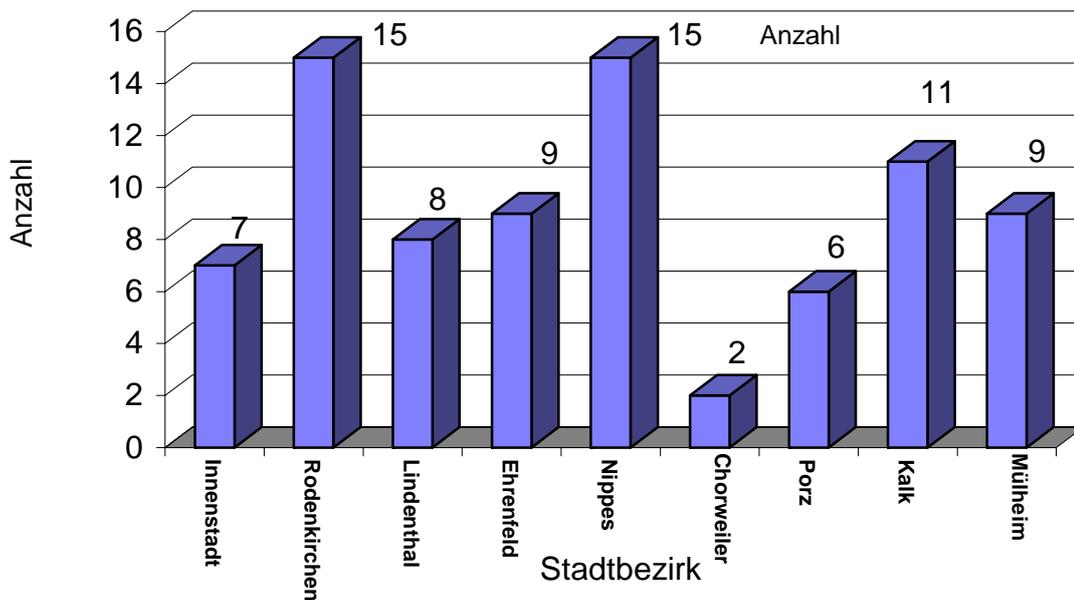


5.2 Geschosswohnungsbau

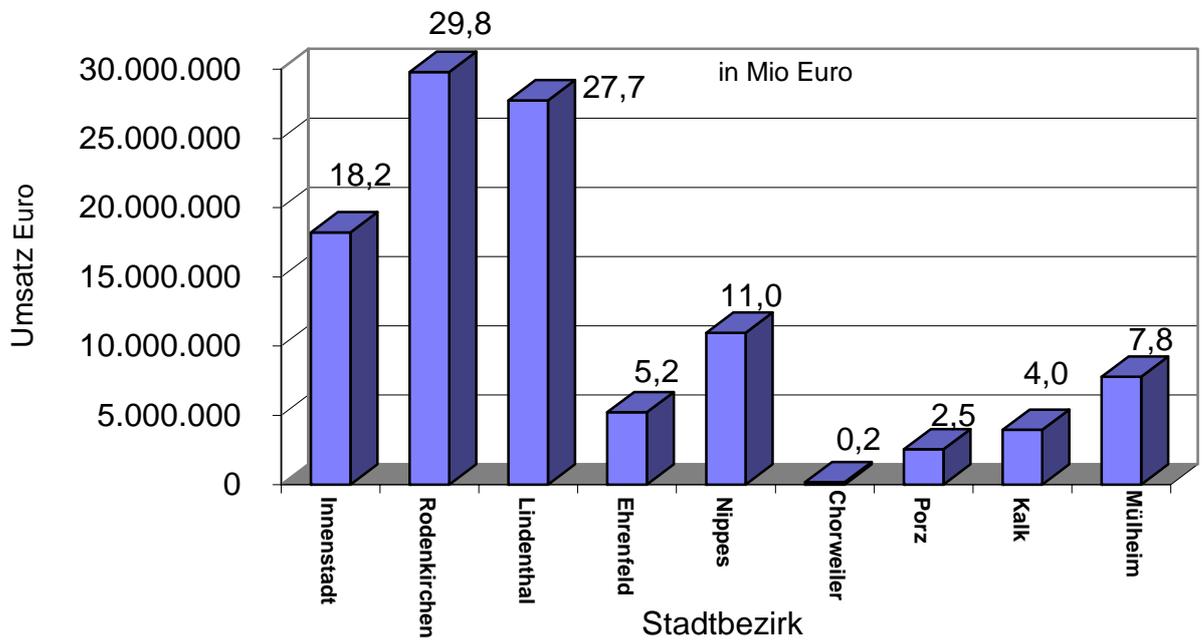
2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	7	8,5	6	18.212.409	17,1	10.434	5,7	8.361
Rodenkirchen	15	18,3	14	29.792.918	28,0	42.694	23,3	42.434
Lindenthal	8	9,8	8	27.738.000	26,1	46.797	25,5	46.797
Ehrenfeld	9	11,0	9	5.218.516	4,9	11.798	6,4	11.798
Nippes	15	18,3	14	10.955.390	10,3	28.170	15,4	28.167
Chorweiler	2	2,4	2	169.560	0,0	668	0,4	668
Porz	6	7,3	5	2.544.500	2,4	8.720	4,8	5.754
Kalk	11	13,4	10	3.949.920	3,7	13.781	7,5	11.650
Mülheim	9	11,0	9	7.781.880	7,3	20.363	11,1	20.363
Insgesamt	82	100,0	77	106.363.093	100,0	183.425	100,0	175.992

2005								
Insgesamt	71	100,0	68	43.048.036	100,0	108.679	100,0	108.363

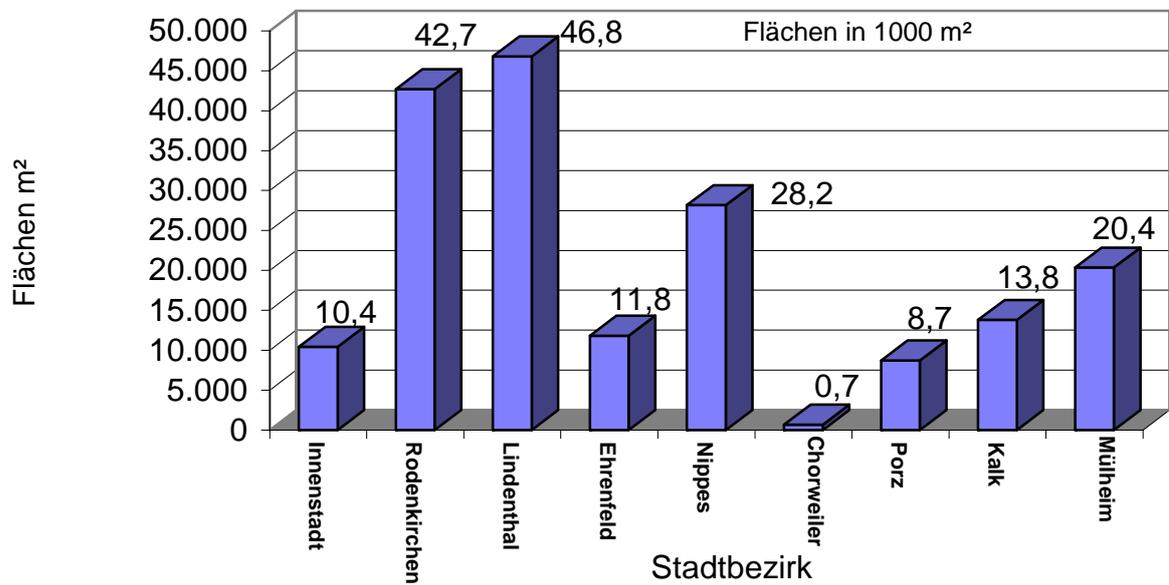
Anzahl der Verträge (82)



Geldumsatz (rd. 106 Mio. Euro)



Flächenumsatz (183.425 m²)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen								
Lindenthal	4	9,8	4	1.120.160	5,8	11.923	6,6	11.923
Ehrenfeld	11	26,8	11	5.837.812	30,1	57.285	31,6	57.285
Nippes	6	14,6	6	309.808	1,6	8.453	4,7	8.453
Chorweiler	1	2,4	1	82.500	0,4	3.315	1,8	3.315
Porz	7	17,1	7	6.769.437	34,9	68.334	37,6	68.334
Kalk	3	7,3	2	796.600	4,1	6.938	3,8	4.861
Mülheim	9	22,0	9	4.468.544	23,1	25.270	13,9	25.270
Insgesamt	41	100,0	40	19.384.861	100,0	181.518	100,0	179.441

2005								
Insgesamt	40	100,0	37	44.135.544	100,0	343.416	100,0	324.921

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	8	50,0	8	56.054.331	67,1	52.727	38,7	52.727
Rodenkirchen	4	25,0	4	11.595.000	13,9	59.510	43,7	59.510
Lindenthal	2	12,5	2	9.275.000	11,1	5.425	4,0	5.425
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler								
Porz								
Kalk	1	6,3	1	6.000.000	7,2	15.185	11,1	15.185
Mülheim	1	6,3	1	650.000	0,8	3.388	2,5	3.388
Insgesamt	16	100,0	16	83.574.331	100,0	136.235	100,0	136.235

2005								
Insgesamt	13	100,0	13	67.635.836	100,0	156.045	100,0	156.045

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	5	15,6	5	418.069	16,8	113.167	24,8	113.167
Lindenthal	3	9,4	3	528.133	21,3	36.422	8,0	36.422
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	15	46,9	15	626.186	25,2	145.059	31,7	145.059
Porz	5	15,6	5	291.470	11,7	58.933	12,9	58.933
Kalk	3	9,4	3	32.740	1,3	21.223	4,6	21.223
Mülheim	1	3,1	1	588.000	23,7	82.277	18,0	82.277
Insgesamt	32	100,0	32	2.484.598	100,0	457.081	100,0	457.081

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	1	8,3	1	16.500.000	21,6	231.417	26,1	231.417
Lindenthal	1	8,3	1	46.198.000	60,6	471.200	53,1	471.200
Ehrenfeld	1	8,3	1	978.956	1,3	26.803	3,0	26.803
Nippes								
Chorweiler	3	25,0	3	3.551.500	4,7	53.641	6,0	53.641
Porz	5	41,7	5	8.863.253	11,6	104.170	11,7	104.170
Kalk								
Mülheim	1	8,3	1	164.220	0,2	966	0,1	966
Insgesamt	12	100,0	12	76.255.929	100,0	888.197	100,0	888.197

5.5.2 Rohbauland

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	4	30,8	4	13.523.800	52,2	74.174	46,1	74.174
Lindenthal	1	7,7	1	4.027.940	15,5	51.116	31,8	51.116
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	1	7,7	1	700.000	2,7	5.000	3,1	5.000
Porz	5	38,5	5	3.685.650	14,2	16.768	10,4	16.768
Kalk	1	7,7	1	3.702.600	14,3	12.342	7,7	12.342
Mülheim	1	7,7	1	280.000	1,1	1.543	1,0	1.543
Insgesamt	13	100,0	13	25.919.990	100,0	160.943	100,0	160.943

6. Bebaute Grundstücke

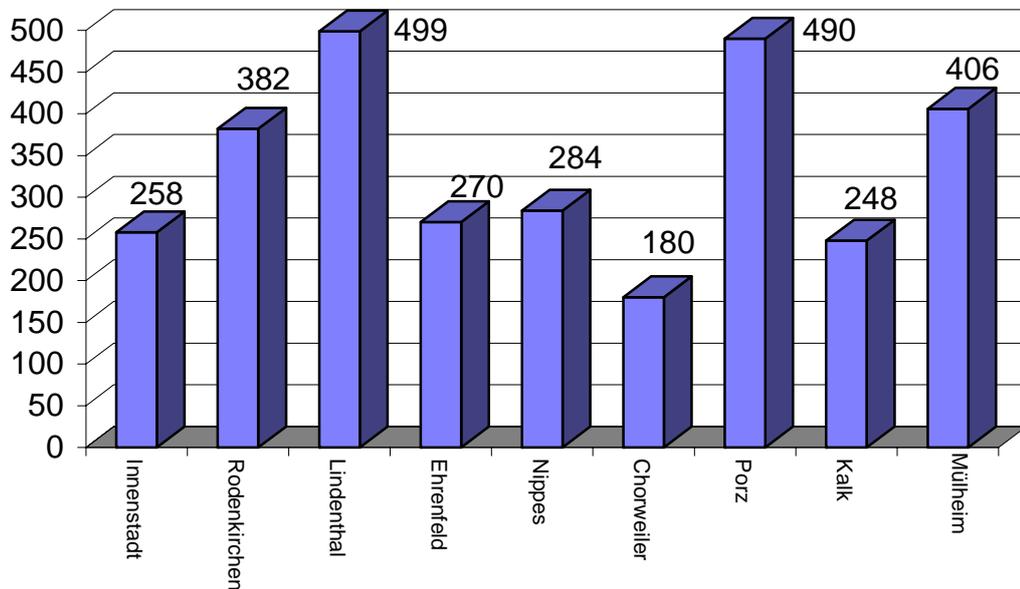
Übersicht

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	258	8,6	247	1.002.821.100	38,3	219.123	8,2	213.375
Rodenkirchen	382	12,7	368	230.372.981	8,8	332.396	12,4	324.061
Lindenthal	499	16,5	475	383.565.171	14,7	414.607	15,4	400.737
Ehrenfeld	270	8,9	246	290.687.178	11,1	364.804	13,6	354.787
Nippes	284	9,4	260	179.730.165	6,9	179.120	6,7	161.912
Chorweiler	180	6,0	178	102.936.727	3,9	161.841	6,0	161.415
Porz	490	16,2	407	193.004.161	7,4	511.021	19,0	397.619
Kalk	248	8,2	206	78.098.939	3,0	189.756	7,1	148.370
Mülheim	406	13,5	339	155.204.452	5,9	313.125	11,7	275.596
Insgesamt	3.017	100,0	2.726	2.616.420.874	100,0	2.685.793	100,0	2.437.872

2005								
Insgesamt	2.966	100,0	2.721	1.683.859.581	100,0	2.515.801	100,0	2.324.879

Anzahl der Verträge (3.017)

