



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2006 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 Jahresbericht 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

Jahresbericht: Gebühr 40,-EUR
Auflagenhöhe: 400 Exemplare

Veröffentlichung: April 2006

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch von Teilen des Grundstückmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.



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

Grundstücksmarktbericht 2006

**Bericht über die Entwicklung des Kölner Grundstücksmarktes
im Jahre 2005 zum Stichtag 01.01.2006**

**Bericht über die Entwicklung des
Kölnener Grundstücksmarktes
im Jahre 2005**

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
1.1 Durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke, Bodenrichtwerte	1
1.2 Entwicklung der Umsätze	1
1.2.1 Übersicht	1
1.2.2 Unbebaute Grundstücke	2
1.2.3 Bebaute Grundstücke	2
2. Zielsetzung	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	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005	9
4.1 Anzahl der Kauffälle (Kaufverträge)	9
4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten	10
4.1.2 Verteilung der Verträge 2005 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 Gebäudetyp	23
6.1.3 Kaufpreise nach Gebäudetypen	24
Stadtbezirk 2	24
Stadtbezirk 3	25
Stadtbezirk 4	26
Stadtbezirk 5	27
Stadtbezirk 6	28
Stadtbezirk 7	29
Stadtbezirk 8	30
Stadtbezirk 9	31
6.1.4 Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	32
6.2 Mehrfamilienhäuser	36
6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)	37
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	38
6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte	38
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke	38
7. Wohnungs- und Teileigentum	39
7.1 Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken	39
7.2 Kaufpreisspannen	40
Ersterwerb	40
Weiterverkauf	40
Ersterwerb und Weiterverkauf	40
7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen	41
Stadtbezirk 1	41
Stadtbezirk 2	41
Stadtbezirk 3	43
Stadtbezirk 4	44
Stadtbezirk 5	45
Stadtbezirk 6	46
Stadtbezirk 7	47
Stadtbezirk 8	49
Stadtbezirk 9	50
7.4 Kaufpreise für typische Eigentumswohnungen	52
7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen	53
7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung	55
7.7 Verteilung der Verträge 2005 über Wohnungseigentum nach Baualtersgruppen	56
7.8 Verteilung der Verträge 2005 über Wohnungseigentum nach Wohnflächen	57
8. Bodenrichtwerte	58
8.1 Gesetzlicher Auftrag	58
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	58
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte	59
8.3.1 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 01.01.2006	59
8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2006)	60
8.3.3 Erläuterung der gewogenen Geschossflächenzahl (gew. GFZ)	61

9. Erforderliche Daten	62
9.1 Orientierungswerte und Hilfsgrößen	62
9.2 Orientierungswerte für Flächen der Landwirtschaft	63
9.2.1 Definition des Normgrundstückes:	63
9.3 Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke	64
9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke zur Errichtung von Wohnungseigentum (WE)	64
9.5 Orientierungswerte für Stellplatzmieten von Personenkraftwagen sowie aktuelle Marktdaten zum Parkierungsgeschäft	65
9.6 Indexreihen	67
9.7 Umrechnungskoeffizienten	68
9.7.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (individueller Wohnungsbau)	68
9.7.2 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)	69
9.8 Liegenschaftszinssätze	70
9.8.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)	70
9.8.2 Ergänzende Liegenschaftszinssätze (nach Vorgabe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW - AGVGA-NRW)	71
9.9 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	72
9.9.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	72
9.10 Marktanpassungsfaktoren	73
9.10.1 Abweichungen der Kaufpreise vom ermittelten Sachwert, Marktanpassungsfaktoren, Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke	73
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	83
11. Regionale Vergleiche	84
11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2004	84
12. Mieten	85
12.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	85
12.2 Mietwerte für gewerbliche Nutzungen	85
13. Sonstige Angaben	86
13.1 Gebühren für Gutachten	86
13.2 Verzeichnis der Stadtbezirke und Stadtteile	87
13.3 Einteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke und Stadtteile	88
13.4 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	89
13.5 Sonstige Einrichtungen	90
13.6 Informationen zu Struktur-, Wirtschafts- und statistischen Daten über den Standort Köln im Internet:	90

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke, Bodenrichtwerte

Unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau sind 2005 in Köln geringfügig teurer geworden. Die durchschnittliche Preisentwicklung der unbebauten Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau beträgt linksrheinisch +3 % und rechtsrheinisch 0 %, die der unbebauten Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau linksrheinisch +2 % und rechtsrheinisch +2 %.

Unbebaute Gewerbebaugrundstücke für sekundärgewerbliche Nutzung sind ebenso wie Ackerlandgrundstücke im durchschnittlichen Preis unverändert.

Der Gutachterausschuss hat die neuen Bodenrichtwerte der Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau und den Mietgeschosswohnungsbau zum 01.01.2006 in seiner Sitzung am 19.01.2006 entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung und unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse und der jeweiligen regionalen Entwicklung beschlossen. Darüber hinaus wurden mehrere Bodenrichtwerte in der Typbeschreibung und der Lage verbessert und dementsprechend - soweit erforderlich - auch im Wert angepasst, so dass sich für die Anwender (insbesondere Bürger und Sachverständige) eine bessere Übereinstimmung mit der Örtlichkeit ergibt.

1.2 Entwicklung der Umsätze

1.2.1 Übersicht

Der Grundstücksmarkt in Köln hat sich seit dem Rückgang der Kauffälle in 2000 wieder positiv entwickelt und in den vergangenen Jahren im Wesentlichen stabil verhalten. Im Jahr 2005 zeigen sich wie schon in 2004 überwiegend geringfügige Auf- bzw. Abwärtstendenzen.

Umsatz	2005		Vergleich 2004	
Kaufverträge:	10.525	+ 2,6 %	10.257	- 3,9 %
Flächenumsatz:	4.467.004 m ²	+ 30,0 %	3.436.964 m ²	- 40 %
Geldumsatz:	2.980.129 Tsd. €	- 2,2 %	3.047.047 Tsd. €	+ 13 %

Die Anzahl der Kaufverträge insgesamt ist geringfügig um + 2,6 % angestiegen; sie liegt aber deutlich über dem Durchschnitt der vergangene 5 Jahre.

Der Hauptanteil der Steigerung liegt bei den Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken (+ 4,1 %) und von bebauten Grundstücken (+ 5,9 %). Der mittelfristige Trend des Teilmarktes der unbebauten Grundstücke weist dennoch eine sinkende Tendenz auf, während der mittelfristige Trend des Teilmarktes der bebauten Grundstücke aus der sinkenden Tendenz aufgestiegen ist.

Die Anzahl der Kaufverträge von Wohnungseigentum nahm nur um + 1,1 % zu; der mittelfristige Trend dieses Teilmarktes ist weiterhin steigend.

Der Geldumsatz insgesamt ist geringfügig um - 2,2 % zurückgegangen.

Der Flächenumsatz ist um + 30 % angestiegen, nachdem in 2004 ein stärkerer Rückgang um - 40 % zu verzeichnen war.

1.2.2 Unbebaute Grundstücke

Der Anstieg der Kaufverträge bei den unbebauten Grundstücken um 4,1 % resultiert aus den Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau mit + 16,6 %, deren Verkaufszahl wieder an die Größenordnung der Vorjahre herangeführt wird, während die übrigen Marktsegmente rückläufig sind bzw. stagnieren.

Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken insgesamt ist gering um 1,4 % gestiegen.

Der Hauptanteil ist mit + 24,7 Mio. € bzw. + 56,9 % bei unbebauten Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau sowie mit + 25,6 Mio. € bzw. +61,0 % bei den unbebauten Grundstücken für den Büro-, Hotel- und Geschäftsbau zu verzeichnen. Demgegenüber ist der Geldumsatz bei den unbebauten Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau um - 8,1 Mio. € bzw. - 15,8 % zurückgegangen.

Der Flächenumsatz hat um 42,8 ha bzw. + 28,1 % zugenommen, bei den entgeltlichen Übertragungen sogar um 52,6 ha bzw. + 37,6 %.

Der Hauptanteil liegt – korrespondierend mit den Geldumsätzen – mit + 11,0 ha bzw. + 95 % bei dem Marktsegment der unbebauten Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau sowie mit + 9,2 ha bzw. + 144,4 % bei den unbebauten Baugrundstücken für den Büro-, Hotel- und Geschäftsbau.

Der Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau um - 0,5 ha bzw. - 4,3 % zurückgegangen.

1.2.3 Bebaute Grundstücke

Der Anstieg der Kaufverträge bei den bebauten Grundstücken um + 5,9 % resultiert aus dem Verkauf von Eigenheimen und gewerblich genutzten Objekten.

Der Geldumsatz ist bei den bebauten Grundstücken um - 146,4 Mio. € bzw. - 8,0 % zurückgegangen. Demgegenüber ist bei den bebauten Grundstücken insgesamt ein starker Anstieg des Flächenumsatzes um + 60,2 ha bzw. +31,5 %, bei entgeltlichen Übertragungen sogar um 61,6 ha bzw. + 36,0 % festzustellen

Insgesamt stieg die Anzahl der Verkäufe von **Eigenheimen** auf 2.107 (+151 bzw. +7,7 %). In diesem Marktsegment haben auch der Geldumsatz mit +73,0 Mio. € bzw. +14,9 % und der Flächenumsatz um + 15,2 ha bzw. + 18,2 % zugenommen. Die Kaufpreise der Eigenheime liegen mit einem Anteil von 47,1 % zwischen 100.000 € und 250.000 €. Für ein Reihenhaus in mittlerer Lage ab Baujahr 1980 beträgt die Kaufpreisspanne zwischen 1.420 und 2.520 €/m² Wohnfläche. Vergleichbare Objekte in guter Lage sind ab 2.240 €/m² Wohnfläche gehandelt worden.

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

Die Verkaufszahl der **Mehrfamilienhäuser** stagniert. Die Verkäufe konzentrierten sich wie im Vorjahr überwiegend auf den im Stadtbezirk Köln-Innenstadt. Bei Mietwohnhäusern ist jedoch der Geldumsatz um +85,1 Mio. € bzw. +16,1 % und der Flächenumsatz um + 2,5 ha bzw. + 5,5 % gestiegen. Wie im Vorjahr wurden demnach häufiger teurere Objekte gehandelt.

Der Verkauf von **Wohnungseigentum** ist geringfügig auf 6.948 Fälle gestiegen. Die steigende Entwicklung resultiert aus den Weiterverkäufen, wo der Rückgang des Vorjahres fast ausgeglichen wird. Dagegen hat der Verkauf von Eigentumswohnungen im Ersterwerb nach Neubau bzw. nach Umwandlung um - 20,0 % abgenommen.

Der Geldumsatz ist um + 75,9 Mio. € bzw. + 7,9 % gestiegen.

Die Preisentwicklung verlief bei den jeweiligen Baujahresklassen unterschiedlich; während die Preise in den älteren Baujahresklassen bis 1924 um 11 % und 1925 bis 1948 um 12 % zugenommen haben, sind die Preise in der Baujahresklasse von 1990 bis 1999 um - 4 % rückläufig. Insgesamt lässt sich ein Preisanstieg um + 4 % feststellen.

Die **Liegenschaftszinssätze** der Immobilien haben sich nach dem Anstieg in 2003 weitgehend stabilisiert. Allerdings sind die Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mietwohnhausgrundstücke in 2004 gestiegen; das bedeutet, dass sich die Ertragssituation dort negativ entwickelt hat. Dies wird auch in 2005 bestätigt.

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 2005 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

- Geodäsie,
- Immobilienwirtschaft und Wohnungswesen,
- Architektur und Bauwesen,
- Betriebswirtschaft, Bank- und Rechtswesen sowie im
- Landwirtschaftswesen

tätig. In Spezialfällen kann der Gutachterausschuss weitere Sachverständige hinzuziehen.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung in Köln nach Anhörung der Stadt Köln für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Neben dem Vorsitzenden sind derzeit 7 stellvertretende Vorsitzende, 25 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 Vermögensvor- 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 Erwerbssobst- 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 und auf Antrag Obergutachten zu erstatten; 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:	Hausanschrift:
Postfach 30 08 65	Fischerstraße 10
40408 Düsseldorf	40477 Düsseldorf

Erreichbarkeit:

Tel.: 0211 / 4 75 42 13

Fax: 0211 / 4 75 59 76

E-Mail: oga@bez.reg-duesseldorf.nrw.de

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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. Bei Gutachten für Gerichte erfolgt die Kostenabrechnung nach dem Justizvergütungs- und entschädigungsgesetz (JVEG).

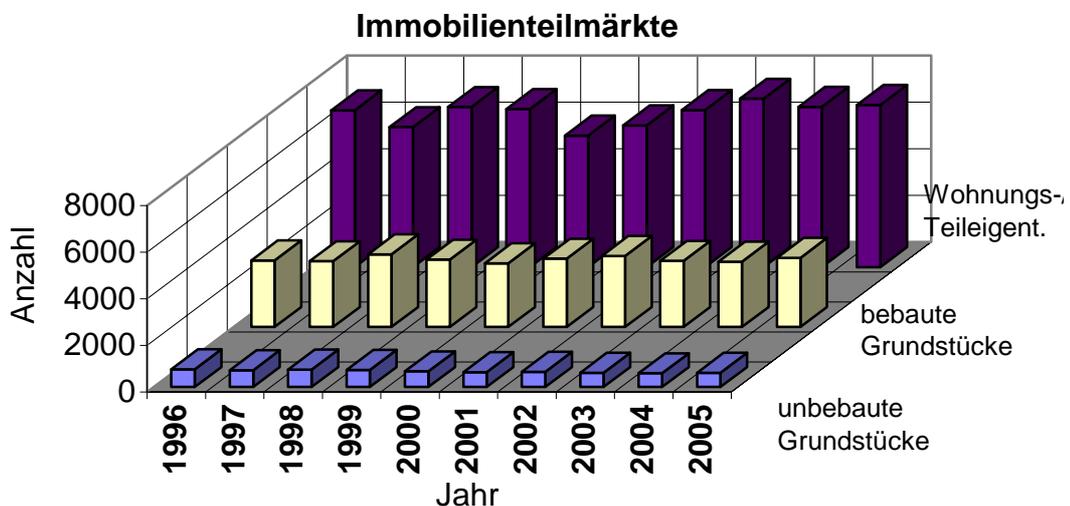
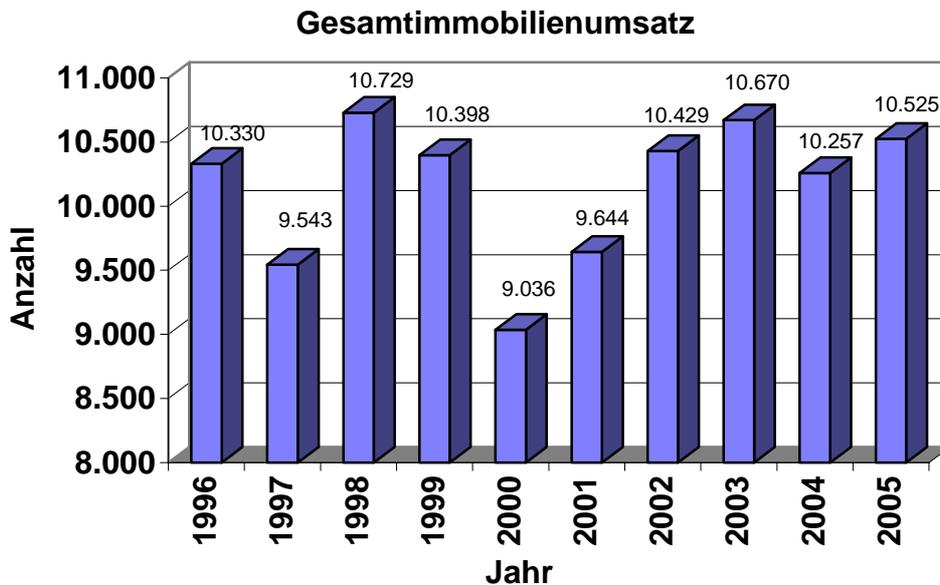
Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent darzustellen.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

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.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Unbebaute Grundstücke	757	719	748	733	669	640	649	610	587	611
Bebaute Grundstücke	2.857	2.822	3.117	2.893	2.733	2.930	3.051	2.839	2.800	2.966
Wohnungs- Teileigentum	6.716	6.002	6.864	6.772	5.634	6.074	6.729	7.221	6.870	6.948
Gesamtanzahl	10.330	9.543	10.729	10.398	9.036	9.644	10.429	10.670	10.257	10.525



4.1.1 Verteilung der Verträge nach Teilmärkten

Teilmarkt	2003			2004			2005		
	Anzahl	relative Häufigkeit in %	Veränderung z. Vorjahr in %	Anzahl	relative Häufigkeit in %	Veränderung z. Vorjahr in %	Anzahl	relative Häufigkeit in %	Veränderung z. Vorjahr in %
Eigenheimgrundstücke	262	2,5	1,0	205	2,0	-21,8	239	2,3	16,6
Geschoßwohnungsbaugrundst.	59	0,6	-14,5	76	0,7	28,8	71	0,7	-6,6
Geschäftsgrundstücke	8	0,1	-43,0	15	0,1	87,5	13	0,1	-13,3
Gewerbegrundstücke	56	0,5	-35,6	43	0,4	-23,2	40	0,4	-7,0
Sonstige Grundstücke	225	2,1	1,0	248	2,4	10,7	248	2,4	0,0
Unbebaute Grundstücke insges.	610	5,7	-6,0	587	5,7	-3,6	611	5,8	4,1
Eigenheime	1.986	18,6	-3,6	1.956	19,1	-1,4	2.107	20,0	7,7
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	687	6,4	-17,2	670	6,5	-2,6	667	6,3	-0,4
Gewerbeobjekte	150	1,4	10,4	147	1,4	-2,6	172	1,6	17,0
Sonstige bebaute Objekte	16	0,1	-43,3	27	0,3	68,8	20	0,2	-25,9
Bebaute Grundstücke insges.	2.839	26,6	-7,1	2.800	27,3	-1,4	2.966	28,2	5,9
Wohnungs-/Teileigentum	7.221	67,7	7,3	6.870	67,0	-4,9	6.948	66,0	1,1
Insgesamt	10.670	100,0	2,3	10.257	100,0	-3,9	10.525	100,0	2,6

4.1.2 Verteilung der Verträge 2005 nach Eingangsmonat

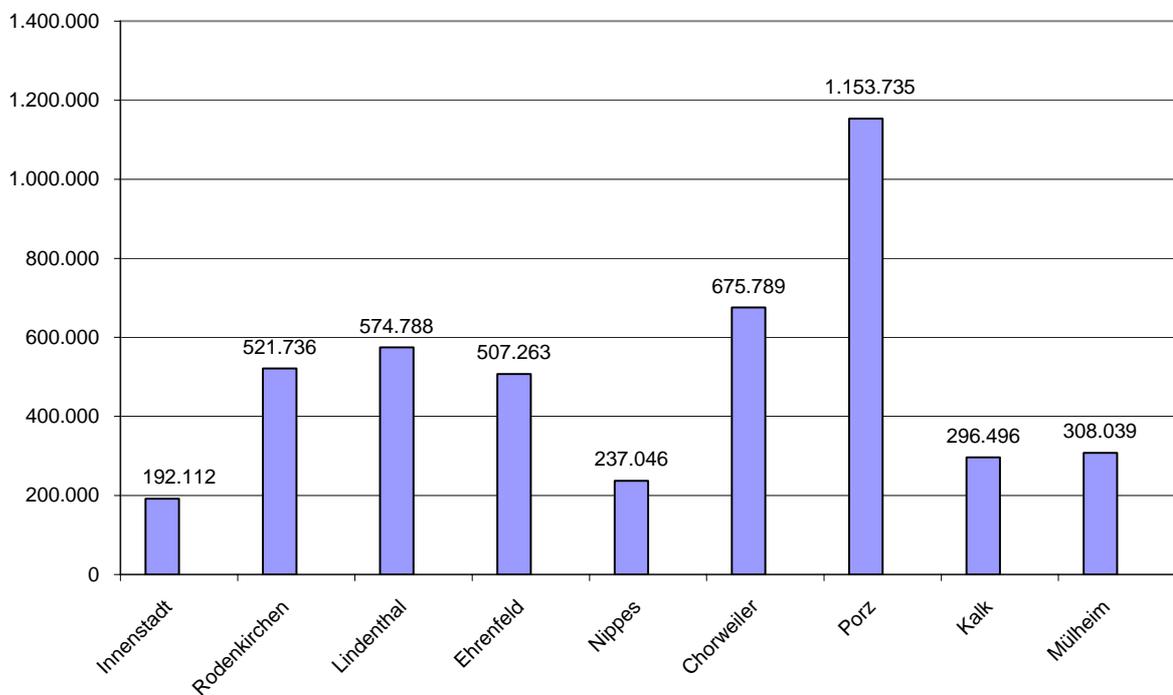
Monat	Insgesamt		Wohnungs-/ Teileigentum		Sonstige	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Januar	776	7,4	580	8,3	196	5,5
Februar	621	5,9	409	5,9	212	5,9
März	768	7,3	504	7,3	264	7,4
April	737	7,0	472	6,8	265	7,4
Mai	816	7,8	560	8,1	256	7,2
Juni	962	9,1	607	8,7	355	9,9
Juli	831	7,9	530	7,6	301	8,4
August	756	7,2	478	6,9	278	7,8
September	822	7,8	554	8,0	268	7,5
Oktober	825	7,8	529	7,6	296	8,3
November	989	9,4	661	9,5	328	9,2
Dezember	1.622	15,4	1.064	15,3	558	15,6
Insgesamt	10.525	100,0	6.948	100,0	3.577	100,0

4.2 Flächenumsatz

2005						
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	1.511	14,4	1.465	192.112	4,3	190.708
Rodenkirchen	1.249	11,9	1.217	521.736	11,7	511.357
Lindenthal	1.787	17,0	1.719	574.788	12,9	555.867
Ehrenfeld	895	8,5	867	507.263	11,4	471.827
Nippes	1.246	11,8	1.213	237.046	5,3	231.457
Chorweiler	394	3,7	390	675.789	15,1	675.789
Porz	1.277	12,1	1.173	1.153.735	25,8	1.095.247
Kalk	1.045	9,9	972	296.496	6,6	263.130
Mülheim	1.121	10,7	1.021	308.039	6,9	252.277
Insgesamt	10.525	100,0	10.037	4.467.004	100,0	4.247.659

2004						
Insgesamt	10.257	100,0	9.657	3.436.964	100,0	3.105.543

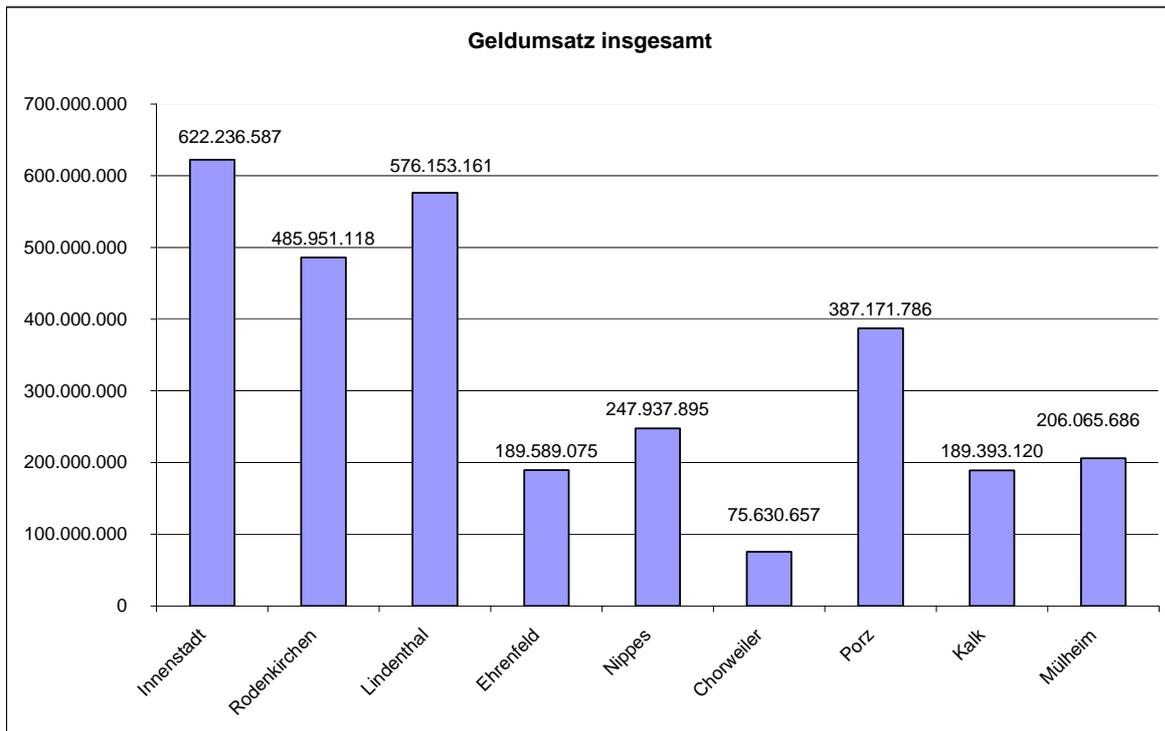
Flächenumsatz insgesamt



4.3 Geldumsatz

2005				
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge		Geldumsatz	
	entgeltlich	%	Euro	%
Innenstadt	1.465	14,6	622.236.587	20,9
Rodenkirchen	1.217	12,1	485.951.118	16,3
Lindenthal	1.719	17,1	576.153.161	19,3
Ehrenfeld	867	8,6	189.589.075	6,4
Nippes	1.213	12,1	247.937.895	8,3
Chorweiler	390	3,9	75.630.657	2,5
Porz	1.173	11,7	387.171.786	13,0
Kalk	972	9,7	189.393.120	6,4
Mülheim	1.021	10,2	206.065.686	6,9
Insgesamt	10.037	100,0	2.980.129.085	100,0

2004				
Insgesamt	9.657	100,0	3.047.046.691	100,0



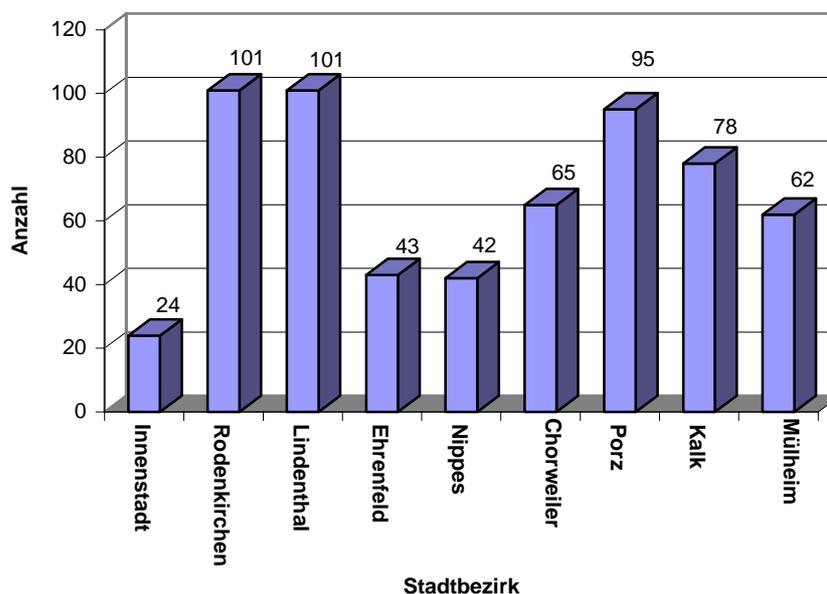
5. Unbebaute Grundstücke

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	24	3,9	23	63.458.185	24,3	91.580	4,7	91.579
Rodenkirchen	101	16,5	97	19.970.470	7,7	141.761	7,3	136.195
Lindenthal	101	16,5	96	71.744.408	27,5	293.998	15,1	292.187
Ehrenfeld	43	7,0	41	17.472.205	6,7	306.289	15,7	292.337
Nippes	42	6,9	39	13.519.884	5,2	67.617	3,5	67.567
Chorweiler	65	10,6	65	18.554.819	7,1	597.472	30,6	597.472
Porz	95	15,5	93	27.605.898	10,6	291.118	14,9	290.531
Kalk	78	12,8	70	19.749.420	7,6	89.041	4,6	87.798
Mülheim	62	10,1	58	8.965.269	3,4	72.327	3,7	67.114
Insgesamt	611	100,0	582	261.040.558	100,0	1.951.203	100,0	1.922.780

2004								
Insgesamt	587	100,0	544	257.508.053	100,0	1.523.585	100,0	1.397.107

Anzahl (611)

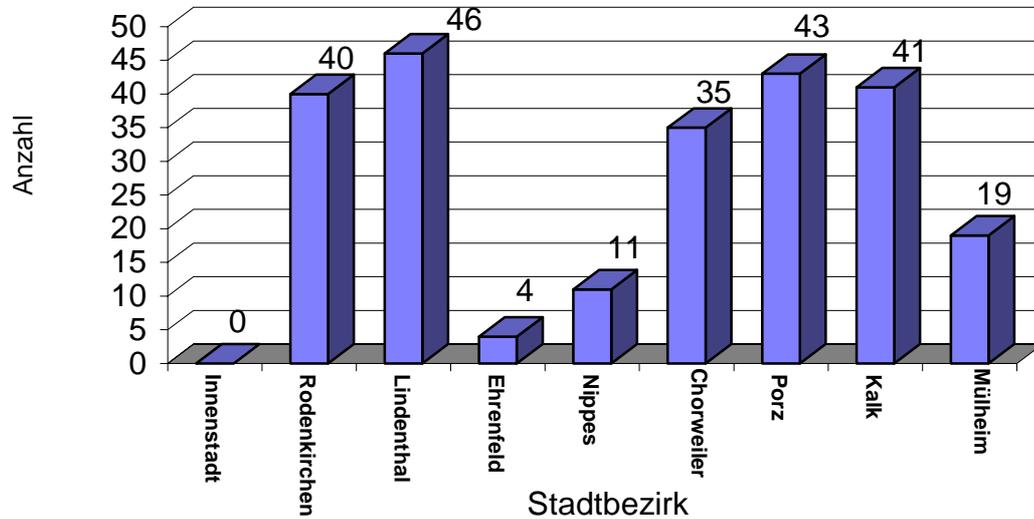


5.1 Individueller Wohnungsbau Wohnbauflächen für den Ein- / Zweifamilienhausbau

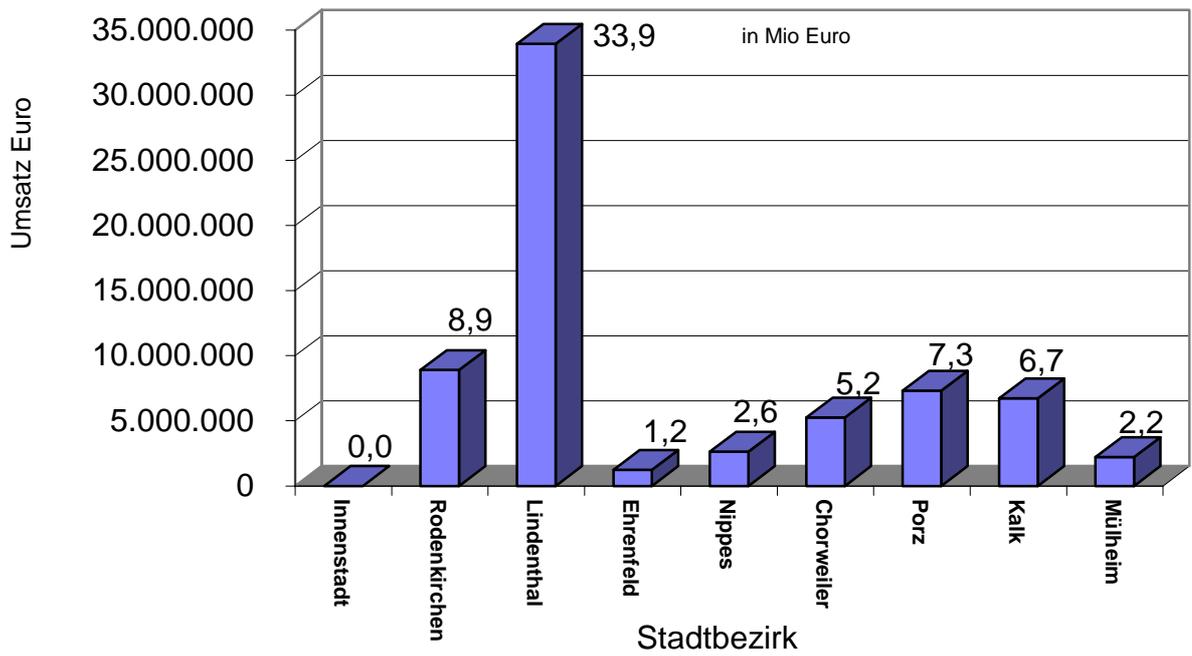
2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	0	0,0	0	0	0,0	0	0,0	0
Rodenkirchen	40	16,7	39	8.905.126	13,1	29.720	13,1	29.690
Lindenthal	46	19,2	46	33.936.450	49,8	98.965	43,7	98.965
Ehrenfeld	4	1,7	4	1.242.000	1,8	5.225	2,3	5.225
Nippes	11	4,6	10	2.635.425	3,9	9.641	4,3	9.637
Chorweiler	35	14,6	35	5.242.497	7,7	20.795	9,2	20.795
Porz	43	18,0	42	7.307.757	10,7	26.790	11,8	26.227
Kalk	41	17,2	37	6.718.953	9,9	24.302	10,7	23.256
Mülheim	19	7,9	18	2.219.450	3,3	10.772	4,8	10.765
Insgesamt	239	100,0	231	68.207.658	100,0	226.210	100,0	224.560