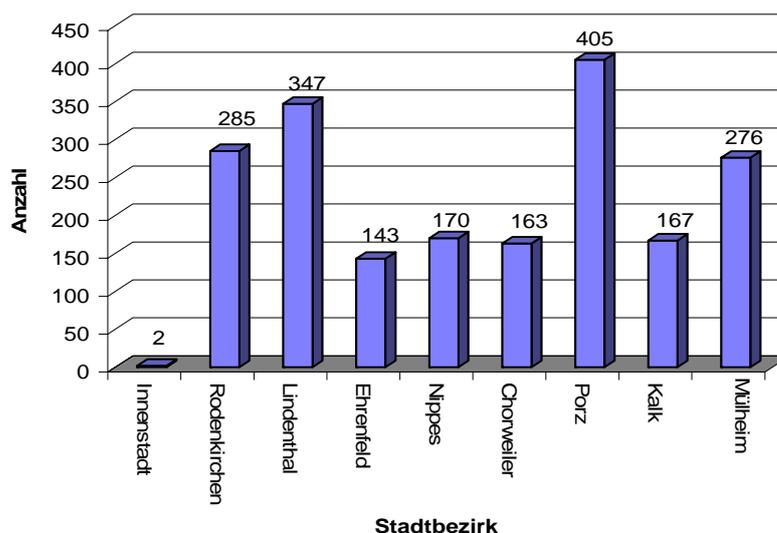


6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

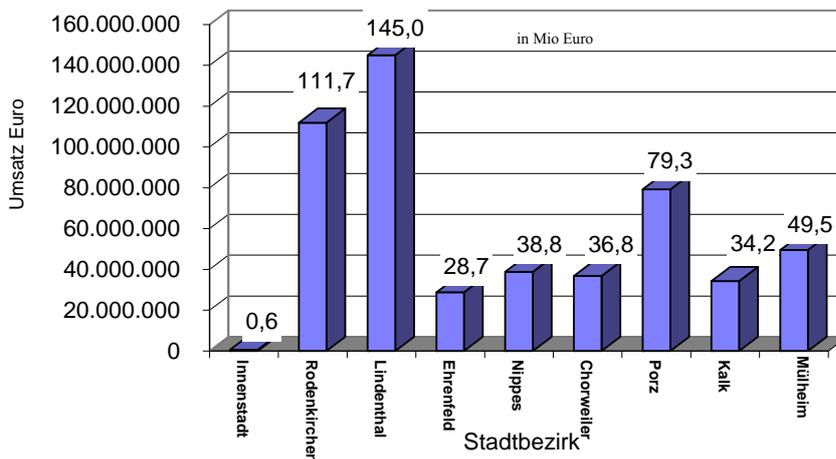
2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	2	0,1	2	630.000	0,1	316	0,0	316
Rodenkirchen	285	14,6	274	111.962.364	21,3	157.064	17,8	151.352
Lindenthal	347	17,7	338	145.049.254	27,6	159.720	18,1	154.765
Ehrenfeld	143	7,3	124	28.688.484	5,5	49.773	5,6	41.671
Nippes	170	8,7	155	38.780.475	7,4	60.093	6,8	53.942
Chorweiler	163	8,3	161	36.795.887	7,0	70.989	8,1	70.563
Porz	405	20,7	331	79.255.040	15,1	163.210	18,5	111.026
Kalk	167	8,5	136	34.240.099	6,5	90.152	10,2	63.306
Mülheim	276	14,1	226	49.489.163	9,4	130.009	14,8	104.308
Insgesamt	1.958	100,0	1.747	524.890.766	100,0	881.326	100,0	751.249

2005								
Insgesamt	2.107	100,0	1.935	563.368.345	100,0	991.249	100,0	889.137

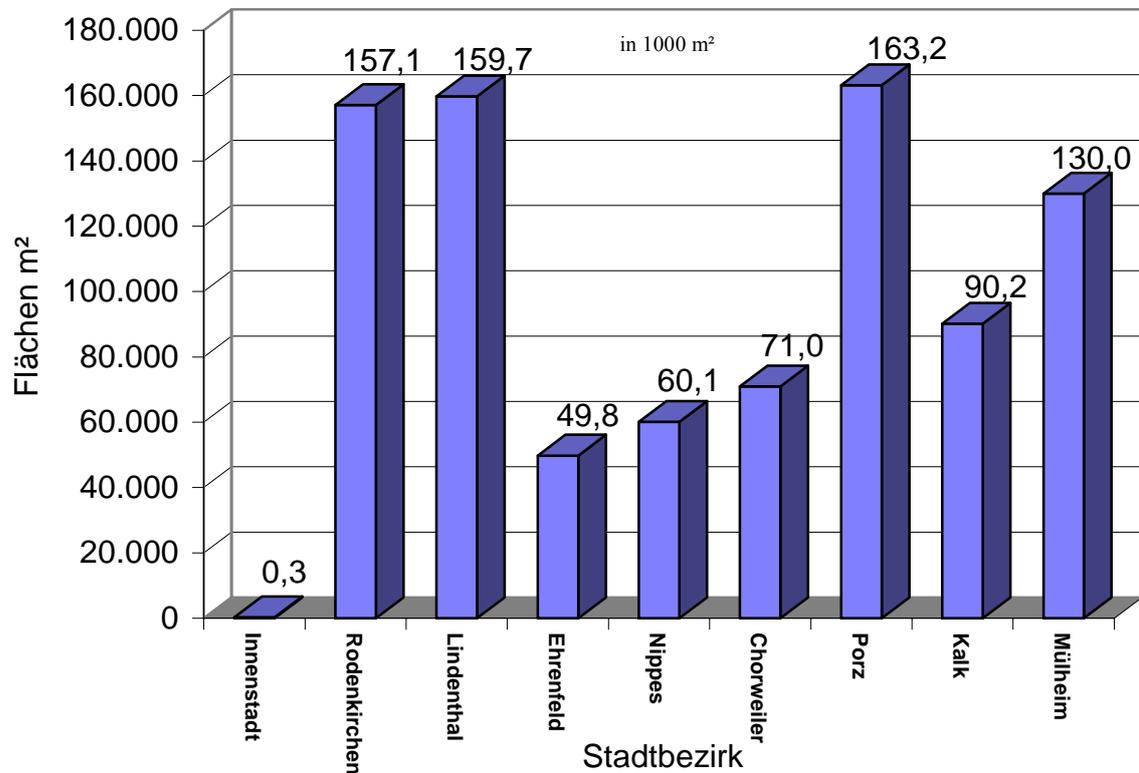
Anzahl der Verträge (1.958)



Geldumsatz (rd. 525 Mio. Euro)



Flächenumsatz (881.326 m²)



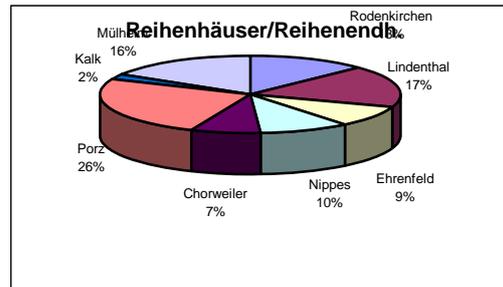
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	211	10,8	0	0,0
bis 100.000	79	4,0	5.021.634	1,0
bis 200.000	433	22,1	71.787.460	13,7
bis 250.000	408	20,8	92.725.431	17,7
bis 300.000	314	16,0	86.032.837	16,4
bis 400.000	280	14,3	95.981.024	18,3
bis 500.000	84	4,3	37.109.381	7,1
bis 750.000	87	4,4	53.433.099	10,2
bis 1.000.000	33	1,7	28.633.400	5,5
über 1.000.000	29	1,5	54.166.500	10,3
insgesamt	1.958	100,0	524.890.766	100,0

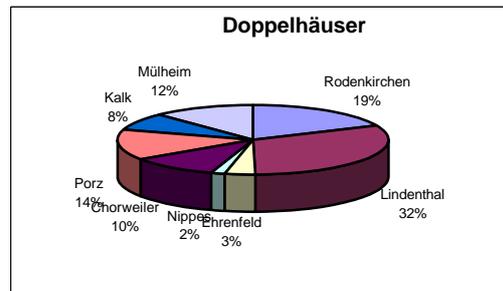
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind 1.958 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Nach Filterung der ungeeigneten Fälle und Plausibilitätsprüfung konnten 1046 Objekte ausgewertet und nach Reihenhause, Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus und für freistehende Bebauung eingruppiert werden.

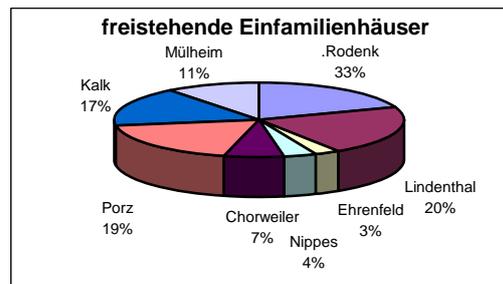
Bezirk	Reihen- u. Reihenendhäuser
Rodenkirchen	68
Lindenthal	93
Ehrenfeld	48
Nippes	52
Chorweiler	40
Porz	134
Kalk	11
Mülheim	88



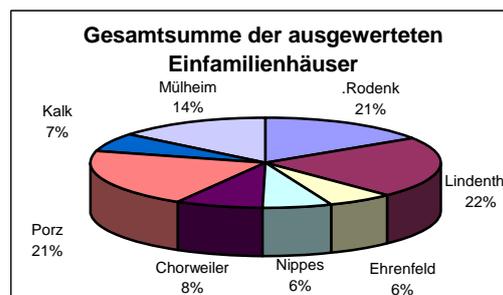
Bezirk	Doppelhäuser
Rodenkirchen	53
Lindenthal	90
Ehrenfeld	10
Nippes	5
Chorweiler	30
Porz	41
Kalk	23
Mülheim	35



Bezirk	freistehende Bebauung
Rodenkirchen	44
Lindenthal	48
Ehrenfeld	6
Nippes	8
Chorweiler	15
Porz	42
Kalk	38
Mülheim	24



Bezirk	insgesamt
Rodenkirchen	165
Lindenthal	231
Ehrenfeld	64
Nippes	65
Chorweiler	85
Porz	217
Kalk	72
Mülheim	147



6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen

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

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

Stadtbezirk 2

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal							
Marienburg							
Raderthal	8	243.588 EUR	160.000 EUR	289.400 EUR	153 m ²	104 m ²	255 m ²
Zollstock	6	245.247 EUR	161.000 EUR	430.000 EUR	193 m ²	144 m ²	287 m ²
Rondorf	11	256.455 EUR	200.000 EUR	363.000 EUR	275 m ²	171 m ²	483 m ²
Hahnwald							
Rodenkirchen	6	315.333 EUR	125.000 EUR	607.000 EUR	338 m ²	134 m ²	752 m ²
Weiß	6	275.884 EUR	217.000 EUR	333.806 EUR	289 m ²	163 m ²	719 m ²
Sürth	31	266.133 EUR	170.000 EUR	417.000 EUR	248 m ²	132 m ²	489 m ²
Godorf							
Immendorf							
Meschenich							

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal	3	640.000 EUR	400.000 EUR	1.100.000 EUR	500 m ²	313 m ²	654 m ²
Marienburg	7	1.064.286 EUR	381.000 EUR	2.600.000 EUR	637 m ²	349 m ²	1.340 m ²
Raderthal							
Zollstock							
Rondorf	17	286.978 EUR	190.000 EUR	439.000 EUR	290 m ²	182 m ²	566 m ²
Hahnwald							
Rodenkirchen	13	407.115 EUR	250.000 EUR	955.000 EUR	488 m ²	236 m ²	782 m ²
Weiß	3	284.820 EUR	155.000 EUR	349.961 EUR	265 m ²	227 m ²	316 m ²
Sürth	10	277.670 EUR	180.000 EUR	425.000 EUR	345 m ²	218 m ²	642 m ²
Godorf							
Immendorf							
Meschenich							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal							
Marienburg	6	1.544.167 EUR	950.000 EUR	3.000.000 EUR	1.666 m ²	581 m ²	2.952 m ²
Raderthal							
Zollstock							
Rondorf	3	295.000 EUR	270.000 EUR	330.000 EUR	735 m ²	287 m ²	1.392 m ²
Hahnwald	12	799.167 EUR	515.000 EUR	1.425.000 EUR	1.689 m ²	972 m ²	2.608 m ²
Rodenkirchen	14	528.857 EUR	142.000 EUR	1.380.000 EUR	710 m ²	211 m ²	1.853 m ²
Weiß							
Sürth	6	404.000 EUR	303.000 EUR	660.000 EUR	652 m ²	485 m ²	871 m ²
Godorf	3	238.333 EUR	165.000 EUR	350.000 EUR	1.020 m ²	553 m ²	1.253 m ²
Immendorf							
Meschenich							

Stadtbezirk 3

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg	11	347.182 EUR	230.000 EUR	530.000 EUR	232 m ²	123 m ²	409 m ²
Sülz	12	465.417 EUR	260.000 EUR	675.000 EUR	306 m ²	187 m ²	500 m ²
Lindenthal	15	461.866 EUR	245.000 EUR	795.000 EUR	323 m ²	137 m ²	746 m ²
Braunsfeld	5	502.600 EUR	290.000 EUR	910.000 EUR	334 m ²	149 m ²	551 m ²
Müngersdorf							
Junkersdorf	16	398.329 EUR	194.100 EUR	570.000 EUR	405 m ²	214 m ²	744 m ²
Weiden	10	311.400 EUR	185.000 EUR	465.000 EUR	336 m ²	147 m ²	491 m ²
Lövenich	12	237.875 EUR	150.000 EUR	362.000 EUR	327 m ²	225 m ²	533 m ²
Widdersdorf	12	245.555 EUR	200.000 EUR	297.056 EUR	248 m ²	130 m ²	592 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	5	735.040 EUR	375.000 EUR	1.480.000 EUR	439 m ²	216 m ²	692 m ²
Braunsfeld							
Müngersdorf	4	379.500 EUR	215.000 EUR	478.000 EUR	467 m ²	243 m ²	756 m ²
Junkersdorf	8	628.403 EUR	317.324 EUR	985.000 EUR	586 m ²	480 m ²	907 m ²
Weiden	7	299.286 EUR	195.000 EUR	453.000 EUR	502 m ²	305 m ²	844 m ²
Lövenich	53	337.957 EUR	230.000 EUR	444.700 EUR	286 m ²	212 m ²	480 m ²
Widdersdorf	13	310.330 EUR	249.600 EUR	380.000 EUR	273 m ²	221 m ²	321 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	13	1.007.308 EUR	600.000 EUR	1.975.000 EUR	1.097 m ²	644 m ²	2.302 m ²
Braunsfeld							
Müngersdorf	12	689.208 EUR	407.500 EUR	950.000 EUR	706 m ²	346 m ²	903 m ²
Junkersdorf	12	704.450 EUR	320.000 EUR	1.335.000 EUR	736 m ²	282 m ²	1.005 m ²
Weiden	6	368.333 EUR	280.000 EUR	445.000 EUR	571 m ²	252 m ²	725 m ²
Lövenich	5	348.400 EUR	300.000 EUR	395.000 EUR	702 m ²	596 m ²	800 m ²
Widdersdorf							

Stadtbezirk 4

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld	23	274.909 EUR	153.700 EUR	560.000 EUR	254 m²	163 m ²	469 m ²
Bickendorf	16	210.469 EUR	120.000 EUR	290.000 EUR	166 m²	117 m ²	278 m ²
Vogelsang	5	247.700 EUR	135.000 EUR	345.000 EUR	326 m²	228 m ²	425 m ²
Bocklemünd/Mengenich							
Ossendorf	4	193.125 EUR	145.000 EUR	267.500 EUR	207 m²	170 m ²	253 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf							
Vogelsang	10	251.300 EUR	170.000 EUR	400.000 EUR	538 m²	170 m ²	735 m ²
Bocklemünd/Mengenich							
Ossendorf							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf	3	328.333 EUR	310.000 EUR	350.000 EUR	633 m²	592 m ²	666 m ²
Vogelsang							
Bocklemünd/Mengenich	3	229.333 EUR	198.000 EUR	290.000 EUR	364 m²	175 m ²	570 m ²
Ossendorf							

Stadtbezirk 5

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes	8	286.475 EUR	175.000 EUR	318.900 EUR	177 m ²	123 m ²	229 m ²
Mauenheim	12	201.167 EUR	112.000 EUR	363.000 EUR	174 m ²	106 m ²	304 m ²
Riehl							
Niehl							
Weidenpesch	8	268.613 EUR	205.000 EUR	321.900 EUR	343 m ²	158 m ²	996 m ²
Longerich	18	208.992 EUR	140.000 EUR	323.000 EUR	319 m ²	154 m ²	812 m ²
Bilderstöckchen	6	176.993 EUR	147.800 EUR	230.000 EUR	247 m ²	183 m ²	324 m ²
	52						

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl							
Weidenpesch							
Longerich	5	267.000 EUR	125.000 EUR	375.000 EUR	517 m ²	316 m ²	798 m ²
Bilderstöckchen							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl							
Weidenpesch							
Longerich	8	335.651 EUR	200.000 EUR	612.000 EUR	760 m ²	111 m ²	1.071 m ²
Bilderstöckchen							

Stadtbezirk 6

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg	3	253.000 EUR	220.000 EUR	285.000 EUR	523 m ²	436 m ²	612 m ²
Heimersdorf	3	220.833 EUR	210.000 EUR	235.000 EUR	371 m ²	226 m ²	590 m ²
Lindweiler							
Pesch	11	242.727 EUR	210.000 EUR	300.000 EUR	236 m ²	165 m ²	329 m ²
Esch/Auweiler	9	247.944 EUR	171.500 EUR	355.000 EUR	437 m ²	162 m ²	1.185 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg	7	221.986 EUR	190.000 EUR	249.900 EUR	238 m ²	189 m ²	314 m ²
Roggend./Th.							
Worringen	7	195.214 EUR	135.000 EUR	252.000 EUR	280 m ²	208 m ²	602 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich	5	235.111 EUR	140.000 EUR	425.260 EUR	783 m ²	451 m ²	1.652 m ²
Fühlingen							
Seeberg	3	173.500 EUR	130.000 EUR	220.000 EUR	378 m ²	268 m ²	500 m ²
Heimersdorf	3	190.833 EUR	182.500 EUR	200.000 EUR	477 m ²	407 m ²	609 m ²
Lindweiler							
Pesch							
Esch/Auweiler	8	257.825 EUR	190.000 EUR	300.300 EUR	360 m ²	240 m ²	559 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen	11	240.364 EUR	140.000 EUR	410.000 EUR	473 m ²	159 m ²	1.183 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen	3	349.000 EUR	250.000 EUR	435.000 EUR	1.088 m ²	931 m ²	1.180 m ²
Seeberg							
Heimersdorf	4	245.750 EUR	221.000 EUR	273.000 EUR	509 m ²	390 m ²	689 m ²
Lindweiler							
Pesch	3	289.000 EUR	179.000 EUR	390.000 EUR	566 m ²	388 m ²	792 m ²
Esch/Auweiler	5	273.000 EUR	210.000 EUR	330.000 EUR	432 m ²	241 m ²	744 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen							

Stadtbezirk 7

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	14	237.855 EUR	110.000 EUR	313.150 EUR	188 m ²	123 m ²	319 m ²
Westhoven							
Ensen	9	235.222 EUR	170.000 EUR	262.500 EUR	196 m ²	161 m ²	240 m ²
Gremberghoven							
Eil	8	216.903 EUR	155.000 EUR	280.000 EUR	259 m ²	154 m ²	342 m ²
Porz	44	216.353 EUR	136.000 EUR	430.000 EUR	225 m ²	114 m ²	1.462 m ²
Urbach	10	182.800 EUR	140.000 EUR	230.000 EUR	277 m ²	76 m ²	707 m ²
Elsdorf	4	267.328 EUR	255.660 EUR	278.150 EUR	224 m ²	206 m ²	259 m ²
Grenge							
Wahnheide	5	245.600 EUR	170.000 EUR	299.000 EUR	248 m ²	147 m ²	471 m ²
Wahn	4	216.250 EUR	172.000 EUR	255.000 EUR	467 m ²	262 m ²	759 m ²
Lind	5	201.100 EUR	163.000 EUR	220.000 EUR	306 m ²	179 m ²	376 m ²
Libur	6	241.227 EUR	200.000 EUR	320.000 EUR	285 m ²	194 m ²	409 m ²
Zündorf	25	244.708 EUR	162.000 EUR	370.000 EUR	237 m ²	165 m ²	486 m ²
Langel							

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	4	295.875 EUR	145.000 EUR	465.000 EUR	486 m ²	259 m ²	895 m ²
Westhoven							
Ensen							
Gremberghoven							
Eil							
Porz	5	250.520 EUR	221.000 EUR	280.000 EUR	309 m ²	209 m ²	340 m ²
Urbach	5	216.200 EUR	150.000 EUR	260.000 EUR	353 m ²	132 m ²	586 m ²
Elsdorf	12	274.046 EUR	265.000 EUR	300.000 EUR	365 m ²	211 m ²	1.053 m ²
Grenge							
Wahnheide							
Wahn	3	313.333 EUR	230.000 EUR	400.000 EUR	346 m ²	266 m ²	441 m ²
Lind							
Libur	3	236.150 EUR	208.000 EUR	260.000 EUR	379 m ²	261 m ²	480 m ²
Zündorf	6	331.542 EUR	236.800 EUR	395.000 EUR	334 m ²	264 m ²	464 m ²
Langel	3	220.000 EUR	190.000 EUR	278.000 EUR	327 m ²	221 m ²	427 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	8	308.875 EUR	196.000 EUR	510.000 EUR	687 m ²	205 m ²	1.604 m ²
Westhoven							
Ensen	4	243.375 EUR	134.500 EUR	300.000 EUR	623 m ²	380 m ²	946 m ²
Gremberghoven							
Eil	4	288.625 EUR	249.500 EUR	350.000 EUR	729 m ²	648 m ²	953 m ²
Porz	4	376.600 EUR	279.000 EUR	572.400 EUR	593 m ²	393 m ²	744 m ²
Urbach	8	230.688 EUR	125.000 EUR	315.000 EUR	569 m ²	326 m ²	853 m ²
Elsdorf							
Grenge							
Wahnheide	3	226.667 EUR	220.000 EUR	235.000 EUR	456 m ²	267 m ²	568 m ²
Wahn							
Lind							
Libur							
Zündorf	7	385.514 EUR	142.500 EUR	750.000 EUR	585 m ²	331 m ²	889 m ²
Langel	4	275.000 EUR	180.000 EUR	400.000 EUR	653 m ²	498 m ²	838 m ²

Stadtbezirk 8

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst	5	155.200 EUR	135.000 EUR	186.000 EUR	248 m ²	161 m ²	385 m ²
Höhenberg							
Ostheim							
Merheim	6	262.333 EUR	247.500 EUR	294.900 EUR	206 m ²	154 m ²	261 m ²
Brück							
Rath-Heumar							
Neubrück							

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg	3	148.333 EUR	120.000 EUR	170.000 EUR	349 m ²	199 m ²	643 m ²
Kalk							
Vingst							
Höhenberg							
Ostheim	4	255.000 EUR	240.000 EUR	270.000 EUR	408 m ²	294 m ²	527 m ²
Merheim	5	199.200 EUR	145.000 EUR	260.000 EUR	411 m ²	357 m ²	517 m ²
Brück	6	275.833 EUR	200.000 EUR	385.000 EUR	405 m ²	199 m ²	558 m ²
Rath-Heumar	5	233.200 EUR	140.000 EUR	362.000 EUR	436 m ²	248 m ²	980 m ²
Neubrück							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst	3	264.667 EUR	220.000 EUR	309.000 EUR	610 m ²	343 m ²	763 m ²
Höhenberg							
Ostheim	8	279.750 EUR	187.000 EUR	400.000 EUR	832 m ²	504 m ²	2.065 m ²
Merheim	4	378.250 EUR	255.000 EUR	478.000 EUR	987 m ²	506 m ²	1.899 m ²
Brück	6	385.833 EUR	230.000 EUR	760.000 EUR	723 m ²	462 m ²	1.084 m ²
Rath-Heumar	9	342.778 EUR	185.000 EUR	520.000 EUR	765 m ²	436 m ²	1.077 m ²
Neubrück	8	248.250 EUR	175.000 EUR	395.000 EUR	461 m ²	340 m ²	877 m ²

Stadtbezirk 9

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim	5	253.200 EUR	180.000 EUR	440.000 EUR	243 m ²	113 m ²	420 m ²
Buchforst	9	233.345 EUR	130.000 EUR	264.900 EUR	171 m ²	128 m ²	238 m ²
Buchheim	5	269.200 EUR	232.000 EUR	350.000 EUR	361 m ²	120 m ²	664 m ²
Holweide	14	223.284 EUR	160.000 EUR	275.000 EUR	298 m ²	130 m ²	641 m ²
Dellbrück	37	231.255 EUR	135.000 EUR	394.545 EUR	355 m ²	166 m ²	1.017 m ²
Höhenhaus	10	220.100 EUR	127.000 EUR	290.000 EUR	324 m ²	180 m ²	524 m ²
Dünnwald	4	238.500 EUR	185.000 EUR	269.200 EUR	269 m ²	170 m ²	511 m ²
Stammheim							
Flittard	4	208.750 EUR	145.000 EUR	250.000 EUR	382 m ²	163 m ²	543 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim							
Buchforst							
Buchheim	3	251.667 EUR	235.000 EUR	260.000 EUR	428 m ²	249 m ²	534 m ²
Holweide	6	253.667 EUR	169.000 EUR	293.000 EUR	587 m ²	462 m ²	985 m ²
Dellbrück	5	320.000 EUR	232.000 EUR	415.000 EUR	836 m ²	342 m ²	2.483 m ²
Höhenhaus	13	233.731 EUR	192.000 EUR	373.000 EUR	507 m ²	219 m ²	876 m ²
Dünnwald							
Stammheim							
Flittard	8	231.500 EUR	173.000 EUR	280.000 EUR	501 m ²	405 m ²	754 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim							
Buchforst							
Buchheim							
Holweide	3	236.667 EUR	150.000 EUR	315.000 EUR	487 m ²	362 m ²	676 m ²
Dellbrück	9	420.022 EUR	183.000 EUR	750.000 EUR	1.142 m ²	583 m ²	3.107 m ²
Höhenhaus	8	251.625 EUR	190.000 EUR	375.000 EUR	623 m ²	397 m ²	1.181 m ²
Dünnwald	4	278.125 EUR	200.000 EUR	332.500 EUR	593 m ²	402 m ²	757 m ²
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

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 253 Fälle rechtsrheinisch alle 156 Fälle	Gebäudetyp <ul style="list-style-type: none"> • Reihenhaushälfte • Doppelhaushälfte • Freistehende Bauweisen (inkl. Villen- und Bungalowgrundstücke) Wohnlagen <ul style="list-style-type: none"> • einfach oder mäßig • mittel • gut • sehr gut Baujahrszusammenfassungen <ul style="list-style-type: none"> • bis 1980 • ab 1980 räumlicher Unterscheidungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • linksrheinische Stadtgebiete • rechtsrheinische Stadtgebiete
Ergänzende Spannenangabe von (MIN) - bis (MAX)	Wohnflächen Grundstücksgößen
Häufigkeitsverteilungsüberblick über	Wohnflächen Baujahre Kaufpreis pro m ² Wohnfläche

Trendaussagen	<p>Eindeutige Trends im Bezug auf die Zielgröße sowie die Größen Gebäudetyp, Wohnfläche, Grundstücksfläche und Wohnflächenbelastung konnten nicht festgestellt werden - insbesondere:</p> <p>a) Der Kaufpreis pro m² Wohnfläche WF - Belastung verhält sich nicht eindeutig steigend oder fallend zur Wohnfläche</p> <p>b) Größe des Grundstücks steht in keinem eindeutigen Verhältnis zur Wohnfläche oder zur Zielgröße Kaufpreis pro m² Wohnfläche</p> <p>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.</p>
---------------	--

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	2.509 €	2.416 €	1.807 €	3.285 €	17	80 m ²	260 m ²	104 m ²	719 m ²
ab 1980	2.415 €	2.312 €	2.175 €	2.869 €	14	100 m ²	140 m ²	123 m ²	302 m ²
mittlere Lagen									
vor 1980	1.929 €	1.915 €	1.540 €	2368 €	18	60 m ²	165 m ²	148 m ²	812 m ²
ab 1980	1.955 €	1.954 €	1.545 €	2493 €	34	107 m ²	171 m ²	166 m ²	330 m ²
einfache Lagen									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

Doppelhaus

Wohn- flächen Belastung €/m ²	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
						von	bis	von	bis
sehr gute Lagen									
vor 1980	3.371 €	3.833 €	2.538 €	3.936 €	5	125 m ²	345 m ²	439 m ²	691 m ²
ab 1980					*1)				
gute Lagen									
vor 1980	2.469 €	2.540 €	2.114 €	2.896 €	8	125 m ²	248 m ²	171 m ²	740 m ²
ab 1980	2.521 €	2.484 €	2.330 €	3.186 €	50	117 m ²	165 m ²	212 m ²	480 m ²
mittlere Lagen									
vor 1980	1.917 €	1.921 €	1.688 €	2.250 €	7	80 m ²	150 m ²	263 m ²	642 m ²
ab 1980	2.070 €	2.090 €	1.762 €	2.277 €	18	121 m ²	170 m ²	182 m ²	429 m ²
einfache Lagen									
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 Lagen									
vor 1980	4.373 €	4.210 €	3.512 €	5.500 €	8	180 m ²	300 m ²	581 m ²	1.231 m ²
ab 1980					*1)				
gute Lagen									
vor 1980	3.034 €	3.015 €	2.277 €	4.096 €	8	101 m ²	245 m ²	373 m ²	2.021 m ²
ab 1980	3.239 €	3.064 €	2.703 €	4.041 €	8	150 m ²	344 m ²	768 m ²	2.025 m ²
mittlere Lagen									
vor 1980	2.197 €	2.215 €	1.637 €	2.621 €	10	92 m ²	140 m ²	222 m ²	1.017 m ²
ab 1980	2.133 €	1.949 €	1.715 €	2.919 €	4	125 m ²	272 m ²	310 m ²	545 m ²
einfache Lagen									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*2)				

Rechtsrheinische Stadtgebiete

Reihenbebauung

Wohnflächen Belastung €/m ²	Mittelwert	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	1.702 €	1.699 €	1.288 €	2.230 €	22	78 m ²	195 m ²	133 m ²	552 m ²
ab 1980	1.827 €	1.836 €	1.415 €	2.272 €	53	100 m ²	160 m ²	128 m ²	363 m ²
einfache Lage									
vor 1980	1.688 €	1.693 €	1.573 €	1.800 €	3	100 m ²	124 m ²	248 m ²	373 m ²
ab 1980					*1)				

Doppelhaus

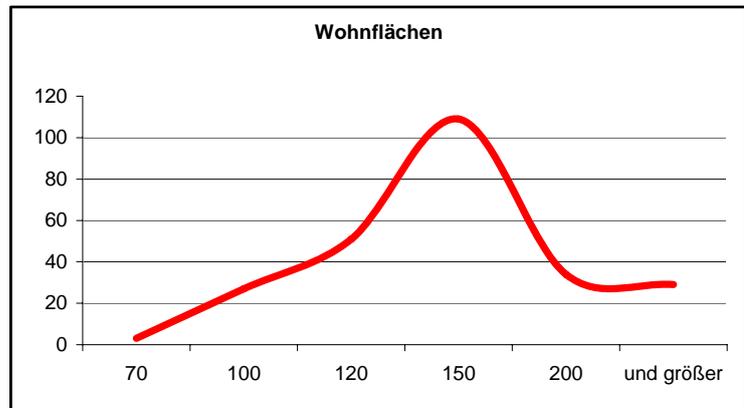
Wohn- flächen Belastung €/m ²	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
						von	bis	von	bis
sehr gute Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				
gute Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				
mittlere Lage									
vor 1980	2.076 €	2.068 €	1.548 €	2.549 €	14	100 m ²	190 m ²	370 m ²	876 m ²
ab 1980	1.894 €	1.964 €	1.562 €	2.104 €	14	126 m ²	157 m ²	209 m ²	857 m ²
einfache Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