2004								
Insgesamt	205	100,0	194	43.461.359	100,0	115.958	100,0	113.376

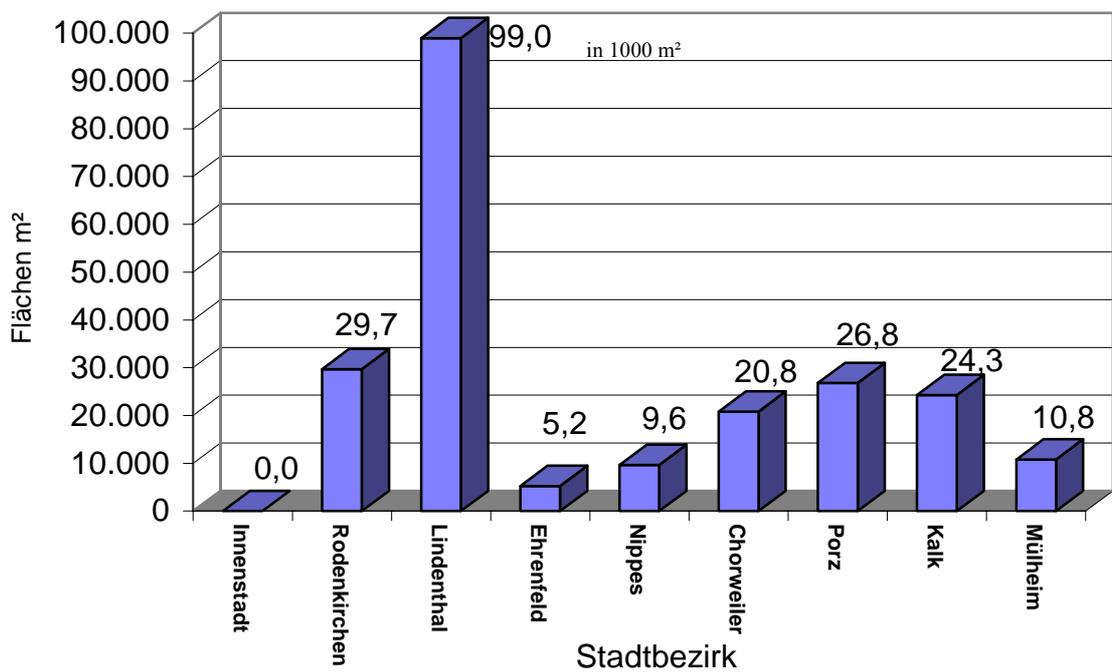
Anzahl (239)



Geldumsatz (rd. 68 Mio. Euro)



Flächenumsatz (226.210 m²)

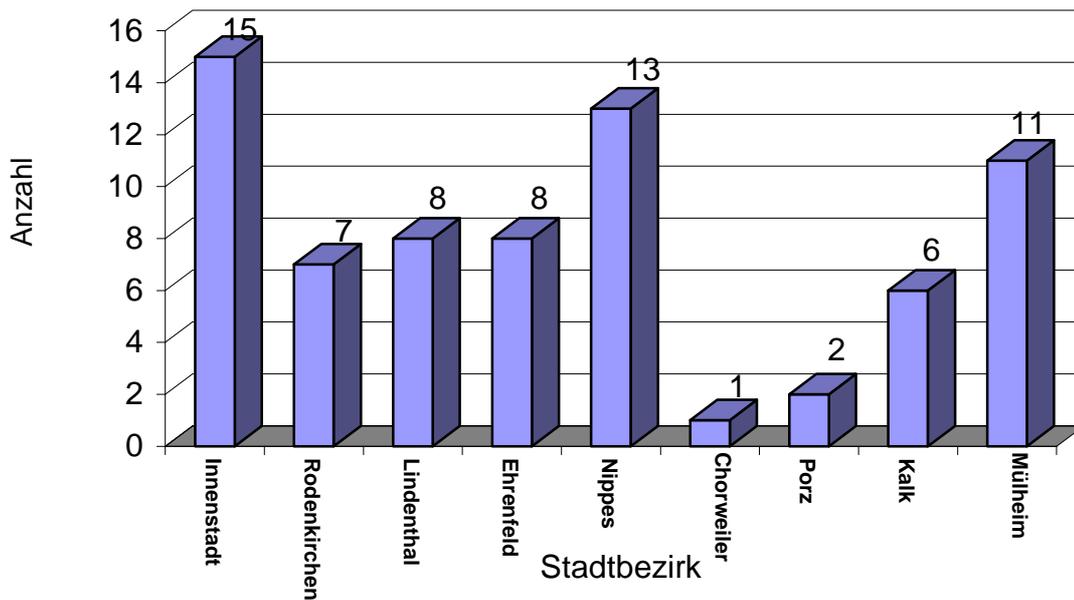


5.2 Geschosswohnungsbau

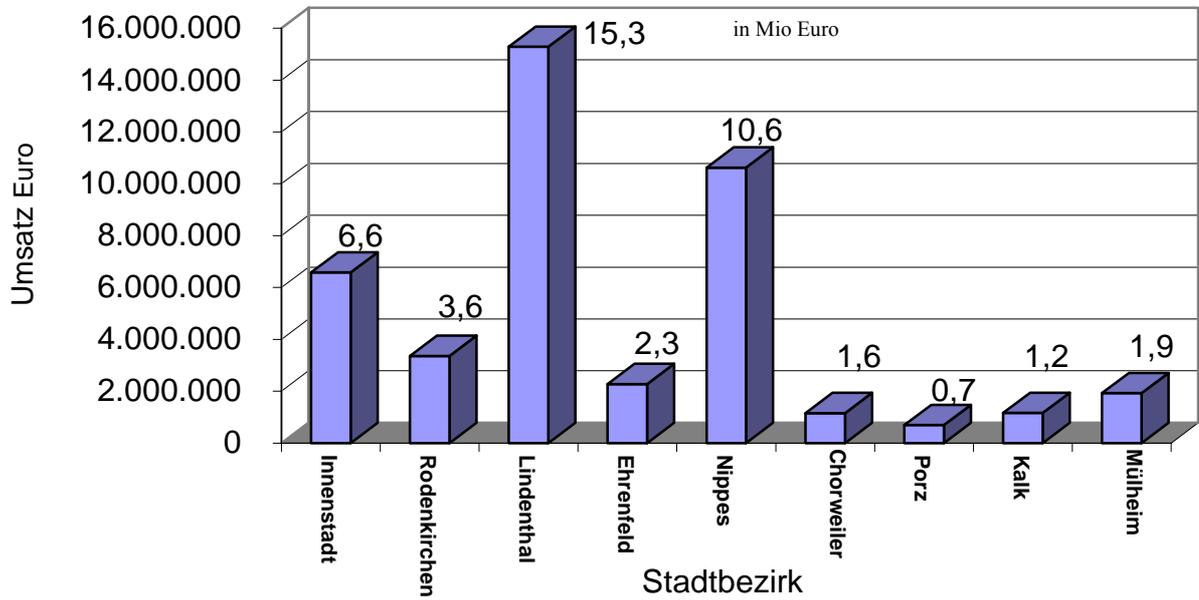
2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	15	21,1	14	6.579.335	15,3	6.766	6,2	6.765
Rodenkirchen	7	9,9	7	3.355.065	7,8	8.501	7,8	8.501
Lindenthal	8	11,3	8	15.286.021	35,5	23.801	21,9	23.801
Ehrenfeld	8	11,3	8	2.272.700	5,3	7.109	6,5	7.109
Nippes	13	18,3	12	10.625.662	24,7	47.269	43,5	47.229
Chorweiler	1	1,4	1	1.153.488	0,0	4.224	3,9	4.224
Porz	2	2,8	2	692.500	1,6	983	0,9	983
Kalk	6	8,5	6	1.161.840	2,7	4.264	3,9	4.264
Mülheim	11	15,5	10	1.921.425	4,5	5.762	5,3	5.487
Insgesamt	71	100,0	68	43.048.036	100,0	108.679	100,0	108.363

2004								
Insgesamt	76	100,0	74	51.136.572	100,0	113.607	100,0	113.488

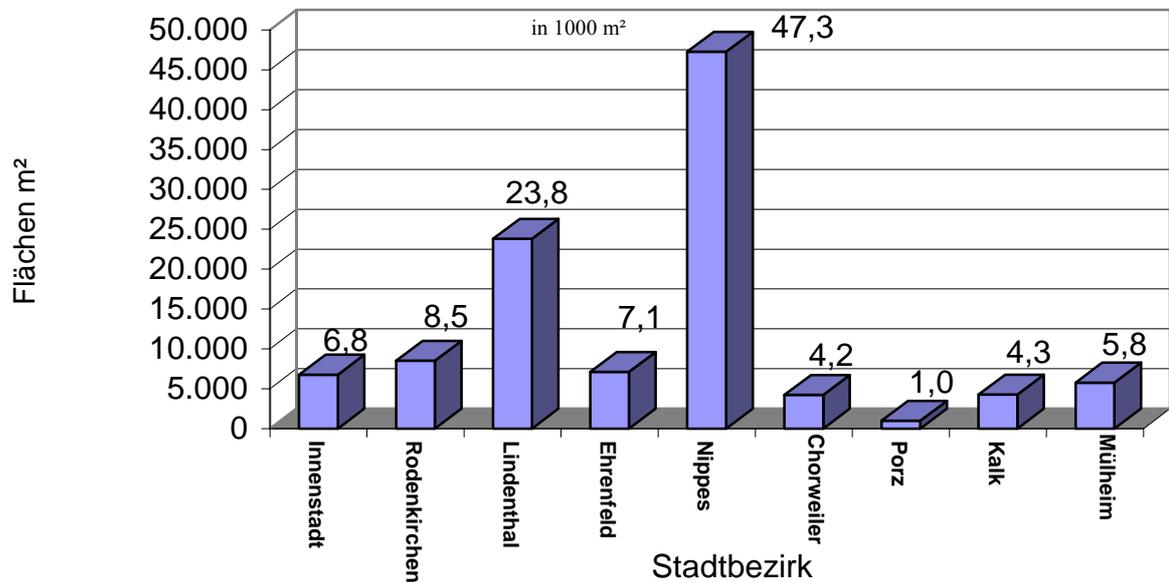
Anzahl der Verträge (71)



Geldumsatz (rd. 43 Mio. Euro)



Flächenumsatz (108.679 m²)



5.3 Gewerbliche Bauflächen

5.3.1 Gewerbliche Bauflächen

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	5	12,5	4	498.680	1,1	14.962	4,4	9.465
Lindenthal	7	17,5	6	14.268.417	32,3	82.082	23,9	80.797
Ehrenfeld	12	30,0	11	6.918.459	15,7	88.506	25,8	76.793
Nippes	1	2,5	1	42.800	0,1	428	0,1	428
Chorweiler	2	5,0	2	469.480	1,1	4.840	1,4	4.840
Porz	3	7,5	3	7.869.870	17,8	67.255	19,6	67.255
Kalk	4	10,0	4	11.469.500	26,0	43.341	12,6	43.341
Mülheim	6	15,0	6	2.598.338	5,9	42.002	12,2	42.002
Insgesamt	40	100,0	37	44.135.544	100,0	343.416	100,0	324.921

2004								
Insgesamt	43	100,0	42	29.830.357	100,0	310.285	100,0	303.658

5.3.2 Büro-, Hotel- und Geschäftsgrundstücke

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt	5	38,5	5	56.129.900	83,0	82.949	53,2	82.949
Rodenkirchen	2	15,4	2	1.902.184	2,8	3.859	2,5	3.859
Lindenthal	2	15,4	2	1.983.600	2,9	4.704	3,0	4.704
Ehrenfeld	1	7,7	1	3.612.220	5,3	50.396	32,3	50.396
Nippes								
Chorweiler								
Porz	1		1	2.000.000		11.985		11.985
Kalk	1	7,7	1	164.280	5,3	1.369	0,9	1.369
Mülheim	1	7,7	1	1.843.652	0,0	783	0,5	783
Insgesamt	13	100,0	13	67.635.836	100,0	156.045	100,0	156.045

2004								
Insgesamt	15	100,0	14	42.003.371	100,0	63.839	100,0	63.838

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	7	15,9	7	243.351	4,4	48.482	10,0	48.482
Lindenthal	10	22,7	10	267.819	4,8	27.924	5,8	27.924
Ehrenfeld	1	2,3	1	1.000.000	17,9	118.052	24,4	118.052
Nippes	2	4,5	2	28.637	0,5	6.955	1,4	6.955
Chorweiler	12	27,3	12	3.824.524	68,5	247.915	51,3	247.915
Porz	5	11,4	5	195.458	3,5	28.494	5,9	28.494
Kalk	1	2,3	1	1.860	0,0	1.860	0,4	1.860
Mülheim	6	13,6	6	17.604	0,3	3.597	0,7	3.597
Insgesamt	44	100	44	5.579.253	100,0	483.279	100,0	483.279

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	3	17,6	3	555.000	5,1	8.957	5,1	8.957
Lindenthal	4	23,5	4	2.319.680	21,4	40.928	23,4	40.928
Ehrenfeld								
Nippes								
Chorweiler	1	5,9	1	2.240.000	20,7	26.221	15,0	26.221
Porz	9	52,9	9	5.728.337	52,8	99.103	56,6	99.103
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	17	100,0	17	10.843.017	100,0	175.209	100,0	175.209

5.5.2 Rohbauland

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ²	%	entgeltl. m ²
Innenstadt								
Rodenkirchen	1	11,1	1	3.637.500	41,5	21.535	26,0	21.535
Lindenthal								
Ehrenfeld	1	11,1	1	642.240	7,3	7.136	8,6	7.136
Nippes								
Chorweiler	4	44,4	4	1.068.676	12,2	5.108	6,2	5.108
Porz	3	33,3	3	3.409.466	38,9	49.090	59,2	49.090
Kalk								
Mülheim								
Insgesamt	9	100,0	9	8.757.882	100,0	82.869	100,0	82.869

6. Bebaute Grundstücke

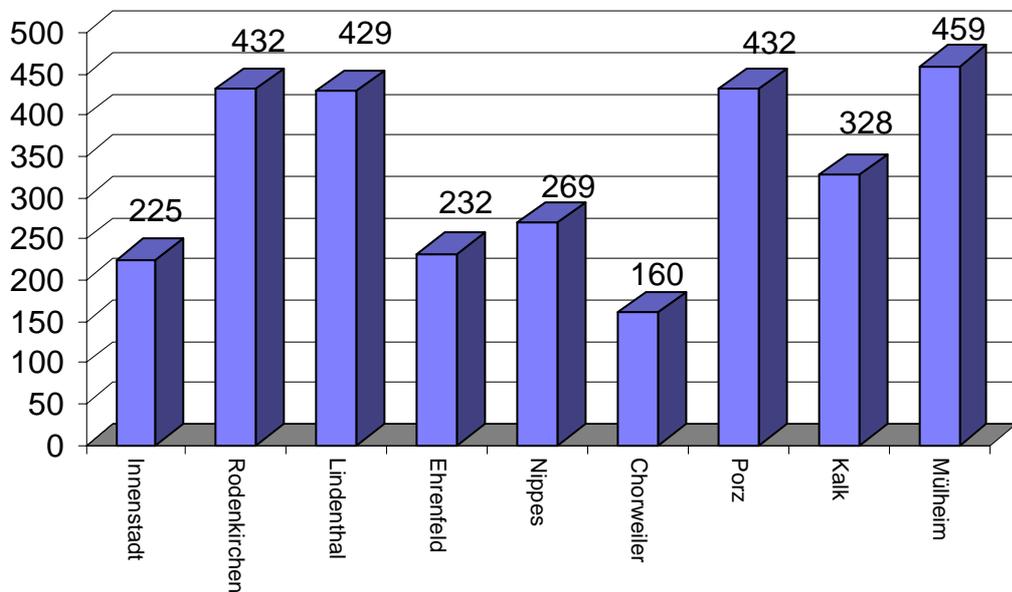
Übersicht

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	225	7,6	219	330.226.410	19,6	100.532	4,0	99.129
Rodenkirchen	432	14,6	422	330.566.584	19,6	379.975	15,1	375.162
Lindenthal	429	14,5	401	277.966.429	16,5	280.790	11,2	263.680
Ehrenfeld	232	7,8	212	83.918.549	5,0	200.974	8,0	179.490
Nippes	269	9,1	260	113.936.617	6,8	169.429	6,7	163.890
Chorweiler	160	5,4	160	36.955.385	2,2	78.317	3,1	78.317
Porz	432	14,6	372	278.021.722	16,5	862.617	34,3	804.716
Kalk	328	11,1	281	103.397.376	6,1	207.455	8,2	175.332
Mülheim	459	15,5	394	128.870.509	7,7	235.712	9,4	185.163
Insgesamt	2.966	100,0	2.721	1.683.859.581	100,0	2.515.801	100,0	2.324.879

2004								
Insgesamt	2.800	100,0	2.529	1.830.235.542	100,0	1.913.379	100,0	1.708.436

Anzahl der Verträge (2.966)