Freistehende Bauweise

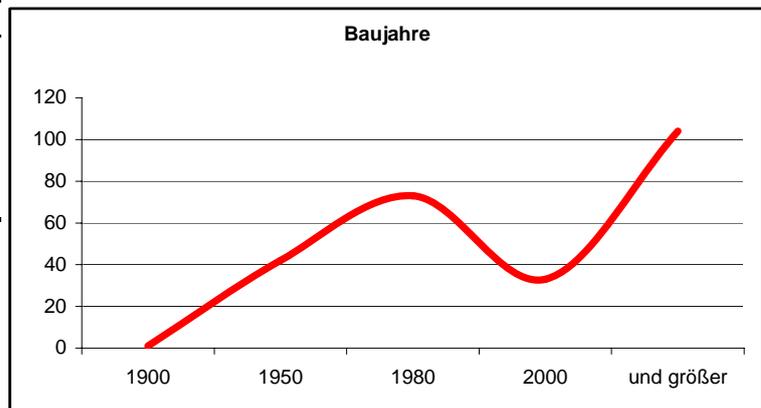
Wohn- flächen Belastung €/m ²	Mittel- wert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundst.Flächen	
						von	bis	von	bis
sehr gute Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				
gute Lage									
vor 1980	2.636 €	2.633 €	2.200 €	3.000 €	6	100 m ²	250 m ²	675 m ²	1.451 m ²
ab 1980					*1)				
mittlere Lage									
vor 1980	2.106 €	2.217 €	1.633 €	2.423 €	9	80 m ²	188 m ²	352 m ²	953 m ²
ab 1980	1.873 €	1.821 €	1.750 €	2.102 €	4	119 m ²	160 m ²	267 m ²	533 m ²
einfache Lage									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

Häufigkeitsverteilungsüberblick Linksrheinische Stadtteile - alle Typen

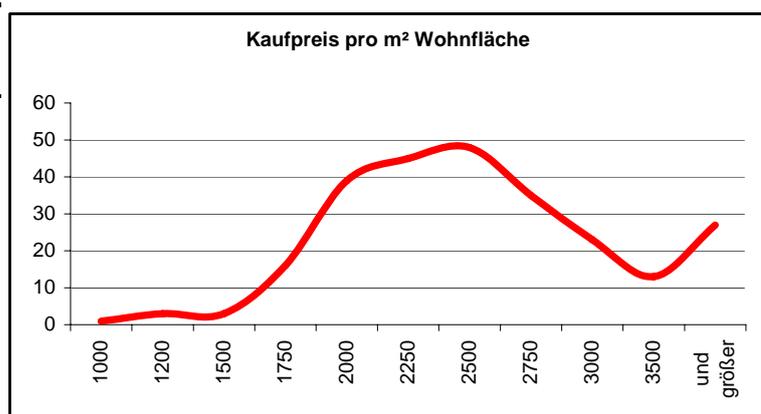
Wohnfläche	Anzahl
70	3
100	27
120	51
150	109
200	34
und größer	29



Baujahr	Anzahl
1900	1
1950	42
1980	73
2000	33
und größer	104

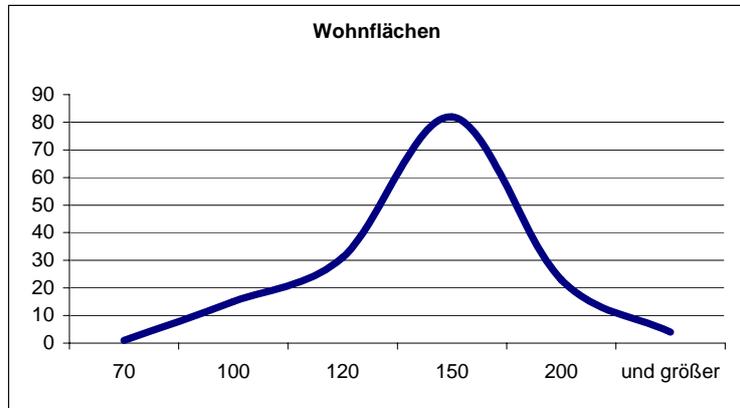


Kaufpreise pro m² Wohnfläche	Anzahl
1000	1
1200	3
1500	3
1750	16
2000	39
2250	45
2500	48
2750	35
3000	23
3500	13
und größer	27

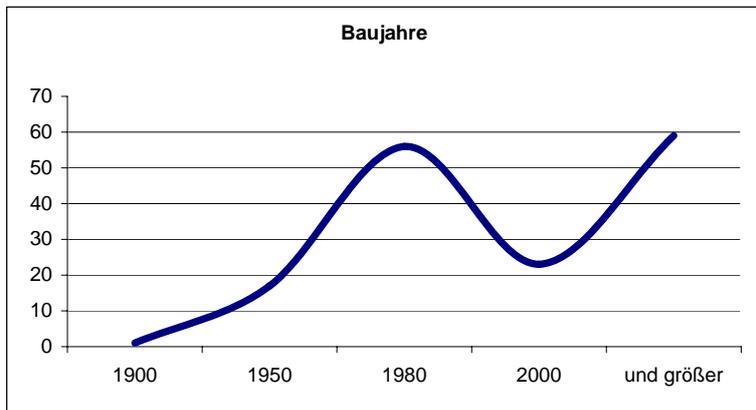


Häufigkeitsverteilungsüberblick rechtsrheinische Stadtteile - alle Typen

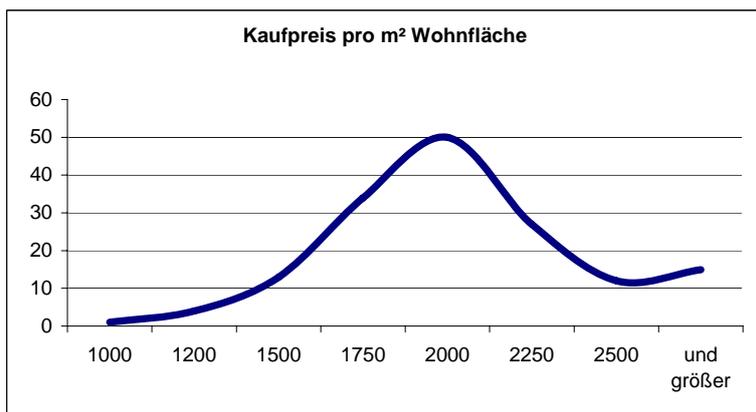
Wohnfläche	Anzahl
70	1
100	15
120	31
150	82
200	23
und größer	4



Baujahr	Anzahl
1900	1
1950	17
1980	56
2000	23
und größer	59



Kaufpreise pro m² Wohnfläche	Anzahl
1000	1
1200	4
1500	13
1750	34
2000	50
2250	27
2500	12
und größer	15

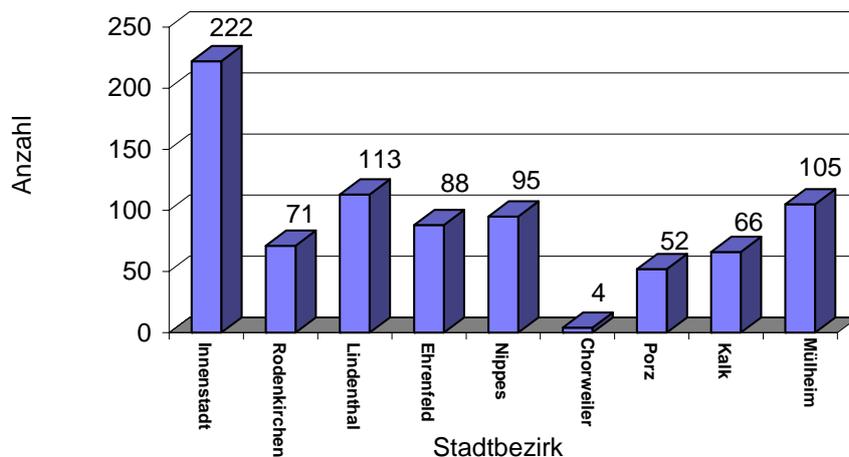


6.2 Mehrfamilienhäuser

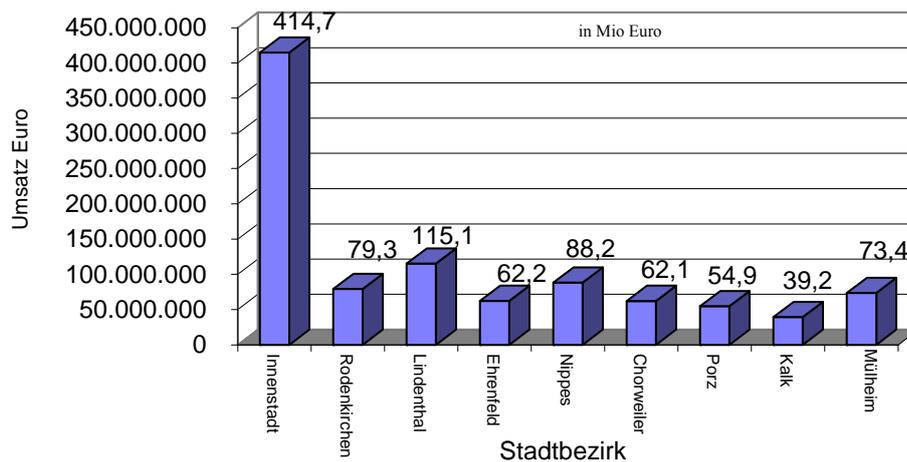
2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	222	27,2	212	414.675.549	41,9	128.904	17,5	125.056
Rodenkirchen	71	8,7	68	79.280.217	8,0	84.630	11,5	82.007
Lindenthal	113	13,8	99	115.149.667	11,6	79.682	10,8	73.638
Ehrenfeld	88	10,8	83	62.189.024	6,3	54.945	7,4	53.030
Nippes	95	11,6	87	88.242.787	8,9	77.066	10,4	69.782
Chorweiler	4	0,5	4	62.124.340	6,3	36.203	4,9	36.203
Porz	52	6,4	45	54.884.400	5,5	135.283	18,3	78.128
Kalk	66	8,1	57	39.232.590	4,0	63.046	8,5	58.344
Mülheim	105	12,9	92	73.419.289	7,4	77.909	10,6	71.727
Insgesamt	816	100,0	747	989.197.863	100,0	737.668	100,0	647.915

2005								
Insgesamt	667	100,0	607	613.004.471	100,0	474.765	100,0	443.776

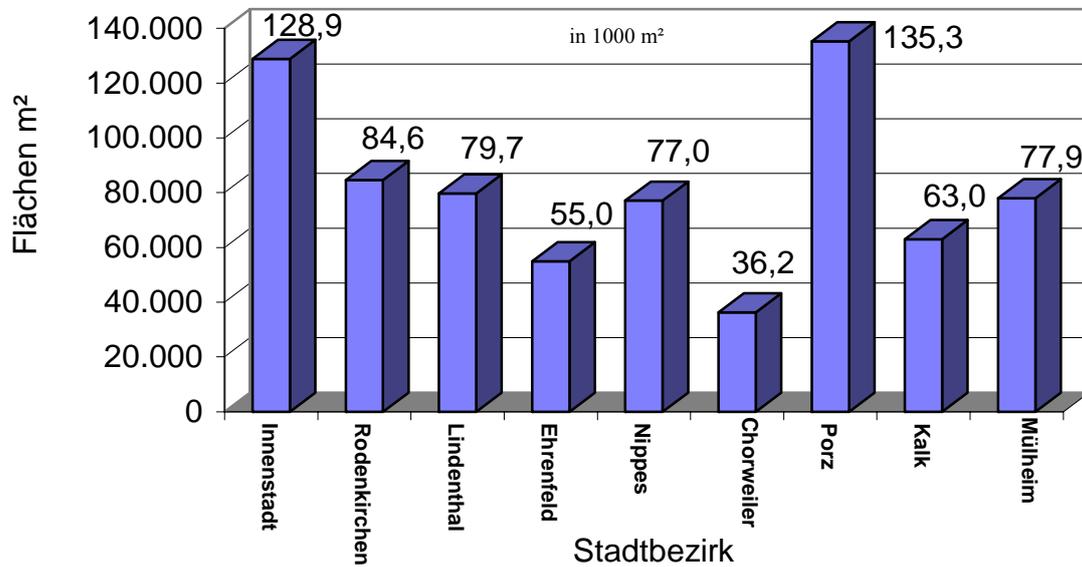
Anzahl der Verträge (816)



Geldumsatz (rd. 989 Mio. Euro)



Flächenumsatz (737.668 m²)



6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	69	8,5	0	0,0
bis 100.000	23	2,8	1.176.804	0,1
bis 200.000	66	8,1	10.869.800	1,1
bis 300.000	111	13,6	29.179.274	2,9
bis 400.000	106	13,0	37.585.171	3,8
bis 500.000	77	9,4	35.266.753	3,6
bis 750.000	121	14,8	75.284.998	7,6
bis 2.000.000	160	19,6	185.662.889	18,8
über 2.000.000	83	10,2	614.172.174	62,1
insgesamt	816	100,0	989.197.863	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	27	40,9	26	535.931.890	62,3	61.520	14,7	59.620
Rodenkirchen	8	12,1	8	9.874.400	1,1	13.886	3,3	13.886
Lindenthal	8	12,1	8	79.250.569	9,2	39.580	9,5	39.580
Ehrenfeld	11	16,7	11	177.489.480	20,6	193.538	46,4	193.538
Nippes	3	4,5	3	14.510.403	1,7	14.186	3,4	14.186
Chorweiler								
Porz	4	6,1	4	30.495.000	3,5	66.323	15,9	66.323
Kalk	2	3,0	1	130.000	0,0	7.189	1,7	351
Mülheim	3	4,5	3	12.382.500	1,4	20.924	5,0	20.924
Insgesamt	66	100,0	64	860.064.242	100,0	417.146	100,0	408.408

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	2	1,3	2	357.661	0,3	2.009	0,4	2.009
Rodenkirchen	17	11,3	17	22.981.000	17,1	73.682	13,2	73.682
Lindenthal	27	18,0	26	38.180.681	28,4	127.199	22,8	124.328
Ehrenfeld	26	17,3	26	18.813.190	14,0	61.935	11,1	61.935
Nippes	12	8,0	12	2.146.500	1,6	6.147	1,1	6.147
Chorweiler	12	8,0	12	3.806.500	2,8	53.846	9,7	53.846
Porz	25	16,7	24	27.162.121	20,2	144.063	25,8	140.499
Kalk	9	6,0	8	2.699.250	2,0	19.494	3,5	16.494
Mülheim	20	13,3	17	18.113.500	13,5	69.558	12,5	68.412
Insgesamt	150	100,0	144	134.260.403	100,0	557.933	100,0	547.352

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2006								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	5	18,5	5	51.226.000	47,4	26.374	28,8	26.374
Rodenkirchen	1	3,7	1	6.275.000	5,8	3.134	3,4	3.134
Lindenthal	4	14,8	4	5.935.000	5,5	8.426	9,2	8.426
Ehrenfeld	2	7,4	2	3.507.000	3,2	4.613	5,0	4.613
Nippes	4	14,8	3	36.050.000	33,4	21.628	23,6	17.855
Chorweiler	1	3,7	1	210.000	0,2	803	0,9	803
Porz	4	14,8	3	1.207.600	1,1	2.142	2,3	1.643
Kalk	4	14,8	4	1.797.000	1,7	9.875	10,8	9.875
Mülheim	2	7,4	1	1.800.000	1,7	14.725	16,1	10.225
Insgesamt	27	100	24	108.007.600	100,0	91.720	100,0	82.948

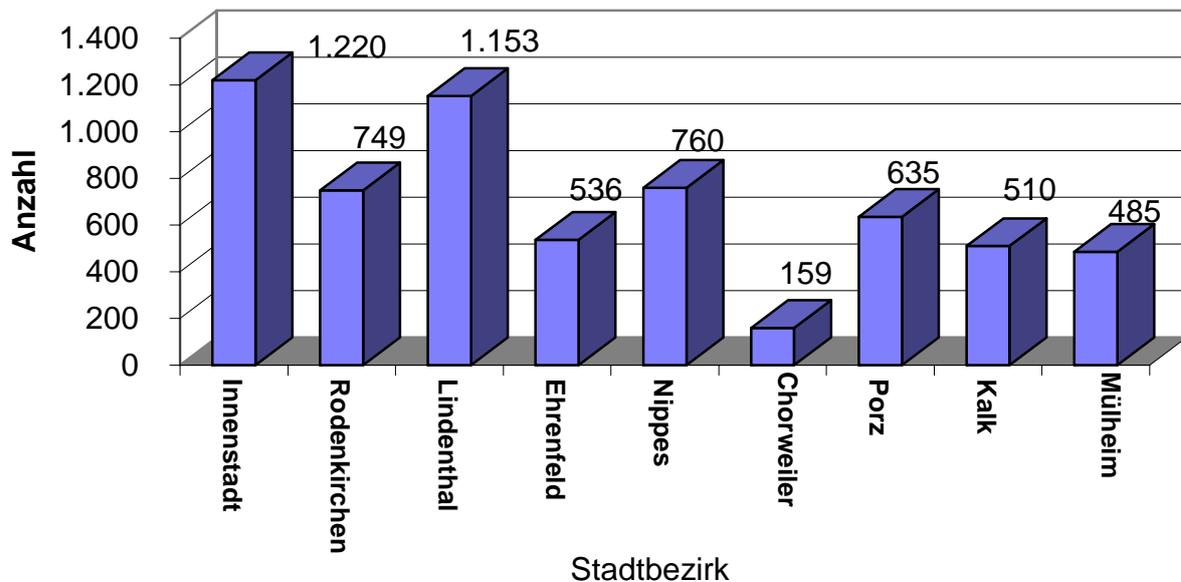
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2006					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	%
	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	1.220	19,7	1.187	207.657.689	22,9
Rodenkirchen	749	12,1	705	124.624.598	13,8
Lindenthal	1.153	18,6	1.123	213.041.001	23,5
Ehrenfeld	536	8,6	518	71.603.315	7,9
Nippes	760	12,2	744	99.604.876	11,0
Chorweiler	159	2,6	148	17.872.661	2,0
Porz	635	10,2	584	59.638.652	6,6
Kalk	510	8,2	486	49.746.515	5,5
Mülheim	485	7,8	464	61.494.915	6,8
Insgesamt	6.207	100,0	5.959	905.284.222	100,0

2005					
Insgesamt	6.948	100,0	6.734	1.035.228.946	100,0

Anzahl der Verträge (6.207)



7.2 Kaufpreisspannen

Ersterwerb

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	2	0,2	0	0,0
bis 100.000	90	8,8	2.048.353	0,8
bis 150.000	89	8,7	11.654.623	4,4
bis 200.000	253	24,8	44.663.942	16,8
bis 300.000	335	32,8	81.606.971	30,6
bis 400.000	135	13,2	46.718.530	17,5
bis 500.000	46	4,5	20.361.785	7,6
bis 750.000	53	5,2	30.818.673	11,6
bis 1.000.000	8	0,8	6.649.387	2,5
über 1.000.000	10	1,0	22.103.215	8,3
insgesamt	1.021	100,0	266.625.479	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	243	4,7	0	0,0
bis 100.000	2.550	49,2	152.836.552	23,9
bis 150.000	1.130	21,8	140.839.427	22,1
bis 200.000	605	11,7	105.387.277	16,5
bis 300.000	407	7,8	99.198.754	15,5
bis 400.000	146	2,8	50.597.913	7,9
bis 500.000	42	0,8	18.809.874	2,9
bis 750.000	34	0,7	21.007.271	3,3
bis 1.000.000	19	0,4	16.167.250	2,5
über 1.000.000	10	0,2	33.814.425	5,3
insgesamt	5.186	100,0	638.658.743	100,0

Ersterwerb und Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	245	3,9	0	0,0
bis 100.000	2.640	42,5	154.884.905	17,1
bis 150.000	1.219	19,6	152.494.050	16,8
bis 200.000	858	13,8	150.051.219	16,6
bis 300.000	742	12,0	180.805.725	20,0
bis 400.000	281	4,5	97.316.443	10,7
bis 500.000	88	1,4	39.171.659	4,3
bis 750.000	87	1,4	51.825.944	5,7
bis 1.000.000	27	0,4	22.816.637	2,5
über 1.000.000	20	0,3	55.917.640	6,2
insgesamt	6.207	100,0	905.284.222	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	2001	12	2.046	1.316	2.847	2001	8	2.031	1.636	2.417	2001	17	2.627	2.436	2.769
	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	6	2.417	1.715	2.700	2006	27	3.484	2.289	5.789
Neustadt-Süd	2001	17	1.907	1.511	2.410	2001	22	2.064	1.011	3.346	2001	17	2.769	2.199	3.007
	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	13	2.086	1.620	2.813	2006	26	1.610	1.216	2.173	2006	13	2.717	2.358	3.128
Altstadt-Nord	2001	14	2.694	1.791	3.947	2001	7	2.094	1.148	2.620	2001	6	2.727	2.376	2.964
	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	2.630	1.054	3.911	2006	8	2.306	1.468	3.914	2006	7	2.498	2.321	2.793
Neustadt-Nord	2001	25	1.924	1.414	3.238	2001	6	2.188	1.844	2.456	2001	16	2.738	2.023	3.629
	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	17	1.780	1.307	2.321	2006	16	2.042	1.572	2.570	2006	36	2.922	2.268	3.583
Deutz	2001	2	#	#	#	2001	2	#	#	#	2001	6	2.577	2.254	2.682
	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	#	#	#
Stadtbezirk 2															
Bayenthal	2001	16	1.683	1.162	2.367	2001	6	2.157	1.357	2.556	2001	21	2.621	1.901	3.295
	2002	14	1.756	1.180	2.907	2002	2	2.349	1.778	2.919	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	5	1.687	1.286	2.099	2006	2	1.981	1.800	2.163	2006	14	2.610	2.104	2.921
Marienburg	2001	14	2.478	1.560	3.266	2001	13	3.386	2.231	4.492	2001				
	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	2.847	2.847	2.847
	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	39	2.257	1.964	5.959

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Baujahr 1981 - 1989					Baujahr 1990 - 1999					Baujahr ab 2000				
	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Vertr. Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Raderberg	2001	3	1.915	1.723	2.070	2001	2	2.079	2.054	2.104	2001	59	2.317	1.709	2.625
	2002	2	#	#	#	2002	1	1.830	1.830	1.830	2002	52	2.169	1.513	2.644
	2003	4	2.147	1.787	2.490	2003					2003	9	2.047	1.494	2.352
	2004					2004	2	1.884	1.655	2.114	2004	7	2.107	1.964	2.412
	2005					2005	3	1.943	1.778	2.126	2005	14	2.326	2.070	2.524
	2006	1	#	#	#	2006	5	1.801	1.522	2.134	2006	7	2.054	1.380	2.315
Raderthal	2001	2	#	#	#	2001					2001				
	2002	2	#	#	#	2002	1	#	#	#	2002				
	2003					2003	2	#	#	#	2003				
	2004	4	1.535	1.218	1.838	2004	2	#	#	#	2004				
	2005	2	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005	7	2.287	2.156	2.336
	2006	1	#	#	#	2006	3	1.914	1.720	2.066	2006	17	2.299	2.186	2.577
Zollstock	2001	4	1.452	1.278	1.790	2001					2001	27	1.964	1.588	2.237
	2002	6	1.473	1.136	1.618	2002					2002	44	2.048	1.667	2.280
	2003	4	1.391	1.154	1.681	2003	1	#	#	#	2003	55	2.131	1.645	2.813
	2004	6	1.290	936	1.775	2004					2004	40	2.110	1.671	2.342
	2005	8	1.285	622	1.803	2005	1	#	#	#	2005	12	1.939	1.759	2.208
	2006	5	1.100	947	1.400	2006					2006	40	2.061	1.566	2.341
Rondorf	2001	4	1.851	1.539	1.968	2001	3	1.993	1.951	2.058	2001	22	1.741	1.612	1.898
	2002	8	2.050	1.638	2.500	2002	3	1.854	1.422	2.275	2002	1	#	#	#
	2003	4	1.776	1.610	1.970	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#
	2004	3	1.934	1.571	2.220	2004	4	1.533	1.032	2.094	2004	1	#	#	#
	2005	4	1.976	1.780	2.079	2005	7	1.915	1.531	2.356	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	1	#	#	#	2006				
Hahnwald	2001					2001	2	#	#	#	2001				
	2002	1	#	#	#	2002	1	#	#	#	2002				
	2003	1	#	#	#	2003	1	#	#	#	2003	1	#	#	#
	2004					2004	5	2.850	2.500	3.422	2004	1	#	#	#
	2005					2005	4	2.286	1.483	2.887	2005				
	2006	2	#	#	#	2006	3	2.428	1.624	2.873	2006	2	#	#	#
Rodenkirchen	2001	7	1.985	1.566	2.366	2001	4	2.146	1.728	2.579	2001	31	2.527	1.868	3.121
	2002	11	1.970	1.598	2.670	2002	3	1.990	1.366	2.844	2002	29	2.482	1.852	3.796
	2003	4	2.083	1.622	2.612	2003	5	2.246	1.612	2.786	2003	32	2.525	1.313	4.456
	2004	9	1.979	1.286	2.823	2004	4	2.645	1.866	3.706	2004	26	2.319	1.542	3.252
	2005	6	1.956	1.595	2.670	2005	7	2.144	1.938	2.618	2005	22	2.324	1.531	2.996
	2006	9	1.793	1.393	2.298	2006	3	2.485	2.053	2.871	2006	12	2.453	1.475	2.991
Weiß	2001	1	#	#	#	2001	4	2.180	1.799	2.682	2001	2	#	#	#
	2002	4	1.932	1.573	2.556	2002	2	#	#	#	2002	7	2.220	1.561	2.486
	2003	5	1.675	1.289	2.027	2003	8	1.365	1.365	1.365	2003	3	1.818	1.779	1.839
	2004	7	1.942	1.398	2.671	2004	3	2.265	1.910	2.498	2004				
	2005	5	2.054	1.907	2.255	2005	4	2.245	1.840	2.712	2005	2	#	#	#
	2006	4	1.430	1.318	1.580	2006	3	2.204	1.792	2.481	2006				
Sürth	2001	1	#	#	#	2001	5	1.909	1.534	2.117	2001	18	2.309	1.922	2.734
	2002	7	1.769	1.608	1.865	2002	4	2.058	1.636	2.367	2002	31	2.331	1.911	3.105
	2003	3	1.685	1.553	1.928	2003	16	1.841	723	2.591	2003	44	2.585	1.908	3.922
	2004	3	1.619	1.570	1.673	2004	29	1.279	700	3.170	2004	28	2.717	1.844	4.020
	2005	2	#	#	#	2005	28	1.415	581	3.230	2005	26	2.645	1.939	3.824
	2006	4	2.018	1.498	2.469	2006	22	1.352	676	3.115	2006	15	2.465	2.029	3.172

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	2001	1	#	#	#	2001				2001					
	2002					2002				2002					
	2003					2003				2003					
	2004					2004				2004					
	2005	1	#	#	#	2005				2005					
	2006					2006				2006					
Immendorf	2001	2	#	#	#	2001				2001					
	2002	1	#	#	#	2002				2002					
	2003	1	#	#	#	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					
Meschenich	2001					2001				2001					
	2002	2	#	#	#	2002	1	#	#	#	2002				
	2003	1	#	#	#	2003				2003					
	2004					2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005				2005					
	2006	1	#	#	#	2006				2006					
Stadtbezirk 3															
Klettenberg	2001	7	1.850	1.308	2.313	2001	4	2.237	1.276	2.922	2001				
	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
Sülz	2001	57	1.963	916	2.888	2001	7	2.259	1.535	2.857	2001	38	2.538	2.181	2.928
	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	1.925	578	2.572	2006	20	2.092	1.216	2.780	2006	35	2.581	2.000	3.023
Lindenthal	2001	23	2.269	1.436	4.616	2001	13	2.719	1.658	3.353	2001	11	3.406	1.965	4.711
	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	18	2.119	1.610	3.635	2006	21	2.591	1.673	3.935	2006	84	3.443	2.353	5.446
Braunsfeld	2001	17	1.894	1.278	2.258	2001	1	#	#	#	2001	6	3.330	2.841	4.112
	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	2.008	1.300	2.898	2006	4	3.318	2.875	3.649	2006	47	2.493	1.727	4.123
Müngersdorf	2001	8	1.951	1.047	2.352	2001	8	2.458	1.868	2.903	2001	10	2.352	1.855	2.973
	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	2.674	2.231	3.118	2004	3	2.706	2.423	2.897
	2005	5	2.182	1.117	3.333	2005	4	2.552	2.190	3.364	2005	4	2.458	1.977	2.695
	2006	3	2.156	1.632	2.464	2006	4	2.128	2.025	2.196	2006	2	1.523	1.517	1.529

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	2001	22	1.738	1.011	3.078	2001	6	2.238	1.561	3.055	2001	47	2.460	1.770	3.773
	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	1.391	685	2.504	2006	23	1.706	530	2.530	2006	28	2.487	1.506	3.387
Weiden	2001	36	1.630	1.072	2.297	2001	24	1.720	846	2.714	2001	7	2.286	1.948	2.834
	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	1.674	942	2.671	2006	13	2.248	1.650	3.143
Lövenich	2001	11	1.708	1.162	2.049	2001	7	2.161	1.910	2.509	2001				
	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	#	#	#
Widdersdorf	2001					2001	5	1.971	1.613	2.280	2001	15	2.120	1.824	2.498
	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	#	#	#
Stadtbezirk 4															
Ehrenfeld	2001	5	1.872	1.468	2.255	2001	5	2.071	1.406	2.363	2001	35	2.357	2.035	2.618
	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	135	2.202	1.712	2.717
	2006	6	1.614	1.373	2.292	2006	9	1.858	1.442	2.306	2006	43	2.146	1.710	3.151
Neuehrenfeld	2001	5	1.464	1.168	2.262	2001	10	2.036	1.726	2.220	2001	30	2.226	2.029	2.564
	2002	1	2.264	2.264	2.264	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	1.803	1.803	1.803	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	1.378	1.378	1.378	2006	10	1.892	1.429	2.778	2006	85	2.275	1.921	2.592
Bickendorf	2001					2001	1	#	#	#	2001	6	2.029	1.742	2.191
	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				
Vogelsang	2001					2001					2001				
	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