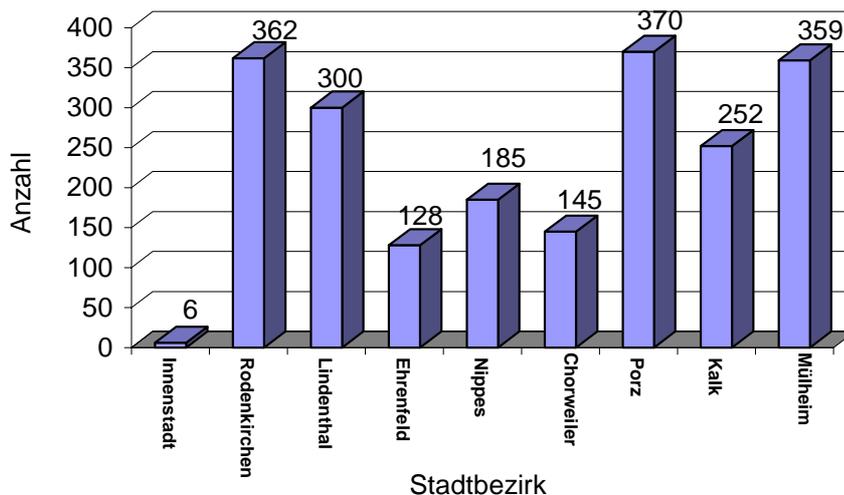


6.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

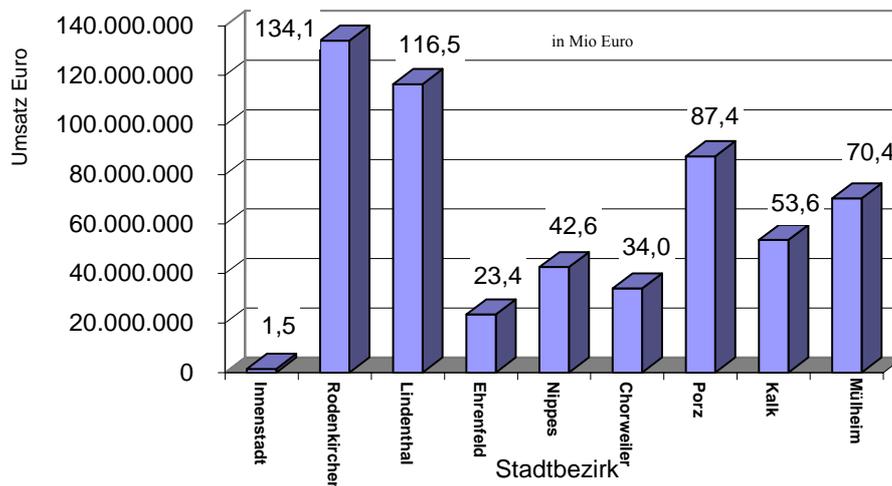
2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	6	0,3	6	1.482.000	0,3	965	0,1	965
Rodenkirchen	362	17,2	353	134.059.704	23,8	175.292	17,7	170.748
Lindenthal	300	14,2	286	116.508.194	20,7	141.516	14,3	134.363
Ehrenfeld	128	6,1	118	23.419.687	4,2	42.792	4,3	37.284
Nippes	185	8,8	180	42.585.255	7,6	49.208	5,0	48.070
Chorweiler	145	6,9	145	33.967.983	6,0	63.929	6,4	63.929
Porz	370	17,6	316	87.365.029	15,5	239.731	24,2	208.679
Kalk	252	12,0	217	53.599.986	9,5	114.192	11,5	95.298
Mülheim	359	17,0	314	70.380.507	12,5	163.624	16,5	129.801
Insgesamt	2.107	100,0	1.935	563.368.345	100,0	991.249	100,0	889.137

2004								
Insgesamt	1.956	100,0	1.766	490.320.092	100,0	838.827	100,0	742.525

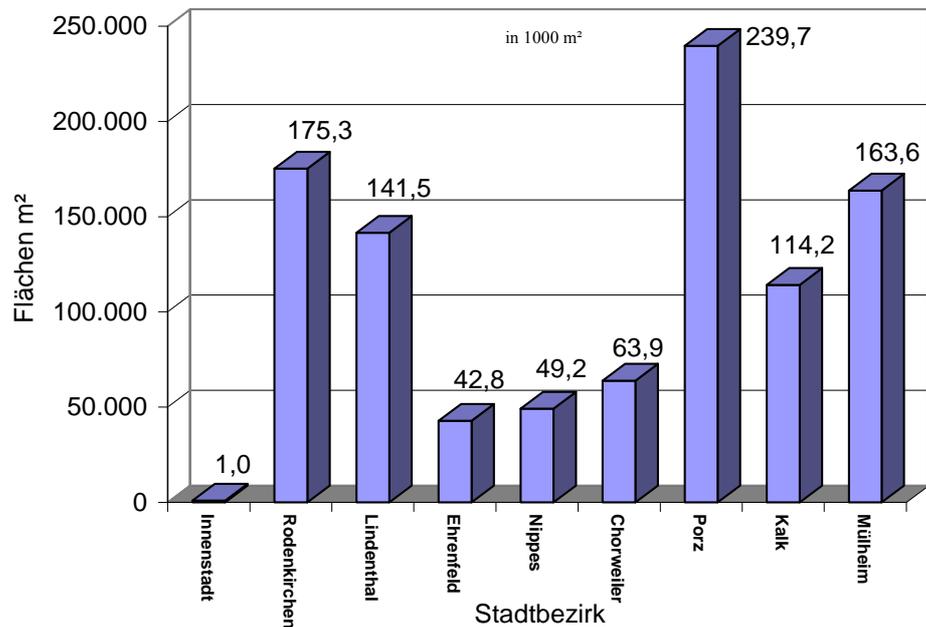
Anzahl der Verträge (2.107)



Geldumsatz (rd. 563 Mio. Euro)



Flächenumsatz (991.249 m²)



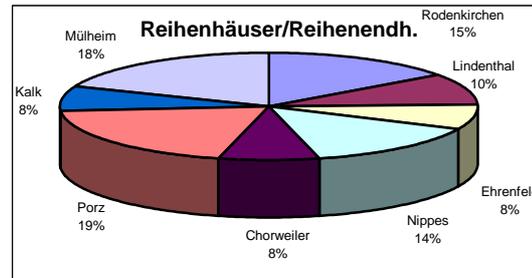
6.1.1 Zusammenfassung der Eigenheime nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (Euro)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	172	8,2	0	0,0
bis 100.000	86	4,1	5.840.140	1,0
bis 200.000	489	23,2	80.745.397	14,3
bis 250.000	503	23,9	115.407.256	20,5
bis 300.000	364	17,3	100.033.563	17,8
bis 400.000	272	12,9	92.974.435	16,5
bis 500.000	81	3,8	36.436.664	6,5
bis 750.000	91	4,3	55.965.560	9,9
bis 1.000.000	28	1,3	23.879.330	4,2
über 1.000.000	21	1,0	52.086.000	9,2
insgesamt	2.107	100,0	563.368.345	100,0

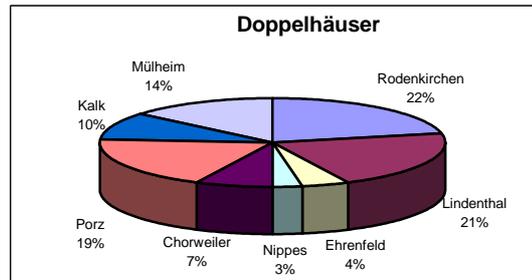
6.1.2 Verteilung nach Gebäudetyp

Insgesamt sind 2107 Verträge in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden. Nach Filterung der ungeeigneten Fälle und Plausibilitätsprüfung konnten 1408 Objekte ausgewertet und nach Reihenhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus und für freistehende Bebauung eingruppiert werden.

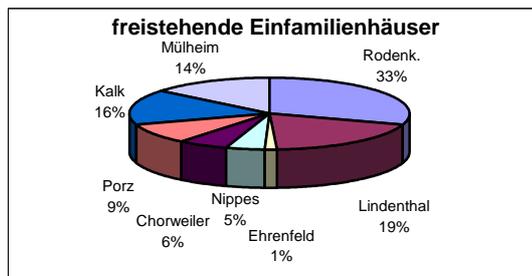
Bezirk	Reihen- u. Reihenendhäuser
Rodenkirchen	111
Lindenthal	71
Ehrenfeld	57
Nippes	104
Chorweiler	58
Porz	148
Kalk	56
Mülheim	141



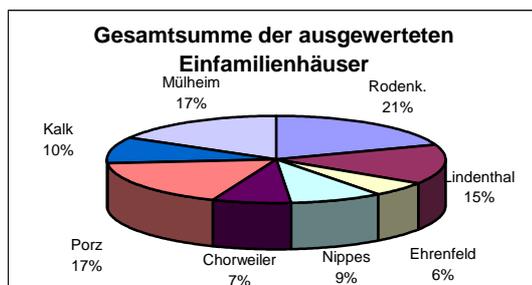
Bezirk	Doppelhäuser
Rodenkirchen	92
Lindenthal	89
Ehrenfeld	18
Nippes	12
Chorweiler	31
Porz	79
Kalk	42
Mülheim	59



Bezirk	freistehende Bebauung
Rodenkirchen	72
Lindenthal	46
Ehrenfeld	3
Nippes	11
Chorweiler	14
Porz	22
Kalk	38
Mülheim	34



Bezirk	insgesamt
Rodenkirchen	275
Lindenthal	206
Ehrenfeld	78
Nippes	127
Chorweiler	103
Porz	249
Kalk	136
Mülheim	234



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 / Reihenhendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal	11	362.727 EUR	125.000 EUR	749.000 EUR	229 m ²	69 m ²	434 m ²
Marienburg							
Raderthal	31	275.841 EUR	180.000 EUR	427.600 EUR	261 m ²	63 m ²	592 m ²
Zollstock	4	268.250 EUR	168.000 EUR	325.000 EUR	166 m ²	134 m ²	221 m ²
Rondorf	9	257.866 EUR	195.000 EUR	310.000 EUR	245 m ²	137 m ²	411 m ²
Hahnwald							
Rodenkirchen	11	291.091 EUR	159.000 EUR	500.000 EUR	260 m ²	99 m ²	460 m ²
Weiß	10	270.350 EUR	150.000 EUR	315.000 EUR	218 m ²	181 m ²	395 m ²
Sürth	26	278.926 EUR	215.000 EUR	376.200 EUR	274 m ²	147 m ²	1.340 m ²
Godorf							
Immendorf							
Meschenich	9	201.778 EUR	180.000 EUR	239.000 EUR	333 m ²	188 m ²	604 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal							
Marienburg	5	911.000 EUR	295.000 EUR	2.100.000 EUR	535 m ²	330 m ²	1.018 m ²
Raderthal	13	326.617 EUR	271.270 EUR	430.000 EUR	243 m ²	168 m ²	502 m ²
Zollstock							
Rondorf	31	300.140 EUR	210.000 EUR	385.000 EUR	273 m ²	205 m ²	521 m ²
Hahnwald							
Rodenkirchen	6	455.500 EUR	288.000 EUR	530.000 EUR	387 m ²	290 m ²	473 m ²
Weiß	7	317.143 EUR	280.000 EUR	395.000 EUR	298 m ²	255 m ²	354 m ²
Sürth	26	319.918 EUR	227.500 EUR	450.000 EUR	403 m ²	230 m ²	851 m ²
Godorf							
Immendorf							
Meschenich	4	149.675 EUR	105.000 EUR	190.000 EUR	288 m ²	169 m ²	510 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Bayenthal							
Marienburg	6	1.686.833 EUR	620.000 EUR	3.900.000 EUR	1.454 m ²	523 m ²	3.868 m ²
Raderthal	7	513.150 EUR	280.000 EUR	915.000 EUR	993 m ²	204 m ²	2.089 m ²
Zollstock							
Rondorf	4	266.250 EUR	180.000 EUR	415.000 EUR	963 m ²	238 m ²	2.465 m ²
Hahnwald	10	882.233 EUR	415.000 EUR	1.500.000 EUR	1.931 m ²	1.022 m ²	2.682 m ²
Rodenkirchen	21	539.357 EUR	300.000 EUR	840.000 EUR	678 m ²	329 m ²	1.402 m ²
Weiß	8	417.813 EUR	215.000 EUR	745.000 EUR	773 m ²	496 m ²	1.671 m ²
Sürth	11	313.545 EUR	210.000 EUR	460.000 EUR	495 m ²	255 m ²	817 m ²
Godorf							
Immendorf							
Meschenich	5	230.000 EUR	190.000 EUR	325.000 EUR	952 m ²	600 m ²	1.412 m ²

Stadtbezirk 3

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg	4	344.875 EUR	260.000 EUR	434.500 EUR	244 m ²	192 m ²	363 m ²
Sülz	7	486.214 EUR	275.000 EUR	665.000 EUR	317 m ²	185 m ²	434 m ²
Lindenthal	13	470.969 EUR	250.000 EUR	760.000 EUR	281 m ²	161 m ²	580 m ²
Braunsfeld							
Müngersdorf							
Junkersdorf	21	285.962 EUR	181.099 EUR	425.000 EUR	297 m ²	170 m ²	611 m ²
Weiden	6	285.100 EUR	160.000 EUR	475.500 EUR	346 m ²	214 m ²	651 m ²
Lövenich	12	258.750 EUR	160.000 EUR	450.000 EUR	278 m ²	174 m ²	425 m ²
Widdersdorf	8	247.438 EUR	180.000 EUR	300.000 EUR	253 m ²	179 m ²	324 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	15	662.741 EUR	365.000 EUR	1.390.000 EUR	505 m ²	237 m ²	675 m ²
Braunsfeld							
Müngersdorf	7	398.995 EUR	265.000 EUR	762.500 EUR	454 m ²	237 m ²	724 m ²
Junkersdorf	18	398.487 EUR	231.009 EUR	800.000 EUR	393 m ²	270 m ²	616 m ²
Weiden	6	361.896 EUR	270.000 EUR	425.000 EUR	466 m ²	164 m ²	660 m ²
Lövenich	38	341.866 EUR	170.000 EUR	467.500 EUR	317 m ²	212 m ²	574 m ²
Widdersdorf	5	303.500 EUR	230.000 EUR	395.000 EUR	369 m ²	297 m ²	577 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Klettenberg							
Sülz							
Lindenthal	7	805.929 EUR	496.500 EUR	1.280.000 EUR	1.029 m ²	399 m ²	1.718 m ²
Braunsfeld							
Müngersdorf	11	728.455 EUR	515.000 EUR	980.000 EUR	809 m ²	568 m ²	1.054 m ²
Junkersdorf	14	597.571 EUR	360.000 EUR	1.100.000 EUR	773 m ²	360 m ²	1.621 m ²
Weiden	6	515.833 EUR	345.000 EUR	790.000 EUR	821 m ²	335 m ²	1.259 m ²
Lövenich	8	308.885 EUR	150.000 EUR	550.000 EUR	517 m ²	224 m ²	760 m ²
Widdersdorf							

Stadtbezirk 4

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld	17	212.937 EUR	145.000 EUR	380.000 EUR	215 m ²	122 m ²	316 m ²
Bickendorf	22	185.341 EUR	85.000 EUR	299.000 EUR	160 m ²	92 m ²	312 m ²
Vogelsang	6	161.667 EUR	120.000 EUR	235.000 EUR	293 m ²	182 m ²	491 m ²
Bocklemünd/Mengenich	6	243.394 EUR	180.000 EUR	295.000 EUR	268 m ²	180 m ²	441 m ²
Ossendorf	6	233.500 EUR	155.000 EUR	264.500 EUR	204 m ²	167 m ²	247 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld	3	227.871 EUR	201.613 EUR	271.000 EUR	341 m ²	274 m ²	453 m ²
Bickendorf							
Vogelsang	15	248.820 EUR	172.000 EUR	435.000 EUR	608 m ²	316 m ²	732 m ²
Bocklemünd/Mengenich							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Ehrenfeld							
Neuehrenfeld							
Bickendorf							
Vogelsang	3	213.833 EUR	50.000 EUR	299.000 EUR	567 m ²	343 m ²	747 m ²
Bocklemünd/Mengenich							

Stadtbezirk 5

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes	45	277.743 EUR	229.700 EUR	400.000 EUR	178 m ²	108 m ²	380 m ²
Mauenheim	11	192.091 EUR	120.000 EUR	274.000 EUR	176 m ²	110 m ²	316 m ²
Riehl							
Niehl	8	205.000 EUR	135.000 EUR	245.000 EUR	173 m ²	130 m ²	249 m ²
Weidenpesch							
Longerich	24	231.975 EUR	180.000 EUR	330.000 EUR	299 m ²	162 m ²	596 m ²
Bilderstöckchen	16	231.939 EUR	158.000 EUR	264.000 EUR	209 m ²	168 m ²	303 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl	4	223.750 EUR	160.000 EUR	355.000 EUR	224 m ²	183 m ²	293 m ²
Weidenpesch	3	256.833 EUR	210.000 EUR	298.000 EUR	272 m ²	223 m ²	355 m ²
Longerich	5	212.080 EUR	172.000 EUR	250.000 EUR	573 m ²	239 m ²	1.032 m ²
Bilderstöckchen							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Nippes							
Mauenheim							
Riehl							
Niehl							
Weidenpesch	3	282.333 EUR	242.000 EUR	335.000 EUR	626 m ²	552 m ²	750 m ²
Longerich	8	352.875 EUR	150.000 EUR	550.000 EUR	849 m ²	593 m ²	1.140 m ²
Bilderstöckchen							