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000				
		Anz.	Mittel	Mini		Maxi	Anz.	Mittel	Mini		Maxi	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Bocklemünd/ Mengenich	2001	1	#	#	#	2001	1	#	#	#	2001				
	2002	1	#	#	#	2002	4	1.635	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	3	1.836	1.755	1.896	2006	9	1.953	1.785	2.189
Ossendorf	2001					2001	3	2.074	2.054	2.098	2001	40	2.080	1.905	2.393
	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	#	#	#
Stadtbezirk 5															
Nippes	2001	9	1.853	1.235	2.242	2001	12	2.022	1.210	2.671	2001	22	2.260	1.763	2.695
	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	87	2.210	1.817	2.723
Mauenheim	2001	3	1.696	1.489	2.066	2001					2001	4	1.863	1.614	2.175
	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	#	#	#
Riehl	2001					2001					2001	24	2.548	2.059	3.801
	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	#	#	#
Niehl	2001	10	1.743	1.423	2.067	2001	30	1.400	1.087	2.278	2001	17	2.058	1.517	2.849
	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	2.209	2.058	2.357
Weidenpesch	2001	2	#	#	#	2001	3	1.925	1.886	1.949	2001	10	2.181	1.920	2.298
	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	2.147	1.487	2.479
Longerich	2001	3	1.932	1.747	2.113	2001	2	#	#	#	2001	12	2.292	2.133	2.490
	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	1.748	1.676	1.820	2006	5	1.988	1.638	2.204

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
Bilderstöckchen	2001	1	#	#	#	2001					2001				
	2002					2002	2	#	#	#	2002	3	1.867	1.851	1.897
	2003					2003	1	#	#	#	2003	6	1.944	1.868	2.007
	2004					2004					2004	6	2.092	1.935	2.254
	2005					2005	1	#	#	#	2005	10	2.079	1.441	2.432
	2006					2006					2006	8	2.298	1.928	2.777
Stadtbezirk 6															
Merkenich	2001					2001	2	#	#	#	2001	1	#	#	#
	2002	2	#	#	#	2002	3	1.938	1.882	2.036	2002	1	#	#	#
	2003	2	#	#	#	2003	6	1.809	1.401	2.044	2003	6	1.847	1.510	2.122
	2004					2004	5	1.837	1.743	1.942	2004	2	#	#	#
	2005	2	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	5	1.696	1.249	2.224
	2006					2006	3	1.650	1.260	2.087	2006	3	1.124	936	1.312
Fühlingen	2001	1	#	#	#	2001					2001				
	2002					2002					2002	5	2.169	2.102	2.214
	2003					2003					2003				
	2004					2004	3	2.084	1.879	2.229	2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
Seeberg	2001					2001					2001				
	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006	2	#	#	#	2006				
Heimersdorf	2001					2001	1	#	#	#	2001				
	2002					2002					2002				
	2003	1	#	#	#	2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006	1	#	#	#
Lindweiler	2001					2001					2001				
	2002					2002	1	#	#	#	2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
	2006					2006					2006				
Pesch	2001					2001					2001				
	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003	4	1.955	1.838	2.084
	2004					2004					2004	2	#	#	#
	2005					2005					2005	2	#	#	#
	2006					2006					2006	1	#	#	#
Esch/Auweiler	2001	1	#	#	#	2001	1	#	#	#	2001	4	1.934	1.745	2.132
	2002	2	#	#	#	2002	1	#	#	#	2002	2	#	#	#
	2003					2003	1	#	#	#	2003	1	#	#	#
	2004	1	#	#	#	2004					2004				
	2005	3	1.509	1.481	1.560	2005					2005				
	2006	3	1.365	1.071	1.750	2006					2006				

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	2001	1	#	#	#	2001	11	1.810	1.578	1.926	2001				
	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	1.674	1.433	1.853	2006				
Chorweiler	2001					2001					2001				
	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				
Blumenberg	2001					2001					2001				
	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006					2006	1	#	#	#	2006				
Roggendorf/ Thenhoven	2001					2001	2	#	#	#	2001				
	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
Worringen	2001	1	#	#	#	2001	7	1.747	1.670	1.846	2001	4	1.959	1.932	1.987
	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
Stadtbezirk 7															
Poll	2001	3	1.658	954	2.205	2001	8	971	656	2.360	2001				
	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	1.453	705	2.196	2006	3	2.210	2.095	2.426
Westhoven	2001					2001	3	1.422	1.173	1.892	2001	9	2.230	1.922	2.327
	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				
Ensen	2001	4	1.538	1.412	1.859	2001	5	1.893	1.461	2.367	2001	5	2.507	2.041	2.720
	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	#	#	#

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.	2001				2001				2001						
	2002				2002				2002						
	2003				2003				2003						
	2004				2004				2004						
	2005				2005				2005						
	2006				2006				2006						
Eil	2001	4	1.530	1.413	1.659	2001	3	2.128	1.936	2.242	2001	5	2.002	1.896	2.107
	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	1	#	#	#
Porz	2001	14	1.677	872	2.493	2001	15	1.425	920	1.978	2001	13	2.470	2.071	2.773
	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	1.382	848	1.861	2006	4	1.902	1.771	2.136
Urbach	2001	2	#	#	#	2001	10	1.679	1.512	2.084	2001	5	2.075	1.877	2.237
	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	#	#	#
Elsdorf	2001	1	#	#	#	2001	1	#	#	#	2001				
	2002	1	#	#	#	2002					2002				
	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#	2003				
	2004	2	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
	2006	1	#	#	#	2006					2006				
Grengel	2001	4	1.497	1.065	1.753	2001					2001				
	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				
Wahnheide	2001	2	#	#	#	2001	8	1.800	1.600	2.175	2001	1	#	#	#
	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				
Wahn	2001					2001	2	#	#	#	2001				
	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				

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	2001	2	#	#	2001	1	#	#	2001	14	1.775	1.497	2.208		
	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				
Libur	2001				2001					2001					
	2002				2002					2002					
	2003				2003					2003					
	2004				2004					2004					
	2005				2005					2005					
	2006				2006	1	#	#	#	2006	2	#	#	#	
Zündorf	2001	18	1.529	939	2.636	2001	5	1.960	1.794	2.178	2001	2	#	#	#
	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
Langel	2001	4	1.331	1.150	1.447	2001	4	1.663	1.489	1.772	2001				
	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				
Stadtbezirk 8															
Humboldt-Gremberg	2001					2001	1	#	#	#	2001				
	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	#	#	#
Kalk	2001	1	#	#	#	2001					2001				
	2002	3	1.541	1.278	1.791	2002					2002	1	#	#	#
	2003					2003					2003	28	2.158	1.932	2.901
	2004					2004					2004	28	1.946	1.626	2.371
	2005	1	#	#	#	2005					2005	48	1.762	1.442	2.216
	2006					2006	1	#	#	#	2006	12	1.771	1.269	2.144
Vingst	2001	1	#	#	#	2001					2001				
	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				
Höhenberg	2001					2001					2001				
	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	#	#	#

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Baujahr 1981 - 1989					Vertr. Baujahr 1990 - 1999					Vertr. Baujahr ab 2000				
	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi	Jahr	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Ostheim	2001					2001	2	#	#	#	2001				
	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	#	#	#
Merheim	2001					2001	1	#	#	#	2001	9	2.086	1.928	2.373
	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	1.747	1.682	1.814
Brück	2001	3	1.593	1.290	1.963	2001	3	1.807	1.567	2.187	2001	6	2.632	2.134	3.184
	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	2.017	1.570	2.389	2006	4	2.197	2.092	2.321
Rath-Heumar	2001	12	1.767	1.105	2.705	2001	2	#	#	#	2001	11	2.195	1.860	2.429
	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	1.602	1.025	2.515	2006	4	1.870	1.834	1.925	2006	8	2.147	1.976	2.330
Neubrück	2001	1	#	#	#	2001					2001				
	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				
Stadtbezirk 9															
Mülheim	2001	14	1.327	991	1.749	2001	5	1.967	1.618	2.283	2001	22	2.088	1.743	2.457
	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	1.432	1.175	1.595	2006	55	2.476	1.327	2.962
Buchforst	2001					2001					2001	7	1.748	1.598	1.934
	2002					2002					2002	1	#	#	#
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005	1	#	#	#
	2006					2006					2006				
Buchheim	2001	2	#	#	#	2001	3	1.241	1.150	1.377	2001	1	#	#	#
	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	#	#	#

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
Holweide	2001	8	1.695	1.278	1.904	2001	1	#	#	#	2001	4	2.064	1.986	2.117
	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
Dellbrück	2001	10	1.614	1.166	2.140	2001	21	1.783	1.502	2.222	2001	30	2.225	1.795	2.374
	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
Höhenhaus	2001	2	#	#	#	2001					2001				
	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				
Dünnwald	2001	1	#	#	#	2001	6	1.835	1.038	2.259	2001	2	#	#	#
	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
Stammheim	2001	2	#	#	#	2001					2001	2	#	#	#
	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				
Flittard	2001					2001	2	#	#	#	2001	3	2.285	2.129	2.379
	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	2.434	2.360	2.539

7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen Stadtdurchschnitt

Wohnungsmerkmale:

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

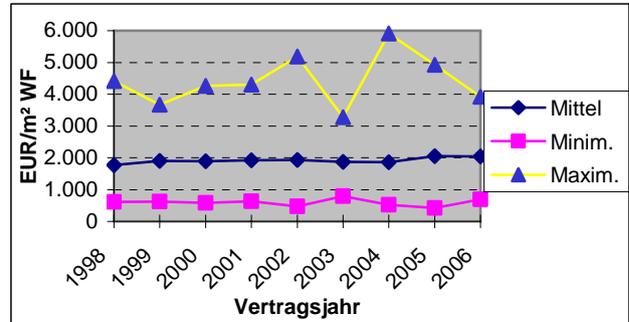
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²]
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	399	83	2.351
Weiterverkauf	2000-2004	30	79	2.119
	1990-1999	177	76	1.834
	1980-1989	147	79	1.669
	1970-1979	320	78	1.179
	1960-1969	246	75	1.385
	1950-1959	146	73	1.624
	1920-1949	68	78	1.830
	bis 1919	122	80	1.950
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2004	2	92	1.536
	1990-1999	8	79	1.885
	1980-1989	9	79	1.518
	1970-1979	65	78	1.464
	1960-1969	156	75	1.450
	1950-1959	144	74	1.621
	1920-1949	76	78	1.559
	bis 1919	65	80	2.308

7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 1998 bis 2006 für das gesamte Stadtgebiet

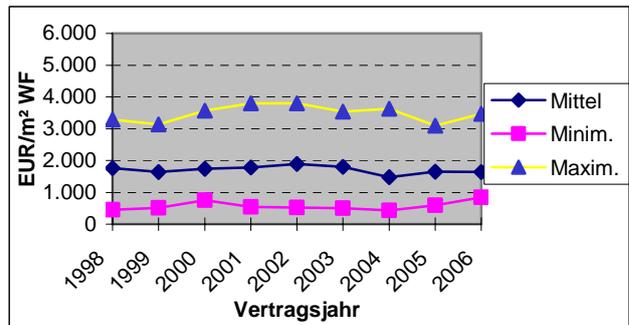
Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1998	572	1.766	612	4.413
1999	559	1.895	628	3.673
2000	482	1.891	581	4.261
2001	477	1.922	634	4.298
2002	498	1.925	473	5.182
2003	514	1.868	797	3.278
2004	495	1.855	518	5.909
2005	536	2.054	425	4.928
2006	534	2.041	691	3.920



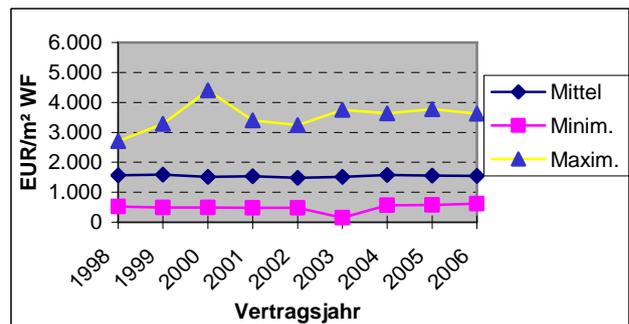
Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1998	322	1.757	456	3.287
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	454	1.798	498	3.542
2004	547	1.480	435	3.625
2005	415	1.652	592	3.098
2006	230	1.642	840	3.471



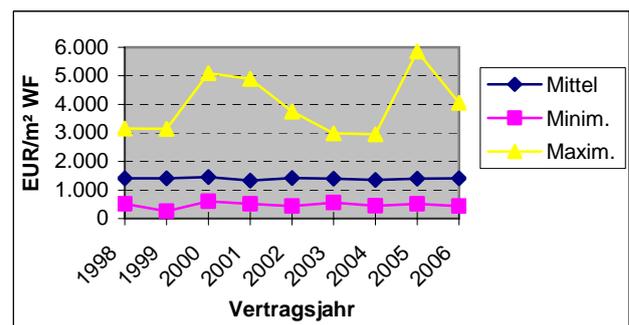
Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1998	599	1.566	521	2.705
1999	665	1.591	494	3.280
2000	791	1.510	493	4.406
2001	820	1.530	476	3.399
2002	1.436	1.483	484	3.241
2003	1.664	1.518	145	3.750
2004	1.299	1.573	566	3.635
2005	1.300	1.555	577	3.775
2006	833	1.549	620	3.626



Baujahrguppe 1961 bis 1971

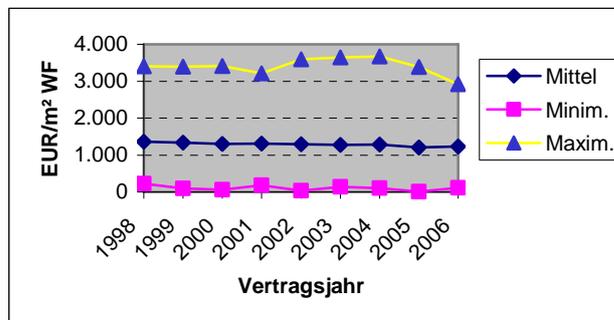
Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1998	1.134	1.405	511	3.154
1999	1.177	1.411	263	3.148
2000	966	1.455	599	5.092
2001	1.133	1.335	511	4.894
2002	992	1.426	440	3.750
2003	950	1.403	563	2.994
2004	1.027	1.352	444	2.954
2005	1.068	1.400	513	5.852
2006	760	1.414	441	4.051



7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 1998 bis 2006 für das gesamte Stadtgebiet

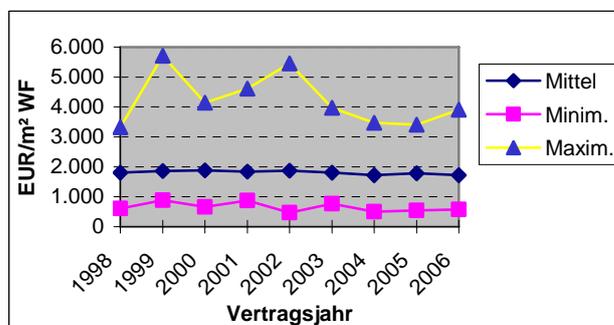
Baujahrgruppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1998	982	1.363	226	3.403
1999	1.212	1.333	94	3.394
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	597	1.282	100	3.672
2005	820	1.200	10	3.382
2006	823	1.226	113	2.918



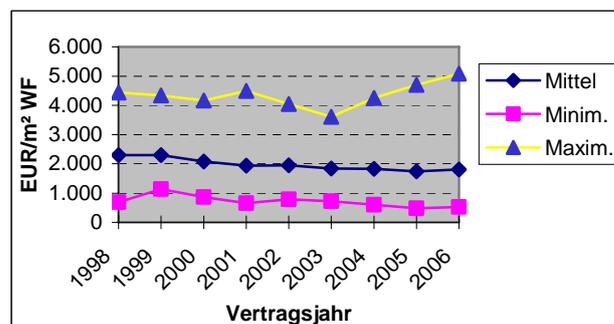
Baujahrgruppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1998	610	1.806	604	3.323
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	346	1.722	578	3.911



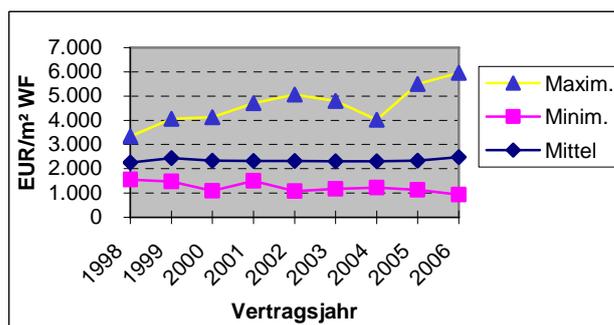
Baujahrgruppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1998	1.709	2.300	690	4.435
1999	1.124	2.295	1.132	4.344
2000	417	2.080	864	4.167
2001	362	1.937	656	4.492
2002	363	1.944	782	4.047
2003	377	1.840	723	3.609
2004	406	1.821	600	4.250
2005	530	1.736	484	4.699
2006	419	1.802	530	5.082



Baujahrgruppe ab 2000

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1998	30	2.248	1.554	3.332
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	1.152	2.334	1.129	5.500
2006	836	2.475	936	5.959



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	982	100		0	972	100		0	875	100		0	869	100		0
1990	1.168	119		19	1.148	118		18	1.071	122		22	1.091	126		26
1991	1.396	142		20	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	1.557	159		6	1.423	146		11	1.351	154		9	1.315	151		8
1994	1.672	170		7	1.468	151		3	1.458	167		8	1.378	159		5
1995	1.725	176		3	1.573	162		7	1.485	170		2	1.369	158		-1
1996	1.658	169		-4	1.538	158		-2	1.437	164		-3	1.434	165		5
1997	1.751	178		6	1.653	170		7	1.464	167		2	1.383	159		-4
1998	1.766	180	93	1	1.757	181	101	6	1.566	179	104	7	1.405	162	97	2
1999	1.895	193	100	7	1.634	168	94	-7	1.591	182	105	2	1.411	162	97	0
2000	1.891	193	100	0	1.743	179	100	7	1.510	173	100	-5	1.455	167	100	3
2001	1.922	196	102	2	1.781	183	102	2	1.530	175	101	1	1.335	154	92	-8
2002	1.925	196	102	0	1.888	194	108	6	1.483	169	98	-3	1.426	164	98	7
2003	1.868	190	99	-3	1.798	185	103	-5	1.518	173	101	2	1.403	161	96	-2
2004	1.855	189	98	-1	1.480	152	85	-18	1.573	180	104	4	1.352	156	93	-4
2005	2.054	209	109	11	1.652	170	95	12	1.555	178	103	-1	1.400	161	96	4
2006	2.041	208	108	-1	1.642	169	94	-1	1.549	177	103	0	1.414	163	97	1

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	1.664	100		0				
1990	891	102		2	1.495	99		-1	1.809	109		9				
1991	1.069	123		20	1.596	105		7	1.916	115		6				
1992	1.156	133		8	1.731	114		8	2.090	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	2.286	137		-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	1.333	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	1.937	116	93	-7	2.316	99	-1	
2002	1.293	148	100	-1	1.872	123	100	2	1.944	117	93	0	2.320	99	0	
2003	1.275	146	98	-1	1.807	119	96	-3	1.840	111	88	-5	2.304	99	-1	
2004	1.282	147	99	1	1.716	113	91	-5	1.821	109	88	-1	2.308	99	0	
2005	1.200	138	92	-6	1.788	118	95	4	1.736	104	83	-5	2.334	100	1	
2006	1.226	141	94	2	1.722	114	92	-4	1.802	108	87	4	2.475	106	6	

Jahr	insgesamt			
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1998	1.770	171	105	3
1999	1.728	167	103	-2
2000	1.685	163	100	-2
2001	1.674	162	99	-1
2002	1.684	163	100	1
2003	1.671	162	99	-1
2004	1.649	159	98	-1
2005	1.706	165	101	3
2006	1.728	167	103	1

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 01.01.2007

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	730	315	235
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei	650	400	210
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	560	365	290
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	320

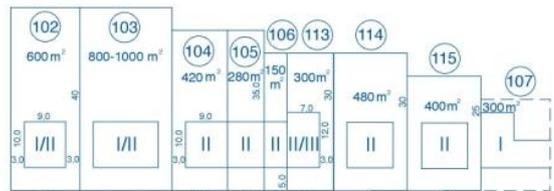
**8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2007)
(Original = 1 Karte im 4-Farbindruck Maßstab 1:25.000)**



EIGENSCHAFTEN DER BODENRICHTWERTGRUNDSTÜCKE

Baugrundstücke für den Ein - / Zweifamilienhausbau

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



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

Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau

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

* * = Lage des typisierten Richtwertgrundstücks

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

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

Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss

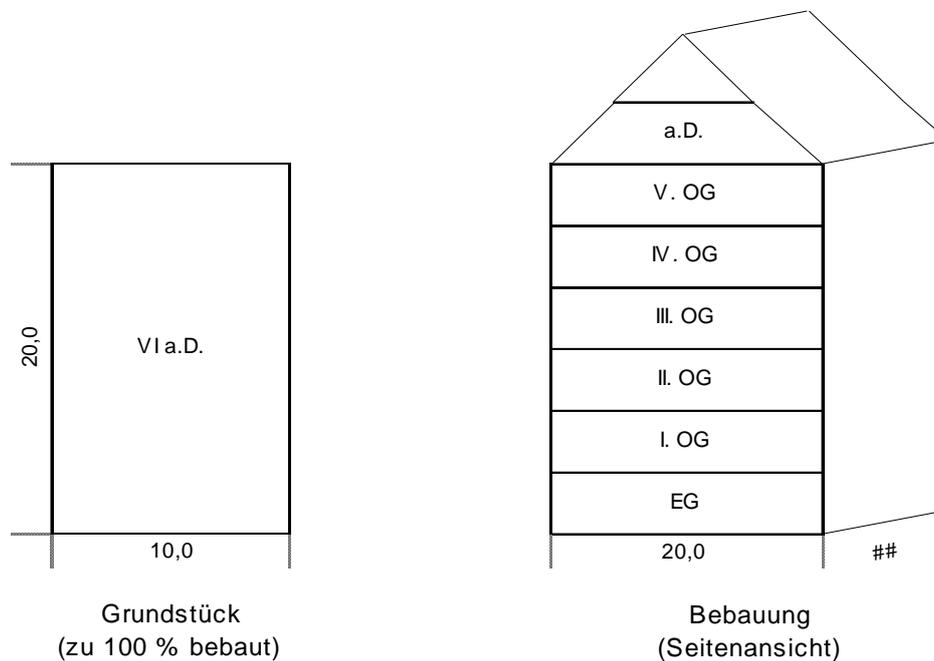
lfd. Nr.	Front m	Geschosszahl	gew. GFZ ca.	EG-Gew.
31	10	IV aD	3,7	1,5
32	10	IV aD	5,7	2,0
33	10	V aD	3,9	2,5
34	10	VI aD	8,7	3,0

Zusätzlich sind in der gewogenen GFZ (gew.GFZ) die Erdgeschossflächen aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung mit einem Faktor Erdgeschoss-Gewicht (EG-Gew.) gewichtet. Dieser Faktor basiert auf dem Verhältnis Gewerbemiete : nachhaltig erzielbare Wohnungsmiete. Siehe hierzu auch Erläuterung im Grundstücksmarktbericht unter Punkt 8.3

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

8.3.3 Erläuterung der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ)

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



Gebäudeebene	Baukörper: Front x Tiefe	Geschossfläche
Erdgeschoss (EG):	10,0 m x 20,0 m	$\times 3^1 = 600 \text{ m}^2$
I. Obergeschoss (I. OG):	10,0 m x 20,0 m	= 200 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	$\times 0,75^2 = 150 \text{ m}^2$
Summe gewogene Geschossfläche:		1.750 m ²

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

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

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

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

gerundet: 8,7

9. Erforderliche Daten

9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen

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

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

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

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

9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft

Stand: 01.01.2007

Lage	Orientierungswert (EUR/m ²)
linksrhn. Nord	4,40
linksrhn. West	4,50
linksrhn. Süd	4,50
rechtsrhn. Nord	4,00
rechtsrhn. Süd	4,50
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. 2007

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

9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)

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

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

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

9.5 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Mitte des Jahres	Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6			Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6			Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9			
	Index	Veränderung z.Vorjahr %		Index	Veränderung z.Vorjahr %		Index	Veränderung z.Vorjahr %		
1962	350	30		350	30		350	30		
1963	435	24		435	24		435	24		
1964	515	18		515	18		515	18		
1965	570	11		570	11		570	11		
1966	640	12		640	12		640	12		
1967	675	5		675	5		675	5		
1968	705	4		705	4		705	4		
1969	750	6		750	6		750	6		
1970	855	14		855	14		855	14		
1971	980	15		980	15		980	15		
1972	1160	18		1160	18		1160	18		
1973	1300	12		1300	12		1300	12		
1974	1300	0		1300	0		1300	0		
1975	1410	8		1410	8		1200	-8		
1976	1525	8		1525	8		1200	0		
1977	1665	9		1665	9		1200	0		
1978	2000	20		1835	10		1270	6		
1979	2380	19		2185	19		1395	10		
1980	2845	20		2740	25		1535	10		
1981	2985	5		3010	10		1535	0		
1982	3280	10		3310	10		1610	5		
1983	3280	0		3310	0		1610	0		
1984	3280	0		3310	0		1610	0		
1985	3115	-5		3310	0		1610	0		
1986	3115	0		3310	0		1610	0		
1987	3115	0		3310	0		1610	0		
1988	3240	4		3440	4		1640	2		
1989	3465	7		3680	7		1855	13		
1990	3780	9		4010	9		2005	8		
1991	4045	7		4290	7		2045	2		
1992	4370	8		4635	8		2130	4		
1993	4630	6		4915	6		2345	10		
1994	4955	7		5260	7		2510	7		
1995	5155	4		5470	4		2510	0		
1996	5360	4		5690	4		2510	0		
1997	5575	4		5920	4		2510	0		
1998	5575	0		5920	0		2510	0		
1999	5855	5		6215	5		2510	0		
2000	6380	9		6215	0		2635	5		
2001	6570	3		6400	3		2900	10		
2002	7030	7		6145	-4		3160	9		
2003	7170	2		6450	5		3415	8		
2004	7170	0		6450	0		3415	0		
2005	7385	3		6450	0		3485	2		
2006	7385	0		6450	0		3660	5		
									3025	3

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

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
150	132
175	129
200	126
225	123
250	120
275	118
280	118
300	116
325	114
350	113
375	111
400	109
420	108
425	108

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

Beispiel:

Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 390 EUR/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 2005 und 2006 (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2006 für angemessen.

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

9.7.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Dreifamilienhausgrundstücke	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,25	3,25	3,50	3,50	3,50	4,00	4,10	4,1	4,3
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	4,75	5,00	5,0	5,2
Mietwohnhausgrundstücke	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,00	5,00	4,75	4,75	4,75	5,00	5,20	5,2	5,4
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75	5,00	5,00	5,00	5,25	5,40	5,4	5,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50	5,25	5,25	5,25	5,50	5,50	5,50	5,50	5,5	5,9
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	5,50	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
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	5,75	5,75	5,75	5,75	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	6,50	6,50	6,5	6,6
Geschäfts- und Bürogrundstücke *)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,25	6,25	6,50	6,60	6,6	6,6
Sonstige Gewerbegrundst.	7,00	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)

() statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

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

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

- Dreifamilienhausgrundstücke,
 - 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.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung *)	Anzahl der Fälle	Ø Größe	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND
Dreifamilienhäuser	4,3	15	232	1.320	7,03	40
			+ - 31	+ - 170	+ - 1,0	+ - 7
Mehrfamilienhäuser inkl gewerbl. Anteil bis 20 %	5,5	68	669	1058	7,07	40
			+ - 113	+ - 158	+ - 1,0	+ - 6
Gemischt genutzte Gebäude gewerbl. Anteil über 20 %	6,1	36	692	1092	7,70	36
			+ - 102	+ - 174	+ - 1,2	+ - 0,9

*) jeweils Standardabweichung der Mittel

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 **2005 und 2006** (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2005 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhäuser	13 bis 20
Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m² WF)	10 bis 16
Mietwohnhäuser	10 bis 16
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m² WF/NF)	10 bis 15
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil	9 bis 15
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m² WF/NF)	9 bis 14
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil	9 bis 14
Geschäfts- und Bürogrundstücke	10 bis 17
Gewerbegrundstücke	8 bis 10

9.9 Marktanpassungsfaktoren

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

Bei der Kaufpreisauswertung von Ein- und Zweifamilienhäusern durch die Geschäftsstelle wurden für das Geschäftsjahr 2004 die Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten eingehend untersucht. Zudem wurden die Jahrgänge 2002 bis 2004 in einer gemeinsamen Betrachtung analysiert.

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

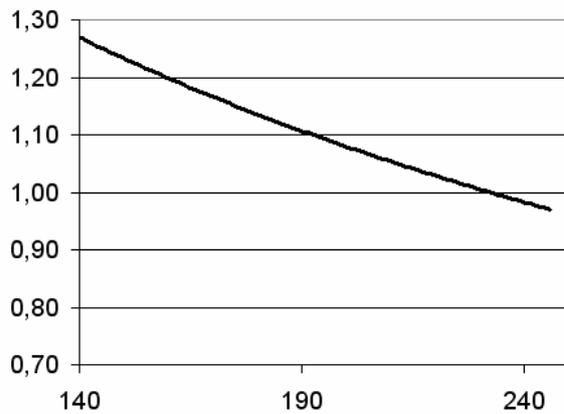
► Anlage 3:

- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

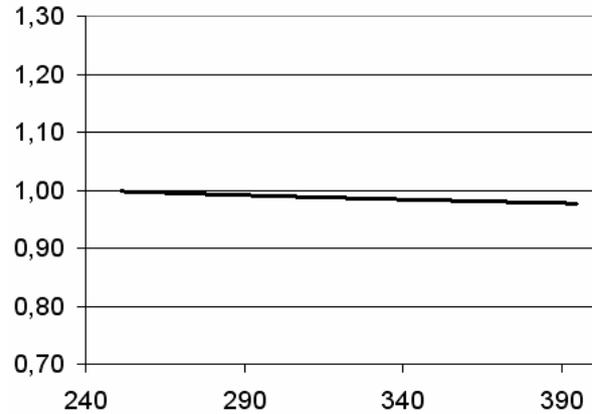
► Anlage 4:

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

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



SAW = Sachwert



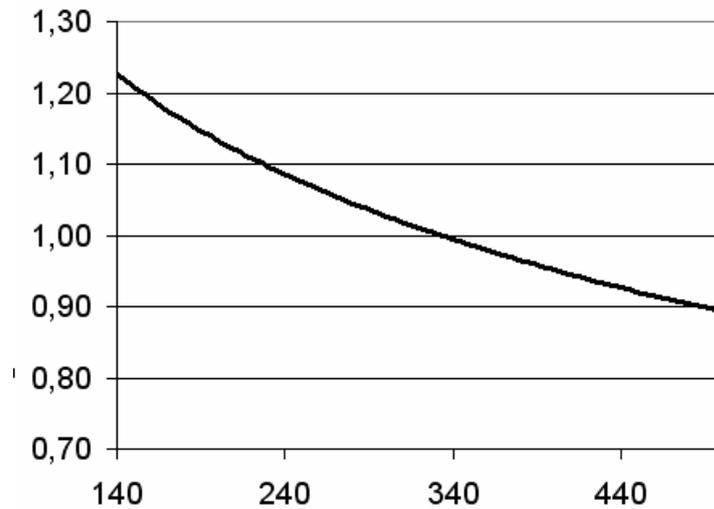
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP
130	1,32	270	0,99
140	1,28	280	0,99
150	1,24	290	0,99
160	1,21	300	0,99
170	1,18	310	0,99
180	1,15	320	0,99
190	1,12	330	0,99
200	1,09	340	0,98
210	1,07	350	0,98
220	1,04	360	0,98
230	1,02	370	0,98
240	1,00	380	0,98
250	0,98	390	0,98
260	0,99	400	0,98