Stadtbezirk 6

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf	3	215.833 EUR	170.000 EUR	240.000 EUR	417 m ²	282 m ²	529 m ²
Lindweiler							
Pesch	16	217.344 EUR	140.000 EUR	385.000 EUR	224 m ²	161 m ²	353 m ²
Esch/Auweiler	18	241.833 EUR	210.000 EUR	285.000 EUR	240 m ²	140 m ²	348 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg	15	223.006 EUR	199.000 EUR	260.000 EUR	232 m ²	188 m ²	323 m ²
Roggend./Th.							
Worringen	6	257.235 EUR	160.000 EUR	471.411 EUR	417 m ²	204 m ²	823 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich	5	174.600 EUR	158.000 EUR	205.000 EUR	858 m ²	376 m ²	1.677 m ²
Fühlingen							
Seeberg							
Heimersdorf	6	191.900 EUR	140.000 EUR	249.400 EUR	580 m ²	314 m ²	888 m ²
Lindweiler							
Pesch	5	238.000 EUR	170.000 EUR	360.000 EUR	440 m ²	355 m ²	509 m ²
Esch/Auweiler	5	237.500 EUR	180.000 EUR	335.000 EUR	455 m ²	355 m ²	592 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg	3	240.500 EUR	230.000 EUR	260.000 EUR	238 m ²	214 m ²	281 m ²
Roggend./Th.							
Worringen	7	193.857 EUR	100.000 EUR	310.000 EUR	351 m ²	185 m ²	566 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Merkenich							
Fühlingen							
Seeberg	3	242.667 EUR	160.000 EUR	315.000 EUR	539 m ²	388 m ²	800 m ²
Heimersdorf							
Lindweiler							
Pesch	3	373.333 EUR	240.000 EUR	630.000 EUR	930 m ²	279 m ²	2.199 m ²
Esch/Auweiler	8	283.750 EUR	175.000 EUR	530.000 EUR	560 m ²	255 m ²	870 m ²
Volkhoven/Weiler							
Chorweiler							
Blumenberg							
Roggend./Th.							
Worringen							

Stadtbezirk 7

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	13	250.593 EUR	150.000 EUR	470.600 EUR	181 m ²	98 m ²	410 m ²
Westhoven							
Ensen	35	241.468 EUR	150.000 EUR	300.000 EUR	216 m ²	151 m ²	654 m ²
Gremberghoven							
Eil	5	192.500 EUR	165.000 EUR	230.000 EUR	324 m ²	194 m ²	626 m ²
Porz	19	186.073 EUR	160.000 EUR	236.438 EUR	185 m ²	113 m ²	370 m ²
Urbach	29	171.841 EUR	140.000 EUR	246.800 EUR	301 m ²	76 m ²	664 m ²
Elsdorf							
Grenge							
Wahnheide	7	220.286 EUR	111.000 EUR	299.000 EUR	259 m ²	151 m ²	463 m ²
Wahn	4	197.000 EUR	170.000 EUR	255.000 EUR	238 m ²	184 m ²	318 m ²
Lind	3	183.000 EUR	170.000 EUR	199.000 EUR	298 m ²	193 m ²	461 m ²
Libur	3	236.883 EUR	218.800 EUR	255.050 EUR	266 m ²	212 m ²	325 m ²
Zündorf	26	236.237 EUR	190.000 EUR	339.500 EUR	208 m ²	113 m ²	349 m ²
Langel	4	230.625 EUR	198.000 EUR	267.500 EUR	357 m ²	270 m ²	458 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll	7	143.846 EUR	19.000 EUR	285.000 EUR	266 m ²	131 m ²	373 m ²
Westhoven							
Ensen	4	235.725 EUR	168.000 EUR	295.000 EUR	387 m ²	219 m ²	553 m ²
Gremberghoven							
Eil	3	210.500 EUR	157.500 EUR	255.000 EUR	398 m ²	320 m ²	504 m ²
Porz	3	222.233 EUR	190.000 EUR	253.700 EUR	365 m ²	319 m ²	449 m ²
Urbach	4	220.750 EUR	195.000 EUR	260.000 EUR	503 m ²	318 m ²	807 m ²
Elsdorf	3	242.020 EUR	240.000 EUR	246.060 EUR	281 m ²	230 m ²	373 m ²
Grenge	3	237.000 EUR	182.000 EUR	275.000 EUR	310 m ²	243 m ²	357 m ²
Wahnheide	17	264.882 EUR	133.500 EUR	319.900 EUR	308 m ²	115 m ²	436 m ²
Wahn	4	135.725 EUR	100.000 EUR	173.900 EUR	462 m ²	213 m ²	710 m ²
Lind	4	205.375 EUR	151.500 EUR	230.000 EUR	325 m ²	255 m ²	453 m ²
Libur	7	249.743 EUR	246.800 EUR	259.800 EUR	305 m ²	279 m ²	414 m ²
Zündorf	13	291.385 EUR	180.000 EUR	485.000 EUR	320 m ²	146 m ²	542 m ²
Langel	7	228.000 EUR	200.000 EUR	269.000 EUR	635 m ²	236 m ²	2.508 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Poll							
Westhoven							
Ensen							
Gremberghoven							
Eil	7	185.207 EUR	88.000 EUR	310.000 EUR	567 m ²	383 m ²	687 m ²
Porz							
Urbach							
Elsdorf							
Grenge							
Wahnheide							
Wahn	3	233.333 EUR	125.000 EUR	300.000 EUR	531 m ²	419 m ²	635 m ²
Lind							
Libur							
Zündorf	7	327.970 EUR	230.000 EUR	640.000 EUR	501 m ²	296 m ²	798 m ²
Langel	5	256.500 EUR	215.000 EUR	300.000 EUR	602 m ²	218 m ²	904 m ²

Stadtbezirk 8

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg	16	225.204 EUR	206.900 EUR	285.000 EUR	177 m ²	122 m ²	640 m ²
Kalk							
Vingst	4	176.750 EUR	151.000 EUR	200.000 EUR	262 m ²	223 m ²	373 m ²
Höhenberg	4	223.250 EUR	170.000 EUR	275.000 EUR	304 m ²	176 m ²	419 m ²
Ostheim	3	199.167 EUR	172.500 EUR	245.000 EUR	308 m ²	169 m ²	562 m ²
Merheim	10	244.030 EUR	200.000 EUR	311.000 EUR	265 m ²	152 m ²	576 m ²
Brück	9	241.333 EUR	130.000 EUR	400.000 EUR	427 m ²	170 m ²	1.302 m ²
Rath-Heumar	4	199.750 EUR	150.000 EUR	229.000 EUR	282 m ²	151 m ²	417 m ²
Neubrück	6	203.833 EUR	170.000 EUR	240.000 EUR	264 m ²	226 m ²	332 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg	6	207.762 EUR	110.000 EUR	256.337 EUR	178 m ²	157 m ²	205 m ²
Kalk							
Vingst							
Höhenberg							
Ostheim	10	218.805 EUR	150.000 EUR	298.050 EUR	388 m ²	160 m ²	588 m ²
Merheim	4	314.750 EUR	195.000 EUR	419.000 EUR	457 m ²	369 m ²	660 m ²
Brück	17	283.612 EUR	185.000 EUR	372.000 EUR	586 m ²	214 m ²	964 m ²
Rath-Heumar	5	418.300 EUR	272.500 EUR	605.000 EUR	622 m ²	239 m ²	988 m ²
Neubrück							

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Humboldt-Gremberg							
Kalk							
Vingst							
Höhenberg							
Ostheim	9	282.944 EUR	215.000 EUR	400.000 EUR	685 m ²	466 m ²	840 m ²
Merheim	3	301.000 EUR	275.000 EUR	348.000 EUR	726 m ²	400 m ²	920 m ²
Brück	5	353.000 EUR	220.000 EUR	520.000 EUR	685 m ²	474 m ²	908 m ²
Rath-Heumar	16	352.500 EUR	230.000 EUR	650.000 EUR	645 m ²	264 m ²	1.134 m ²
Neubrück	5	247.000 EUR	235.000 EUR	257.000 EUR	390 m ²	327 m ²	481 m ²

Stadtbezirk 9

Reihenhaus / Reihenendhaus							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim	13	210.735 EUR	125.000 EUR	267.500 EUR	242 m ²	120 m ²	586 m ²
Buchforst	20	227.195 EUR	165.000 EUR	276.900 EUR	162 m ²	110 m ²	367 m ²
Buchheim	9	276.533 EUR	155.000 EUR	389.000 EUR	341 m ²	221 m ²	541 m ²
Holweide	25	218.590 EUR	170.000 EUR	332.500 EUR	234 m ²	112 m ²	767 m ²
Dellbrück	42	241.624 EUR	126.562 EUR	480.000 EUR	278 m ²	123 m ²	998 m ²
Höhenhaus	17	216.971 EUR	150.000 EUR	295.000 EUR	348 m ²	173 m ²	804 m ²
Dünnwald	11	236.045 EUR	158.000 EUR	368.000 EUR	263 m ²	192 m ²	636 m ²
Stammheim							
Flittard	4	200.000 EUR	160.000 EUR	230.000 EUR	372 m ²	244 m ²	530 m ²

Doppelhaushälfte							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim							
Buchforst							
Buchheim	6	282.500 EUR	200.000 EUR	500.000 EUR	489 m ²	404 m ²	570 m ²
Holweide	4	217.750 EUR	142.000 EUR	276.000 EUR	397 m ²	306 m ²	525 m ²
Dellbrück	13	274.155 EUR	160.000 EUR	430.000 EUR	748 m ²	374 m ²	1.689 m ²
Höhenhaus	10	197.530 EUR	109.300 EUR	307.000 EUR	468 m ²	254 m ²	651 m ²
Dünnwald	7	267.286 EUR	203.000 EUR	365.000 EUR	545 m ²	277 m ²	803 m ²
Stammheim	4	235.250 EUR	110.000 EUR	410.000 EUR	466 m ²	263 m ²	972 m ²
Flittard	15	226.227 EUR	180.000 EUR	353.400 EUR	660 m ²	406 m ²	2.535 m ²

freistehende Bebauung							
Stadtteil	Anz.	Mittel	Kaufpreis		Grundstücksfläche		
			Minimum	Maximum	Mittel	Minimum	Maximum
Mülheim							
Buchforst							
Buchheim							
Holweide							
Dellbrück	14	346.430 EUR	155.000 EUR	670.000 EUR	707 m ²	282 m ²	1.190 m ²
Höhenhaus	13	266.077 EUR	150.000 EUR	348.000 EUR	547 m ²	392 m ²	889 m ²
Dünnwald							
Stammheim	4	292.500 EUR	210.000 EUR	380.000 EUR	624 m ²	264 m ²	998 m ²
Flittard	3	242.000 EUR	160.000 EUR	350.000 EUR	639 m ²	474 m ²	774 m ²

6.1.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche nach Gebäudetypen und Wohnlagen

Die Zielgröße Kaufpreis pro m² Wohnfläche (€/m² WF) wird erstmalig in dieser Form ermittelt. Der Auswertung liegen 361 Kaufverträge des Geschäftsjahres 2005 zugrunde. Insofern stellt die Analyse einen Einstieg in die Marktkennndaten für die Teilmarktgruppe Ein-/Zweifamilienhäuser dar.

Die Ergebnisse dienen daher zunächst als Orientierungsgröße.

Sie ersetzen nicht die fundierte Wertermittlung.

Es ist vorgesehen, die Analyse durch Daten zukünftiger Geschäftsjahre zu vertiefen.

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	Gebäudetyp <ul style="list-style-type: none"> • Reihenhaushaus • 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
Beschreibende Angaben	Wohnfläche von (MIN) - bis (MAX) Grundstücksgröße von (MIN) - bis (MAX)
Übersicht über die Häufigkeitsverteilung	Wohnflächen Baujahre WF-Belastungen
Verwendetes Datenmaterial	Kaufverträge des Geschäftsjahres 2005

<p>Generelle Aussagen</p>	<p>Eindeutige Trends im Bezug auf die Zielgröße und Größen Gebäudetyp, Wohnfläche und Grundstücksgröße konnten nicht festgestellt werden.</p> <p>a) Die Zielgröße verhält sich nicht eindeutig steigend oder fallend in Abhängigkeit von der Wohnfläche</p> <p>b) Die Größe des Grundstücks steht in keinem eindeutigen Verhältnis zur Wohnfläche oder zur Zielgröße</p> <p>c) Die Höhe der Zielgröße ist nicht eindeutig gestuft zu Baujahrsabschnitten. Z.B. können die Aggregate der jüngeren Baujahrsgruppe niedriger liegen als die der älteren Baujahrsgruppe.</p>
---------------------------	--

Ergebnisse

Reihenhäuser

Wohnflächen Belastung €/m ²	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundstücksflächen	
						von	bis	von	bis
gute Lagen									
vor 1980	2.187 €	2.154 €	1.912 €	2.621 €	11	85 m ²	200 m ²	134 m ²	542 m ²
ab 1980	2.660 €	2.805 €	2.243 €	3.040 €	5	107 m ²	250 m ²	148 m ²	580 m ²
mittlere Lagen									
vor 1980	1.899 €	1.872 €	1.367 €	2.474 €	56	72 m ²	220 m ²	111 m ²	767 m ²
ab 1980	1.954 €	1.966 €	1.416 €	2.520 €	88	94 m ²	192 m ²	120 m ²	437 m ²
einfache Lagen									
vor 1980	1.538 €	1.500 €	1.233 €	2.000 €	7	90 m ²	150 m ²	193 m ²	357 m ²
ab 1980					*1)				

*1) = zu geringe Fallzahl

Doppelhaushälften

Wohnflächenbelastung €/m ² gute Lagen	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundstücksflächen	
						von	bis	von	bis
vor 1980	2.453 €	2.484 €	2.000 €	2.960 €	9	113 m ²	220 m ²	250 m ²	988 m ²
ab 1980	2.947 €	2.960 €	2.484 €	3.398 €	3	157 m ²	250 m ²	314 m ²	480 m ²
mittlere Lagen									
vor 1980	2.106 €	2.092 €	1.500 €	2.706 €	24	85 m ²	191 m ²	254 m ²	972 m ²
ab 1980	1.981 €	1.853 €	1.394 €	2.547 €	19	105 m ²	183 m ²	229 m ²	807 m ²
einfache Lagen									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

Freistehende Bauweisen

Wohnflächen-Belastung €/m ² gute Lagen	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Anzahl	Wohnflächen		Grundstücksflächen	
						von	bis	von	bis
vor 1980	3.300 €	3.180 €	1.978 €	5.020 €	8	110 m ²	205 m ²	800 m ²	2.056 m ²
ab 1980	3.436 €	3.475 €	2.829 €	4.013 €	5	200 m ²	260 m ²	399 m ²	1.259 m ²
mittlere Lagen									
vor 1980	2.027 €	1.977 €	1.481 €	2.663 €	25	95 m ²	265 m ²	383 m ²	998 m ²
ab 1980	2.560 €	2.556 €	2.357 €	2.778 €	6	95 m ²	140 m ²	255 m ²	556 m ²
einfache Lagen									
vor 1980					*1)				
ab 1980					*1)				

*1) = zu geringe Fallzahl

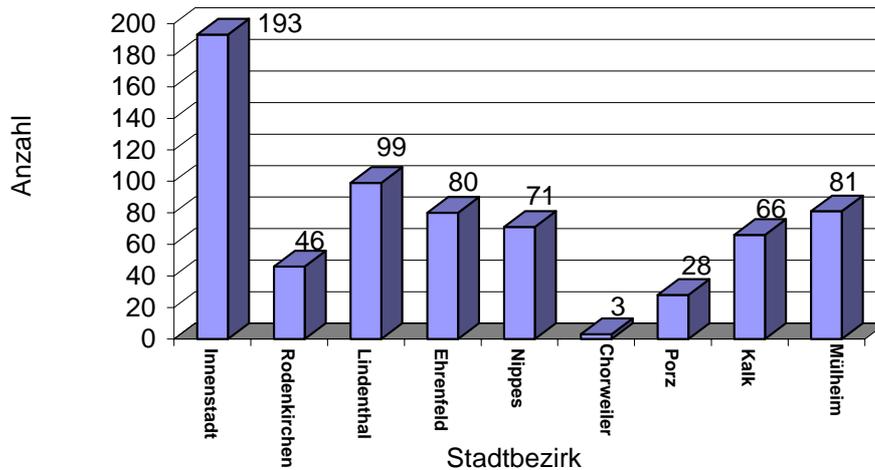
Häufigkeitsverteilungsüberblick			
Wohnflächen	Wohnfläche	Anzahl	
	70	1	
	100	56	
	120	81	
	150	101	
	200 und größer	41 21	
Baujahre	Baujahr	Anzahl	
	1900	2	
	1950	37	
	1980	128	
	2000 und größer	53 81	
Kaufpreise pro m ² Wohnfläche	Klasse	Anzahl	
	1200	0	
	1500	18	
	1750	48	
	2000	81	
	2250	66	
	2500 und größer	45 43	