Statistische Kennzahlen vor und
 nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	1,04	1,02
Median	1,01	1,00
Minimum	0,85	0,85
Maximum	1,49	1,31
Anzahl	101	96
Standardabw.		
Einzelbeobachtung	0,12	0,09
Standardabw.		
Mittel	0,01	0,01

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



SAW = Sachwert

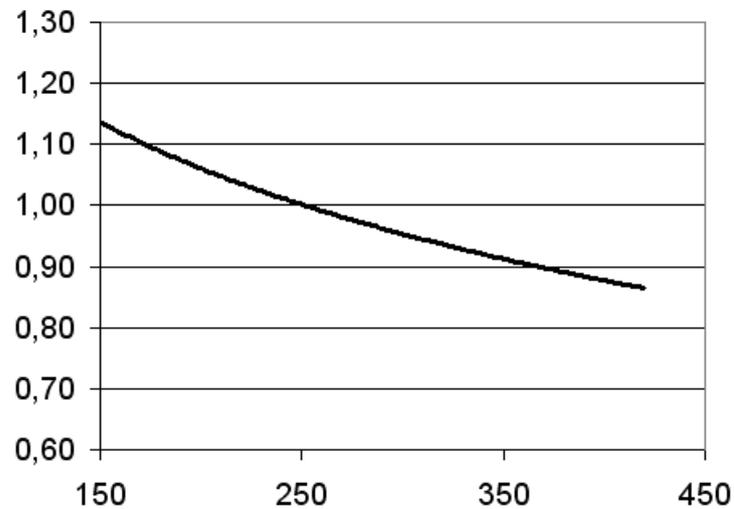
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP	SAW	MAP
140	1,23	280	1,04	420	0,94
150	1,21	290	1,04	430	0,93
160	1,19	300	1,03	440	0,93
170	1,18	310	1,02	450	0,92
180	1,16	320	1,01	460	0,91
190	1,15	330	1,00	470	0,91
200	1,13	340	0,99	480	0,90
210	1,12	350	0,99	490	0,90
220	1,11	360	0,98	500	0,89
230	1,10	370	0,97	510	0,89
240	1,09	380	0,96	520	0,88
250	1,07	390	0,96	530	0,88
260	1,06	400	0,95	540	0,87
270	1,05	410	0,94		

Statistische Kennzahlen vor und nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	1,08	1,07
Median	1,04	1,04
Minimum	0,89	0,89
Maximum	1,49	1,38
Anzahl	66	64
Standardabw Einzelbeobachtung	0,13	1,12
Standardabw. Mittel	0,02	0,01

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



SAW = Sachwert

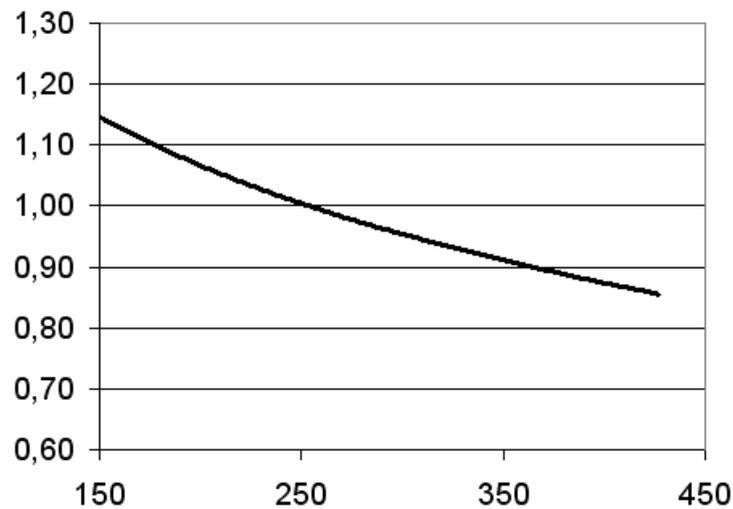
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP	SAW	MAP
140	1,15	240	1,01	340	0,92
150	1,14	250	1,00	350	0,91
160	1,12	260	0,99	360	0,90
170	1,10	270	0,98	370	0,90
180	1,09	280	0,97	380	0,89
190	1,07	290	0,96	390	0,88
200	1,06	300	0,95	400	0,88
210	1,05	310	0,94	410	0,87
220	1,04	320	0,94	420	0,86
230	1,02	330	0,93	430	0,86

Statistische Kennzahlen vor und
nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	1,00	1,01
Median	1,01	1,01
Minimum	0,87	0,87
Maximum	1,20	1,20
Anzahl	90	90
Standardabw		
Einzelbeobachtung	0,07	0,07
Standardabw.		
Mittel	0,01	0,01

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



SAW = Sachwert

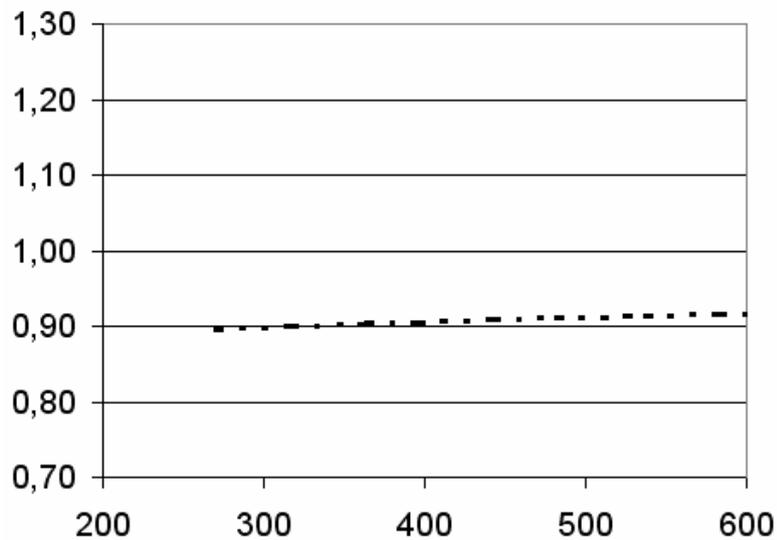
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP	SAW	MAP
140	1,17	240	1,02	340	0,92
150	1,15	250	1,00	350	0,91
160	1,13	260	0,99	360	0,90
170	1,11	270	0,98	370	0,90
180	1,10	280	0,97	380	0,89
190	1,08	290	0,96	390	0,88
200	1,07	300	0,95	400	0,87
210	1,05	310	0,94	410	0,87
220	1,04	320	0,94	420	0,86
230	1,03	330	0,93		

Statistische Kennzahlen vor und
nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	1,01	1,01
Median	1,01	1,01
Minimum	0,87	0,87
Maximum	1,22	1,22
Anzahl	77	77
Standardabw Einzelbeobachtung	0,09	0,09
Standardabw. Mittel	0,01	0,01

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



SAW = Sachwert

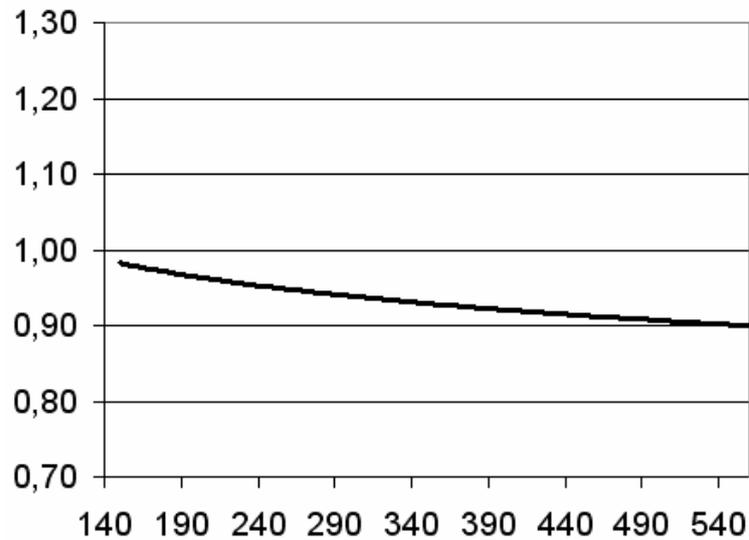
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP
250	0,89
300	0,90
350	0,90
400	0,91
450	0,91
500	0,91
550	0,91
600	0,92

Statistische Kennzahlen vor und
 nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,90	0,90
Median	0,90	0,90
Minimum	0,85	0,85
Maximum	0,97	0,97
Anzahl	6	6
Standardabw.		
Einzelbeobachtung	0,04	0,04
Standardabw.		
Mittel	0,02	0,02

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



SAW = Sachwert

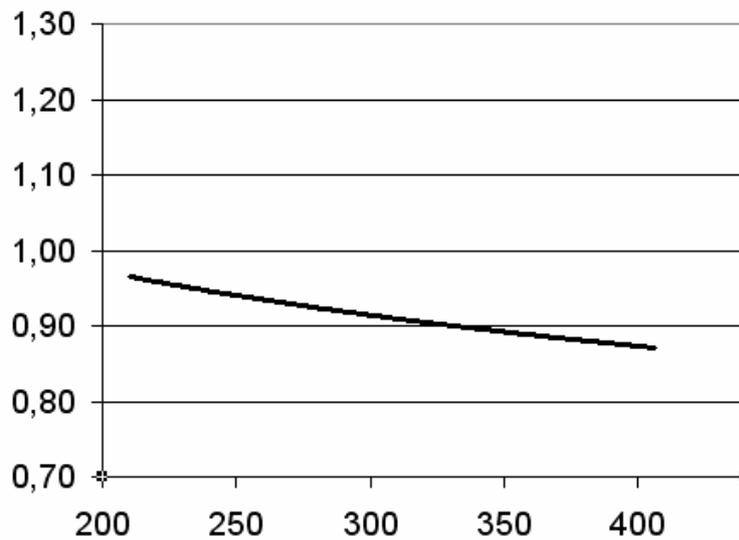
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP
140	0,99	360	0,93
160	0,98	380	0,92
180	0,97	400	0,92
200	0,96	420	0,92
220	0,96	440	0,92
240	0,95	460	0,91
260	0,95	480	0,91
280	0,94	500	0,91
300	0,94	520	0,90
320	0,94	540	0,90
340	0,93	560	0,90

Statistische Kennzahlen vor und
nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,92	0,92
Median	0,92	0,92
Minimum	0,82	0,82
Maximum	1,08	1,08
Anzahl	26	26
Standardabw.		
Einzelbeobachtung	0,07	0,07
Standardabw.		
Mittel	0,01	0,01

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



SAW = Sachwert

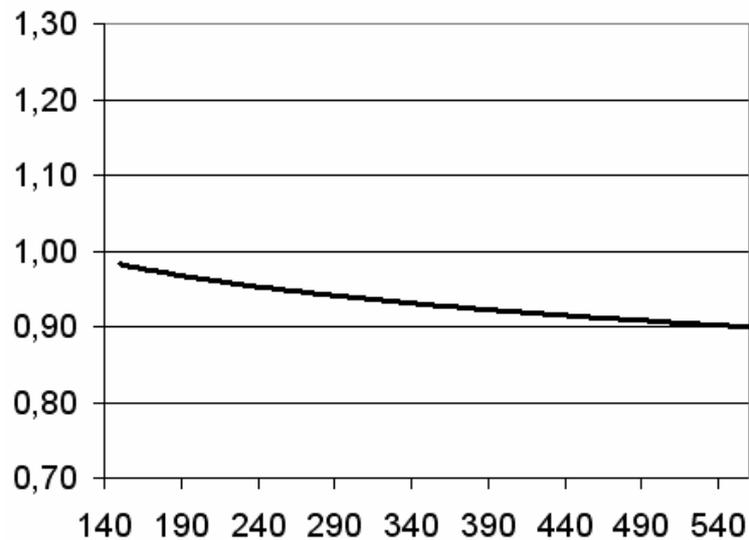
MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP
240	0,96
260	0,95
280	0,94
300	0,93
320	0,93
340	0,92
360	0,91
380	0,91
400	0,90
420	0,89

Statistische Kennzahlen vor und
nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,93	0,93
Median	0,93	0,93
Minimum	0,87	0,87
Maximum	1,03	1,03
Anzahl	17	17
Standardabw.		
Einzelbeobachtung	0,04	0,04
Standardabw.		
Mittel	0,01	0,01

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



SAW = Sachwert

MAP = Marktanpassungsfaktor

SAW	MAP	SAW	MAP
140	0,99	360	0,93
160	0,98	380	0,92
180	0,97	400	0,92
200	0,96	420	0,92
220	0,96	440	0,92
240	0,95	460	0,91
260	0,95	480	0,91
280	0,94	500	0,91
300	0,94	520	0,90
320	0,94	540	0,90
340	0,93	560	0,90

Statistische Kennzahlen vor und
nach 30% Schrankensetzung

Mittelwert	0,91	0,91
Median	0,91	0,91
Minimum	0,82	0,82
Maximum	0,98	0,98
Anzahl	21	21
Standardabw.		
Einzelbeobachtung	0,05	0,05
Standardabw.		
Mittel	0,01	0,01

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 – 31.12.2005

	Fläche in km ²	Bevölkerung	Wohnungen
Köln	405,2	1.024.346	530.961
Düsseldorf	217,0	577.416	328.031
Essen	210,4	584.295	319.809
Dortmund	280,3	588.168	306.577
Hamburg	755,2	1.739.462	873.645
Bremen	325,5	546.852	286.419
Frankfurt	248,3	651.583	351.024
Stuttgart	207,4	592.028	292.359
Nürnberg	186,4	499.237	259.394
München	310,4	1.288.307	719.628

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 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 (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 (RIB)
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Internet: www.ihk-koeln.de/Navigation/Boersen/RheinischeImmobilienboerse/index.jsp

12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen

Von der Rheinischen Immobilienbörse ist in Zusammenarbeit mit dem Immobilienverband Deutschland (IVD) eine Übersicht von Mieten für gewerbliche Räume in Köln (zuletzt Stand Juni 2005) zusammengestellt worden.

Die Übersicht ist nach Mieten für Büroräume, Stellplätzen für PKW, Ladenlokalen und Lagerräumen/Produktionsflächen gegliedert.

Sie ist gegen eine Schutzgebühr von 5,00 Euro erhältlich bei der Rheinischen Immobilienbörse (RIB).

13. Sonstige Angaben

13.1 Gebühren für Gutachten

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

1. Auszug aus der Gebührenordnung

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

Gebühr: EUR 700 (Grundbetrag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts

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

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

Zuschläge zur Gebühr wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

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

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrages EUR 700

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

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

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

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

13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile

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

13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile



Kartgrundlage: [Karte der Stadt-, Bezirks- und Stadtteilgrenzen](#)
 Genehmigungsvermerk:
 Kommunale Geodaten: Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
 (Nr. KT 9/2007)

13.4 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen Fischer Str. 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 Köln

Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-305
Telefax: 0221-1640-359

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>