6.2 Mehrfamilienhäuser

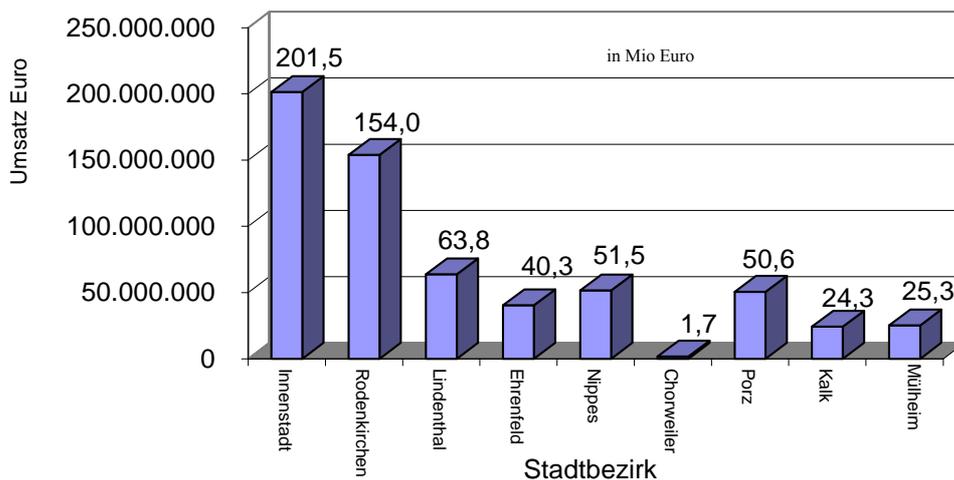
2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	193	28,9	187	201.480.852	32,9	61.791	13,0	60.388
Rodenkirchen	46	6,9	45	154.001.850	25,1	87.496	18,4	87.227
Lindenthal	99	14,8	86	63.831.034	10,4	49.511	10,4	43.746
Ehrenfeld	80	12,0	73	40.338.594	6,6	49.445	10,4	44.203
Nippes	71	10,6	67	51.526.505	8,4	52.945	11,2	48.544
Chorweiler	3	0,4	3	1.713.000	0,3	4.445	0,9	4.445
Porz	28	4,2	27	50.548.380	8,2	99.367	20,9	98.219
Kalk	66	9,9	55	24.257.692	4,0	32.570	6,9	26.670
Mülheim	81	12,1	64	25.306.564	4,1	37.195	7,8	30.334
Insgesamt	667	100,0	607	613.004.471	100,0	474.765	100,0	443.776

2004								
Insgesamt	670	100,0	600	527.904.221	100,0	450.081	100,0	360.342

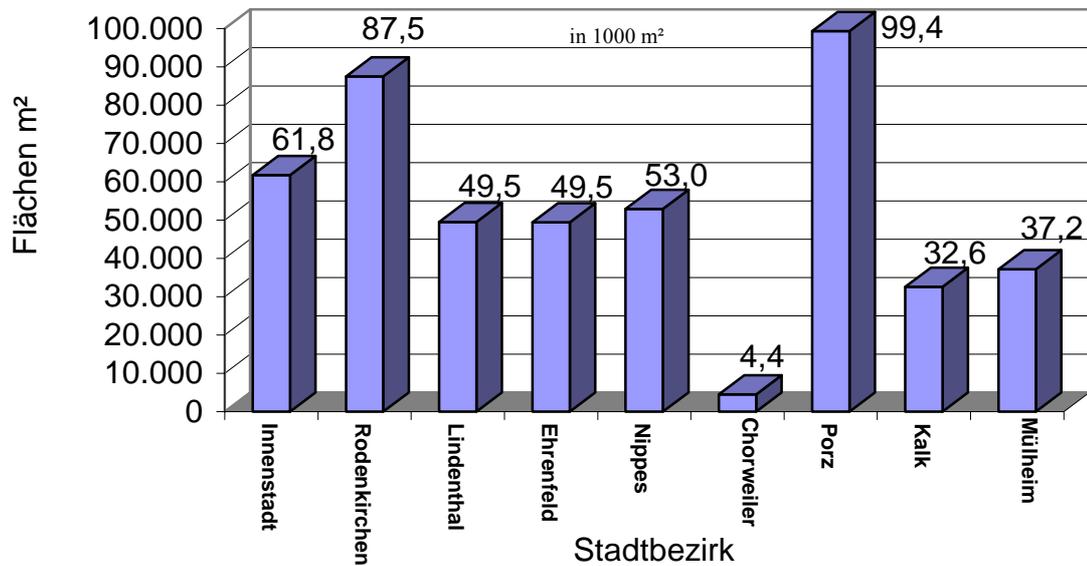
Anzahl der Verträge (667)



Geldumsatz (rd. 613 Mio. Euro)



Flächenumsatz (474.765 m²)



6.2.1 Zusammenfassung für den Geschosswohnungsbau nach Preisgruppen (gesamtes Stadtgebiet)

Kaufpreisspanne (EURO)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (Euro)	%
ohne Kaufpreisangabe	60	9,0	0	0,0
bis 100.000	23	3,4	1.612.592	0,3
bis 200.000	57	8,5	9.564.601	1,6
bis 300.000	112	16,8	28.932.036	4,7
bis 400.000	77	11,5	26.835.020	4,4
bis 500.000	60	9,0	27.328.847	4,5
bis 750.000	98	14,7	61.728.015	10,1
bis 2.000.000	147	22,0	169.600.780	27,7
über 2.000.000	33	4,9	287.402.580	46,9
insgesamt	667	100,0	613.004.471	100,0

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	15	27,3	15	113.475.000	39,1	27.828	11,2	27.828
Rodenkirchen	6	10,9	6	19.936.000	6,9	46.840	18,9	46.840
Lindenthal	8	14,5	7	86.296.919	29,7	43.637	17,6	39.445
Ehrenfeld	4	7,3	4	4.946.498	1,7	25.664	10,3	25.664
Nippes	2	3,6	2	2.870.000	1,0	23.986	9,7	23.986
Chorweiler								
Porz	9	16,4	7	22.721.774	7,8	37.898	15,3	32.801
Kalk	4	7,3	3	12.093.500	4,2	30.285	12,2	22.956
Mülheim	7	12,7	7	28.032.969	9,7	11.914	4,8	11.914
Insgesamt	55	100,0	51	290.372.660	100,0	248.052	100,0	231.434

6.4 Gewerbe-/ Industrieobjekte

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne TE	%	entgeltl. m ² ohne TE
Innenstadt	7	6,0	7	2.699.500	1,6	5.765	0,8	5.765
Rodenkirchen	16	13,7	16	22.436.530	13,5	68.825	9,5	68.825
Lindenthal	20	17,1	20	11.092.282	6,7	43.635	6,0	43.635
Ehrenfeld	18	15,4	15	13.748.770	8,2	80.357	11,1	69.623
Nippes	10	8,5	10	16.564.857	9,9	41.603	5,7	41.603
Chorweiler	12	10,3	12	1.274.402	0,8	9.943	1,4	9.943
Porz	23	19,7	21	93.886.539	56,3	462.911	63,7	449.907
Kalk	3	2,6	3	232.000	0,1	842	0,1	842
Mülheim	8	6,8	6	4.790.469	2,9	13.166	1,8	11.549
Insgesamt	117	100,0	110	166.725.349	100,0	727.047	100,0	701.692

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

2005								
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz		Flächenumsatz		
	Gesamt	%	entgeltl.	Euro	%	Gesamt m ² ohne WE	%	entgeltl. m ² ohne WE
Innenstadt	4	20,0	4	11.089.058	22,0	4.183	5,6	4.183
Rodenkirchen	2	10,0	2	132.500	0,3	1.522	2,0	1.522
Lindenthal	2	10,0	2	238.000	0,5	2.491	3,3	2.491
Ehrenfeld	2	10,0	2	1.465.000	2,9	2.716	3,6	2.716
Nippes	1	5,0	1	390.000	0,8	1.687	2,3	1.687
Chorweiler								
Porz	2	10,0	1	23.500.000	46,6	22.710	30,4	15.110
Kalk	3	15,0	3	13.214.198	26,2	29.566	39,6	29.566
Mülheim	4	20,0	3	360.000	0,7	9.813	13,1	1.565
Insgesamt	20	100	18	50.388.756	100,0	74.688	100,0	58.840

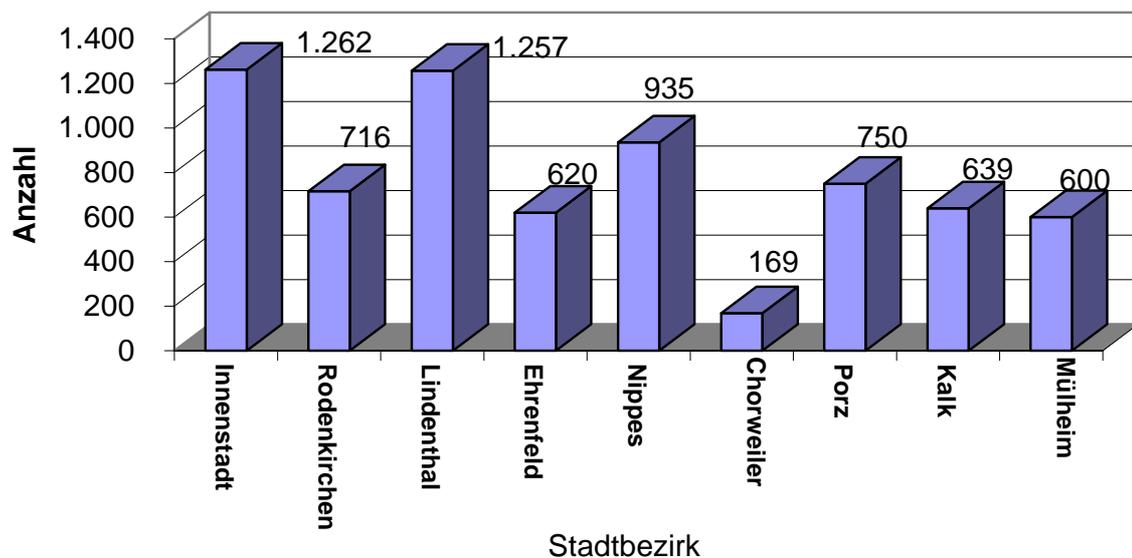
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1. Anzahl und Geldumsatz der Verträge nach Stadtbezirken

2005					
Stadtbezirk	Anzahl der Verträge			Geldumsatz Euro	%
	Gesamt	%	entgeltl.		
Innenstadt	1.262	18,2	1.223	228.551.992	22,1
Rodenkirchen	716	10,3	698	135.414.064	13,1
Lindenthal	1.257	18,1	1.222	226.442.324	21,9
Ehrenfeld	620	8,9	614	88.198.321	8,5
Nippes	935	13,5	914	120.481.394	11,6
Chorweiler	169	2,4	165	20.120.453	1,9
Porz	750	10,8	708	81.544.166	7,9
Kalk	639	9,2	621	66.246.324	6,4
Mülheim	600	8,6	569	68.229.908	6,6
Insgesamt	6.948	100,0	6.734	1.035.228.946	100,0

2004					
Insgesamt	6.870	100,0	6.584	959.303.096	100,0

Anzahl der Verträge (6.948)



7.2 Kaufpreisspannen

Ersterwerb

Kaufpreisspanne (EUR)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (EUR)	%
ohne Kaufpreisangabe	4	0,3	0	0,0
bis 100.000	132	11,4	3.481.579	1,3
bis 150.000	122	10,5	15.892.087	6,1
bis 200.000	319	27,5	57.324.127	22,0
bis 300.000	384	33,1	92.660.679	35,5
bis 400.000	116	10,0	39.559.096	15,2
bis 500.000	38	3,3	16.950.068	6,5
bis 750.000	31	2,7	19.045.985	7,3
bis 1.000.000	8	0,7	6.529.220	2,5
über 1.000.000	7	0,6	9.648.500	3,7
insgesamt	1.161	100,0	261.091.341	100,0

Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (EUR)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (EUR)	%
ohne Kaufpreisangabe	210	3,6	0	0,0
bis 100.000	2.703	46,7	170.712.384	22,1
bis 150.000	1.412	24,4	175.344.348	22,7
bis 200.000	689	11,9	119.959.194	15,5
bis 300.000	461	8,0	111.244.139	14,4
bis 400.000	146	2,5	49.984.509	6,5
bis 500.000	63	1,1	28.252.448	3,6
bis 750.000	59	1,0	34.983.425	4,5
bis 1.000.000	23	0,4	19.585.554	2,5
über 1.000.000	21	0,4	64.071.604	8,3
insgesamt	5.787	100,0	774.137.605	100,0

Ersterwerb und Weiterverkauf

Kaufpreisspanne (DM)	Anzahl	%	Kaufpreise insgesamt (DM)	%
ohne Kaufpreisangabe	214	3,1	0	0,0
bis 100.000	2.835	40,8	174.193.963	16,8
bis 150.000	1.534	22,1	191.236.435	18,5
bis 200.000	1.008	14,5	177.283.321	17,1
bis 300.000	845	12,2	203.904.818	19,7
bis 400.000	262	3,8	89.543.605	8,6
bis 500.000	101	1,5	45.202.516	4,4
bis 750.000	90	1,3	54.029.410	5,2
bis 1.000.000	31	0,4	26.114.774	2,5
über 1.000.000	28	0,4	73.720.104	7,1
insgesamt	6.948	100,0	1.035.228.946	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	2000	5	1.943	1.409	2.342	2000	7	2.291	2.040	2.603	2000	1	#	#	#
	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	7	1.649	906	2.223	2005	3	1.957	1.766	2.067	2005	47	3.598	3.094	5.204
Neustadt-Süd	2000	17	1.950	1.306	2.748	2000	38	2.000	1.144	3.039	2000				
	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	15	1.967	1.030	2.442	2005	46	1.652	1.006	2.403	2005	36	2.800	2.449	3.312
Altstadt-Nord	2000	16	2.462	1.841	3.068	2000	3	2.737	2.310	3.038	2000	3	2.601	2.500	2.777
	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	8	2.535	1.932	3.881	2003	3	2.003	1.407	2.912	2003	20	2.721	2.321	3.178
	2004	14	2.778	1.485	3.214	2004	1	#	#	#	2004	10	2.562	2.007	3.226
	2005	9	2.676	1.892	3.302	2005	3	2.351	1.870	2.740	2005	2	#	#	#
Neustadt-Nord	2000	15	1.958	1.241	3.110	2000	11	1.989	1.205	2.596	2000	11	2.868	1.943	4.131
	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	6	3.210	2.913	3.647
	2005	19	1.915	1.370	2.538	2005	12	1.810	1.438	2.300	2005	7	2.585	2.137	3.012
Deutz	2000	11	1.806	1.222	2.592	2000	2	#	#	#	2000	12	2.226	2.056	2.360
	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				
Stadtbezirk 2															
Bayenthal	2000	17	1.827	1.086	2.514	2000	4	1.928	1.374	2.436	2000	32	2.615	2.361	3.360
	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	#	#	#	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
Marienburg	2000	10	2.286	1.676	3.326	2000	15	3.642	2.001	4.167	2000				
	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	#	#	#
	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

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
Raderberg	2000					2000	7	1.982	1.765	2.301	2000	17	2.344	2.188	2.556
	2001	3	1.915	1.723	2.070	2001	2	#	#	#	2001	59	2.317	1.709	2.625
	2002	2	#	#	#	2002	1	#	#	#	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	#	#	#	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
Raderthal	2000					2000					2000				
	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	6	2.283	2.156	2.336
Zollstock	2000	5	1.564	1.065	2.453	2000					2000	4	2.005	1.690	2.635
	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	11	1.945	1.759	2.208
Rondorf	2000	2	#	#	#	2000	4	1.833	1.568	2.133	2000	31	1.802	1.602	1.965
	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	1.927	1.531	2.356	2005				
Hahnwald	2000	2	#	#	#	2000	2	#	#	#	2000				
	2001					2001	1	#	#	#	2001				
	2002	1	#	#	#	2002	1	#	#	#	2002				
	2003	1	#	#	#	2003					2003	1	#	#	#
	2004					2004	4	2.924	2.500	3.422	2004	1	#	#	#
	2005					2005	3	2.744	2.460	2.887	2005				
Rodenkirchen	2000	6	1.865	1.213	2.306	2000	9	2.393	2.167	2.919	2000	76	2.528	2.128	3.374
	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	6	2.179	2.019	2.618	2005	22	2.336	1.531	2.996
Weiß	2000	5	1.816	1.537	2.170	2000	2	#	#	#	2000	1	#	#	#
	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	3	2.238	1.840	2.712	2005	2	#	#	#
Sürth	2000	4	1.879	1.642	2.093	2000	3	2.046	1.534	2.622	2000	10	2.482	2.346	2.820
	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	26	1.407	581	3.230	2005	22	2.669	1.939	3.824

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	2000				2000				2000						
	2001	1	#	#	#	2001			2001						
	2002					2002			2002						
	2003					2003			2003						
	2004					2004			2004						
	2005	1	#	#	#	2005			2005						
Immendorf	2000	2	#	#	#	2000			2000						
	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						
Meschenich	2000	1	#	#	#	2000			2000						
	2001					2001			2001						
	2002	2	#	#	#	2002	1	#	#	#	2002				
	2003	1	#	#	#	2003			2003						
	2004					2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005			2005						
Stadtbezirk 3															
Klettenberg	2000	5	1.741	1.398	2.194	2000	2	#	#	#	2000				
	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
Sülz	2000	57	2.065	947	2.853	2000	11	2.531	2.181	3.009	2000	22	2.423	2.176	2.647
	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	2.056	1.063	2.592	2003	13	2.201	1.484	2.667	2003	34	2.828	2.537	3.294
	2004	32	1.882	829	2.460	2004	7	2.309	1.571	2.754	2004	48	2.730	2.433	3.418
	2005	56	1.940	857	2.639	2005	14	2.183	1.742	2.518	2005	44	2.541	1.960	2.953
Lindenthal	2000	18	2.378	1.502	4.144	2000	5	2.721	1.805	3.261	2000	7	2.471	2.336	2.618
	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	19	2.268	1.329	3.254	2005	14	2.655	1.657	3.977	2005	20	3.546	2.596	5.500
Braunsfeld	2000	26	1.882	1.236	4.065	2000	1	#	#	#	2000	2	#	#	#
	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	8	1.959	1.607	2.534	2005	1	#	#	#	2005	59	2.635	2.159	5.421
Müngersdorf	2000	7	2.119	1.583	2.769	2000	9	2.483	2.318	2.753	2000	6	2.755	2.570	2.841
	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	#	#	#	2004	3	2.706	2.423	2.897
	2005	4	2.094	1.117	3.333	2005	4	2.552	2.190	3.364	2005	4	2.458	1.977	2.695

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000				
		Anz.	Mittel	Mini		Maxi	Anz.	Mittel	Mini		Maxi	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Junkersdorf	2000	34	1.881	663	3.139	2000	17	2.398	1.676	3.160	2000	35	2.408	2.031	3.732
	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	28	1.815	808	2.901	2005	41	1.790	484	2.886	2005	20	2.534	2.013	3.200
Weiden	2000	20	1.590	1.091	2.223	2000	28	2.045	1.897	2.458	2000	2	#	#	#
	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	20	1.484	1.100	1.863	2005	17	1.517	822	2.736	2005	34	2.420	1.855	3.241
Lövenich	2000	5	1.615	1.322	2.023	2000	6	2.153	1.934	2.272	2000				
	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	#	#	#
Widdersdorf	2000	1	#	#	#	2000	3	1.977	1.890	2.142	2000	9	2.062	1.878	2.545
	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	#	#	#
Stadtbezirk 4															
Ehrenfeld	2000	1	#	#	#	2000	13	2.283	1.379	3.032	2000	40	2.699	2.139	3.212
	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	#	#	#	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	19	1.755	990	2.587	2005	130	2.200	1.712	2.717
Neuehrenfeld	2000	5	1.669	1.239	1.978	2000	17	2.243	1.794	2.433	2000	19	2.638	2.309	2.923
	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	#	#	#	2002	6	2.097	1.249	2.855	2002	28	2.085	1.489	2.583
	2003	3	2.032	1.225	3.222	2003	23	1.904	1.320	2.473	2003	28	2.155	1.494	2.568
	2004	1	#	#	#	2004	29	1.753	1.159	2.003	2004	60	2.183	1.905	2.482
	2005	4	1.445	828	1.845	2005	25	1.813	1.189	2.289	2005	66	2.263	1.909	2.557
Bickendorf	2000	1	#	#	#	2000	1	#	#	#	2000				
	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	1	#	#	#
Vogelsang	2000					2000					2000				
	2001					2001					2001				
	2002					2002	5	1.407	1.153	1.711	2002	1	#	#	#
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005	1	#	#	#	2005	9	2.324	2.211	2.605

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	2000				2000	2	#	#	#	2000					
	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				2005	2	#	#	#	2005	9	1.953	1.785	2.189	
Ossendorf	2000	1	#	#	2000	9	2.096	2.007	2.186	2000	40	2.016	1.874	2.339	
	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	
Stadtbezirk 5															
Nippes	2000	9	1.826	1.435	2.081	2000	6	2.243	2.147	2.414	2000	25	2.230	1.807	2.789
	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	14	1.767	1.494	2.505	2005	15	1.825	985	2.419	2005	92	2.092	1.790	2.595
Mauenheim	2000	10	1.425	1.259	1.678	2000	1	#	#	#	2000	5	2.172	2.133	2.208
	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				
Riehl	2000	1	#	#	#	2000					2000	7	2.195	1.996	2.575
	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				
Niehl	2000	5	1.735	1.339	1.994	2000	6	1.587	1.217	2.220	2000	25	2.173	1.978	2.371
	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	5	1.639	1.386	2.211	2005	12	1.892	1.432	2.635	2005	6	2.137	1.644	2.568
Weidenpesch	2000	6	1.680	700	2.038	2000	2	#	#	#	2000	5	2.129	2.054	2.180
	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	8	1.877	1.626	2.125	2005	8	2.394	1.964	2.704
Longerich	2000	2	#	#	#	2000					2000	2	#	#	#
	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

7.3 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

	Vertr. Jahr	Baujahr 1981 - 1989			Vertr. Jahr	Baujahr 1990 - 1999				Vertr. Jahr	Baujahr ab 2000				
		Anz.	Mittel	Mini		Maxi	Anz.	Mittel	Mini		Maxi	Anz.	Mittel	Mini	Maxi
Bilderstöckchen	2000	1	#	#	#	2000					2000				
	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
Stadtbezirk 6															
Merkenich	2000	1	#	#	#	2000	1	#	#	#	2000	6	1.893	1.790	2.007
	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	1	#	#	#	2005	1	#	#	#	2005	5	1.696	1.249	2.224
Fühlingen	2000					2000	3	1.867	1.747	2.045	2000				
	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				
Seeberg	2000					2000					2000				
	2001					2001					2001				
	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
Heimersdorf	2000					2000					2000				
	2001					2001	1	#	#	#	2001				
	2002					2002					2002				
	2003	1	#	#	#	2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
Lindweiler	2000					2000					2000				
	2001					2001					2001				
	2002					2002	1	#	#	#	2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
Pesch	2000	2	#	#	#	2000					2000				
	2001					2001					2001				
	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003	4	1.955	1.838	2.084
	2004					2004					2004	2	#	#	#
	2005					2005					2005	2	#	#	#
Esch/Auweiler	2000					2000	2	#	#	#	2000				
	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				

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	2000				2000	10	1.745	1.377	1.977	2000					
	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	15	1.628	1.383	2.082	2005						
Chorweiler	2000				2000	2	#	#	#	2000					
	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						
Blumenberg	2000	2	#	# #	2000	1	#	#	#	2000					
	2001				2001					2001					
	2002				2002					2002					
	2003				2003					2003					
	2004				2004					2004					
2005				2005	1	#	#	#	2005						
Roggendorf/ Thenhoven	2000				2000	2	#	#	#	2000					
	2001				2001	2	#	#	#	2001					
	2002				2002					2002					
	2003				2003					2003					
	2004				2004					2004					
2005				2005	1	#	#	#	2005						
Worringen	2000	1	#	# #	2000	4	1.782	1.648	1.960	2000	7	1.970	1.611	2.323	
	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		
Stadtbezirk 7															
Poll	2000	1	#	# #	2000	1	#	#	#	2000					
	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	8	1.964	1.604	2.470	
Westhoven	2000	3	1.651	1.389	2.130	2000	7	1.518	1.023	2.317	2000				
	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		
Ensen	2000	2	#	# #	2000	6	2.104	1.641	2.282	2000	3	1.926	1.704	2.352	
	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		

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.	2000				2000				2000						
	2001				2001				2001						
	2002				2002				2002						
	2003				2003				2003						
	2004				2004				2004						
	2005				2005				2005						
Eil	2000				2000	5	1.751	1.079	2.107	2000	3	2.159	2.085	2.203	
	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
Porz	2000	14	1.545	1.234	2.612	2000	10	1.616	923	2.065	2000	14	2.535	1.999	2.854
	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	27	1.286	662	2.183	2004	6	2.135	1.437	2.748
	2005	12	1.638	1.172	2.593	2005	32	1.325	818	2.107	2005	4	2.419	2.265	2.600
Urbach	2000				2000	16	1.825	1.369	2.193	2000					
	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
Elsdorf	2000				2000	1	#	#	#	2000					
	2001	1	#	#	#	2001	1	#	#	#	2001				
	2002	1	#	#	#	2002				2002					
	2003	1	#	#	#	2003	2	#	#	#	2003				
	2004	2	#	#	#	2004	1	#	#	#	2004				
	2005	1	#	#	#	2005	2	#	#	#	2005				
Grengel	2000	1	#	#	#	2000	1	#	#	#	2000				
	2001	4	1.493	1.065	1.761	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				
Wahnheide	2000	2	#	#	#	2000	3	1.675	1.606	1.744	2000				
	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	#	#	#
Wahn	2000	2	#	#	#	2000					2000	4	2.266	2.240	2.291
	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	1.653	1.028	2.464	2005				

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	2000	2	#	#	#	2000				2000	8	1.902	1.686	2.591	
	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				
Libur	2000					2000					2000				
	2001					2001					2001				
	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005				
Zündorf	2000	9	1.709	1.136	2.456	2000	1	#	#	#	2000	16	2.450	2.043	3.032
	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	1.527	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	1.477	1.092	1.877	2005	4	1.669	1.198	2.234	2005	2	#	#	#
Langel	2000	2	#	#	#	2000	2	#	#	#	2000				
	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				
Stadtbezirk 8															
Humboldt-Gremberg	2000					2000	4	1.246	864	1.924	2000				
	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
Kalk	2000					2000	1	#	#	#	2000				
	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	39	1.745	1.442	2.019
Vingst	2000					2000	1	#	#	#	2000				
	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
Höhenberg	2000					2000					2000				
	2001					2001					2001				
	2002					2002					2002				
	2003					2003					2003				
	2004					2004	3	1.087	962	1.214	2004	2	#	#	#
	2005					2005	19	972	672	1.750	2005	7	2.254	1.754	2.600

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	2000	1	#	#	#	2000	2	#	#	#	2000				
	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				
Merheim	2000	2	#	#	#	2000					2000				
	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				
Brück	2000	6	1.802	1.600	1.924	2000					2000	5	2.285	2.214	2.336
	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	6	2.198	1.798	2.675
Rath-Heumar	2000	9	1.885	1.427	2.493	2000	7	1.941	1.460	2.160	2000	11	2.220	1.987	2.478
	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	9	1.762	1.078	2.729	2005	5	1.616	1.358	1.919	2005	16	2.237	1.631	2.500
Neubrück	2000					2000					2000				
	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				
Stadtbezirk 9															
Mülheim	2000	4	1.447	1.185	1.790	2000	25	1.825	1.372	3.061	2000	1	#	#	#
	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	11	1.572	910	1.992	2005	45	2.259	1.281	2.832
Buchforst	2000					2000					2000				
	2001					2001					2001	7	1.748	1.598	1.934
	2002					2002					2002	1	#	#	#
	2003					2003					2003				
	2004					2004					2004				
	2005					2005					2005	1	#	#	#
Buchheim	2000	5	1.520	1.417	1.682	2000	1	#	#	#	2000				
	2001	2	#	#	#	2001	3	1.241	1.150	1.377	2001				
	2002	3	1.566	1.425	1.691	2002	1	#	#	#	2002	5	2.024	1.830	2.275
	2003	5	1.658	1.599	1.750	2003					2003	6	1.980	1.856	2.063
	2004	4	1.497	1.310	1.657	2004	1	#	#	#	2004				
	2005	3	1.699	1.444	1.840	2005	2	#	#	#	2005				

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	2000	8	1.519	1.124	1.979	2000	17	1.835	1.355	2.093	2000	9	2.028	1.950	2.199
	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	3	957	593	1.422	2005	28	2.027	1.694	2.250
Dellbrück	2000	6	1.745	1.391	2.022	2000	17	1.844	1.449	2.431	2000	46	2.263	1.763	2.716
	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	1.562	1.274	1.755	2005	11	1.712	1.027	2.082	2005	32	1.835	1.129	2.406
Höhenhaus	2000					2000	1	#	#	#	2000				
	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				
Dünnwald	2000	1	#	#	#	2000	9	2.016	1.660	2.261	2000	3	1.840	1.089	2.364
	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	1.817	1.668	1.974	2005	6	1.872	1.251	2.389
Stammheim	2000					2000	2	#	#	#	2000	1	#	#	#
	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				
Flittard	2000					2000					2000	1	#	#	#
	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

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)

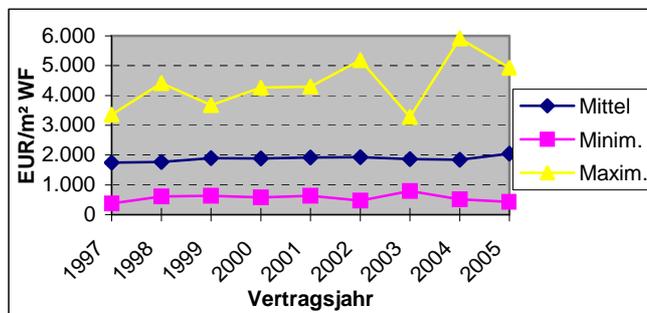
davon:	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche m ²	Ø Preis/m ² Wohnfläche EURO m ²
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	69	84	2.267
Weiterverkauf	2000 - 2003	15	85	1.907
	1990 - 1999	80	79	1.859
	1980 - 1989	68	80	1.780
	1970 - 1979	82	79	1.564
	1960 - 1969	139	75	1.517
	bis 1959	246	77	1.823
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2003	0	0	0
	1990 - 1999	6	79	1.920
	1980 - 1989	4	79	1.719
	1970 - 1979	26	79	1.471
	1960 - 1969	110	74	1.582
	bis 1959	220	77	1.747

7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 1997 bis 2005 für das gesamte Stadtgebiet

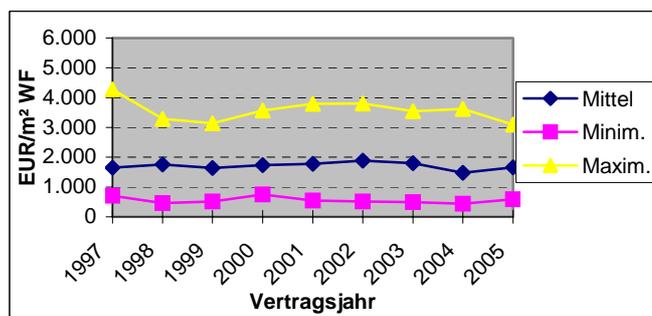
Baujahrguppe bis 1924

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1997	469	1.749	379	3.350
1998	571	1.768	612	4.413
1999	560	1.893	628	3.673
2000	482	1.891	581	4.261
2001	477	1.922	634	4.298
2002	497	1.925	473	5.182
2003	513	1.869	797	3.278
2004	501	1.843	518	5.909
2005	495	2.043	427	4.928



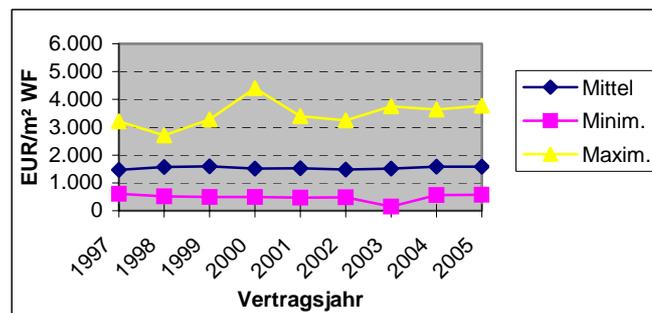
Baujahrguppe 1925 bis 1948

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1997	200	1.653	702	4.273
1998	321	1.756	456	3.287
1999	233	1.635	511	3.135
2000	218	1.739	752	3.565
2001	268	1.777	545	3.797
2002	293	1.887	518	3.804
2003	454	1.798	498	3.542
2004	539	1.483	435	3.625
2005	398	1.661	592	3.098



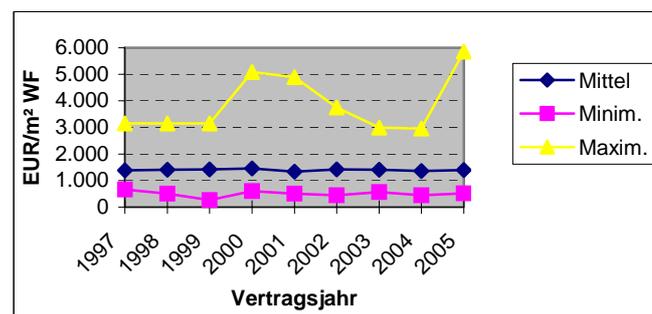
Baujahrguppe 1949 bis 1960

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1997	605	1.464	603	3.207
1998	595	1.568	521	2.705
1999	664	1.591	494	3.280
2000	787	1.511	493	4.406
2001	820	1.530	476	3.399
2002	1.431	1.482	484	3.241
2003	1.661	1.519	145	3.750
2004	1.288	1.578	566	3.635
2005	1.177	1.583	577	3.775



Baujahrguppe 1961 bis 1971

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1997	950	1.384	657	3.152
1998	1.105	1.412	511	3.154
1999	1.108	1.418	263	3.148
2000	953	1.457	599	5.092
2001	1.120	1.336	511	4.894
2002	984	1.424	440	3.750
2003	939	1.403	563	2.994
2004	1.019	1.353	444	2.954
2005	986	1.394	513	5.852

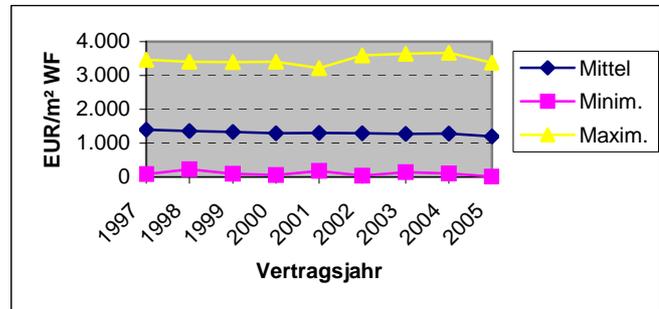


7.5 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Entwicklung nach Baujahrguppen der Vertragsjahre 1997 bis 2005 für das gesamte Stadtgebiet

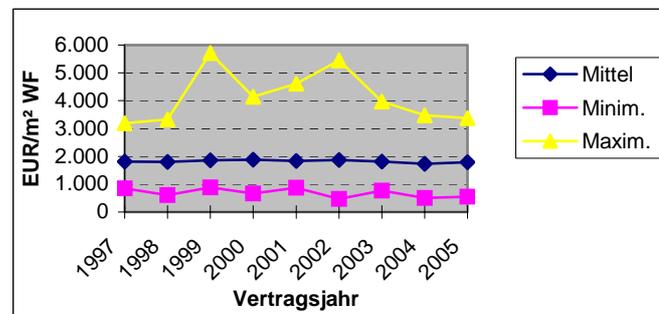
Baujahrgruppe 1972 bis 1980

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1997	1.057	1.399	86	3.459
1998	980	1.362	226	3.403
1999	1.210	1.332	94	3.394
2000	986	1.296	58	3.409
2001	788	1.303	183	3.213
2002	904	1.290	34	3.595
2003	854	1.273	138	3.642
2004	596	1.281	100	3.672
2005	784	1.196	10	3.382



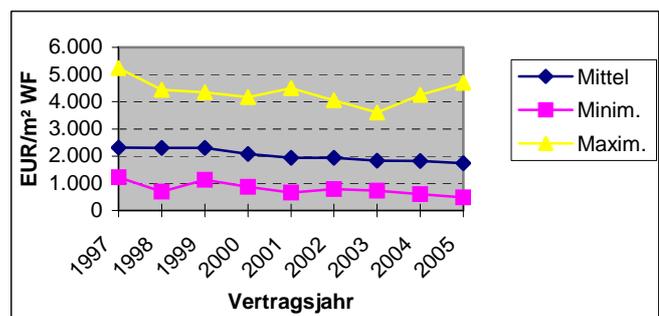
Baujahrgruppe 1981 bis 1989

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1997	558	1.812	852	3.187
1998	610	1.805	604	3.323
1999	527	1.859	882	5.709
2000	419	1.880	663	4.144
2001	464	1.835	872	4.616
2002	451	1.872	467	5.455
2003	386	1.815	768	3.973
2004	374	1.727	503	3.474
2005	385	1.791	545	3.372



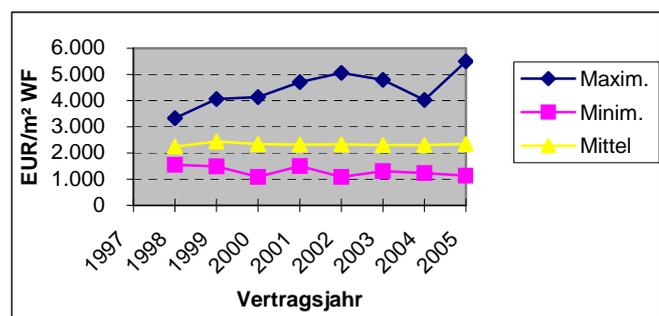
Baujahrgruppe 1990 bis 1999

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1997	1.212	2.310	1.217	5.235
1998	1.709	2.300	690	4.435
1999	1.123	2.296	1.132	4.344
2000	417	2.080	864	4.167
2001	361	1.936	656	4.492
2002	364	1.943	782	4.047
2003	371	1.828	723	3.609
2004	401	1.819	600	4.250
2005	507	1.741	484	4.699



Baujahrgruppe ab 2000

Jahr	Anz.	Mittel	Minim.	Maxim.
1997				
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	735	2.317	1.497	4.711
2002	840	2.331	1.085	5.065
2003	902	2.308	1.301	4.792
2004	789	2.308	1.230	4.020
2005	1.061	2.344	1.129	5.500



7.6 Zusammenfassung der Preisentwicklung

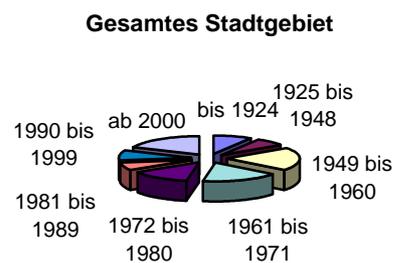
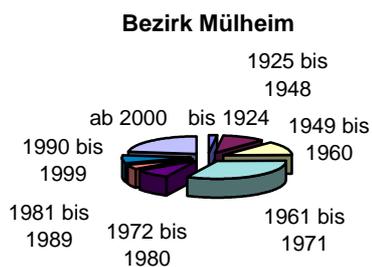
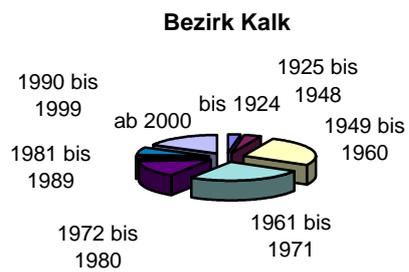
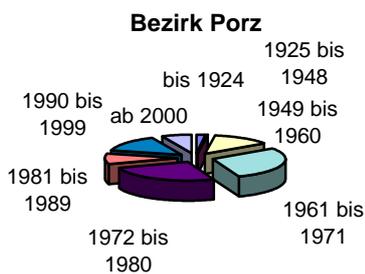
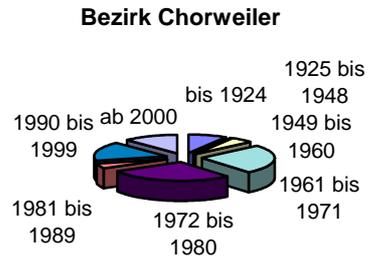
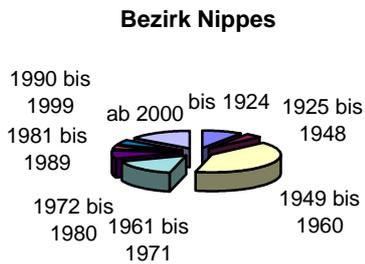
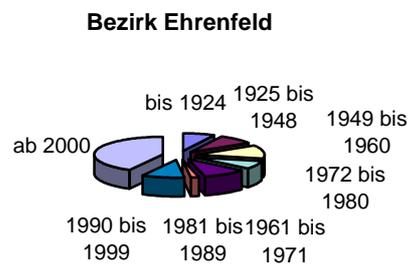
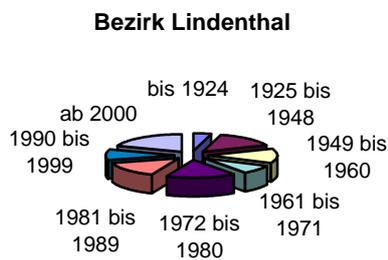
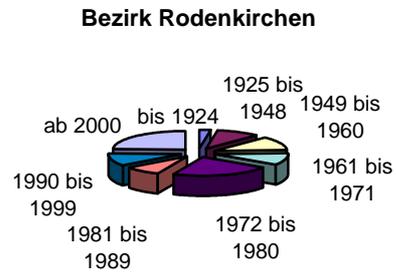
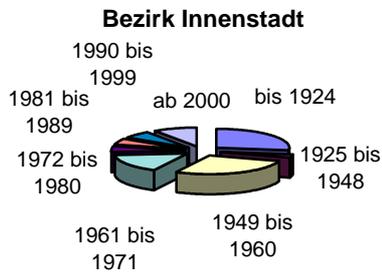
Mittlere Kaufpreise EUR/m² Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr

Jahr	Baujahr bis 24				Baujahr 25-48				Baujahr 49-60				Baujahr 61-71			
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	984	100		0	971	100		0	875	100		0	870	100		0
1990	1.173	119		19	1.148	118		18	1.073	123		23	1.093	126		26
1991	1.386	141		18	1.252	129		9	1.161	133		8	1.137	131		4
1992	1.479	150		7	1.281	132		2	1.235	141		6	1.220	140		7
1993	1.555	158		5	1.423	147		11	1.351	154		9	1.315	151		8
1994	1.659	169		7	1.473	152		4	1.458	167		8	1.376	158		5
1995	1.722	175		4	1.576	162		7	1.486	170		2	1.376	158		0
1996	1.670	170		-3	1.538	158		-2	1.538	176		3	1.438	165		5
1997	1.749	178		5	1.653	170		7	1.464	167		-5	1.384	159		-4
1998	1.768	180	93	1	1.756	181	101	6	1.568	179	104	7	1.412	162	97	2
1999	1.893	192	100	7	1.635	168	94	-7	1.591	182	105	1	1.418	163	97	0
2000	1.891	192	100	0	1.739	179	100	6	1.511	173	100	-5	1.457	167	100	3
2001	1.922	195	102	2	1.777	183	102	2	1.530	175	101	1	1.336	154	92	-8
2002	1.925	196	102	0	1.887	194	109	6	1.482	169	98	-3	1.424	164	98	7
2003	1.869	190	99	-3	1.798	185	103	-5	1.519	174	101	2	1.403	161	96	-1
2004	1.843	187	97	-1	1.483	153	85	-18	1.578	180	104	4	1.353	156	93	-4
2005	2.043	208	108	11	1.661	171	96	12	1.583	181	105	0	1.394	160	96	3

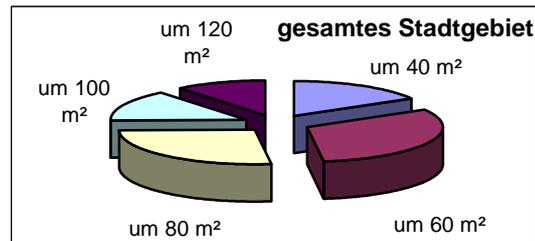
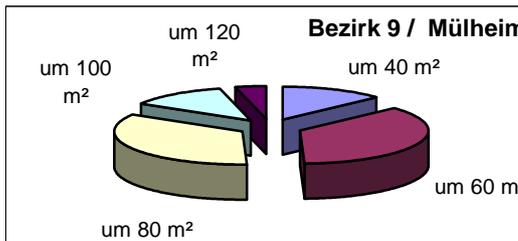
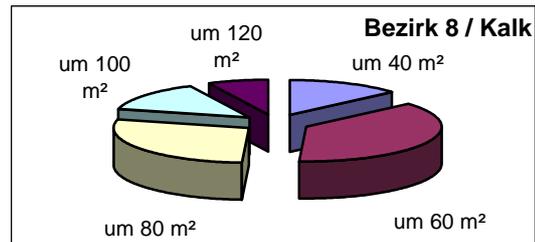
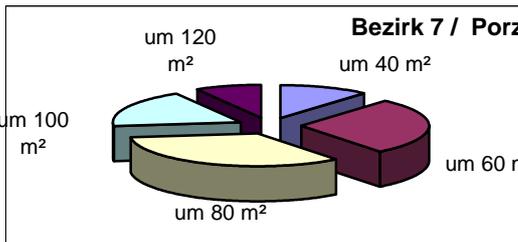
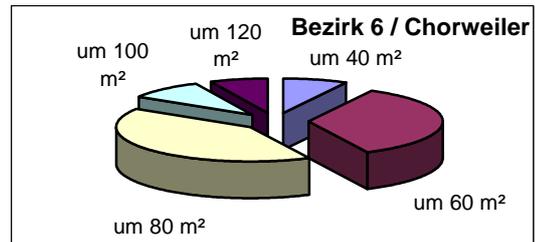
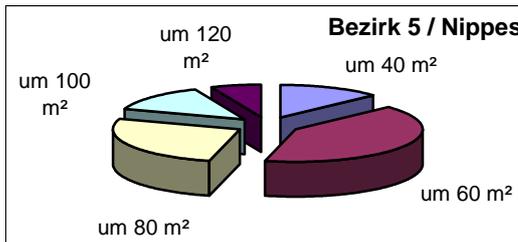
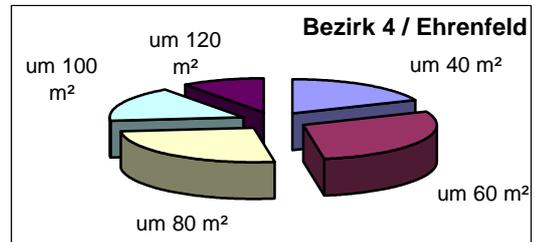
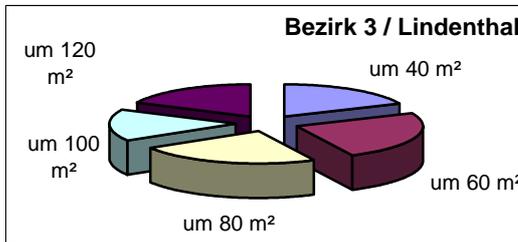
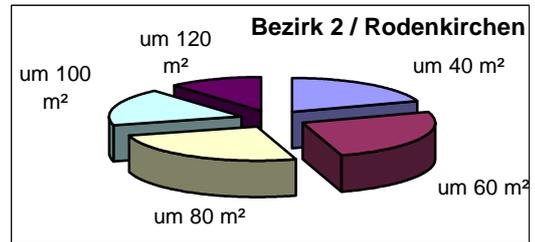
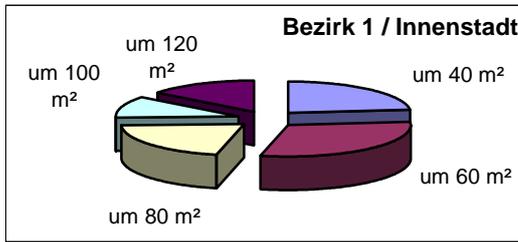
Jahr	Baujahr 72-80				Baujahr 81-89				Baujahr 90-99				Baujahr ab 2000		
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %	Mittel EUR/m ²	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1989	867	100		0	1.521	100		0	1.664	100		0			
1990	890	103		3	1.504	99		-1	1.809	109		9			
1991	1.062	122		19	1.596	105		6	1.916	115		6			
1992	1.156	133		9	1.735	114		9	2.073	125		8			
1993	1.346	155		16	1.766	116		2	2.234	134		8			
1994	1.228	142		-9	1.833	121		4	2.335	140		5			
1995	1.310	151		7	1.823	120		-1	2.392	144		2			
1996	1.418	164		8	1.788	118		-2	2.286	137		-4			
1997	1.399	161		-1	1.812	119		1	2.310	139		1			
1998	1.362	157	105	-3	1.805	119	96	0	2.300	138	111	0	2.248	96	
1999	1.332	154	103	-2	1.859	122	99	3	2.296	138	110	0	2.440	104	9
2000	1.296	149	100	-3	1.880	124	100	1	2.080	125	100	-9	2.339	100	-4
2001	1.303	150	101	1	1.835	121	98	-2	1.936	116	93	-7	2.317	99	-1
2002	1.290	149	100	-1	1.872	123	100	2	1.943	117	93	0	2.331	100	1
2003	1.273	147	98	-1	1.815	119	97	-3	1.828	110	88	-6	2.308	99	-1
2004	1.281	148	99	1	1.727	114	92	-5	1.819	109	87	0	2.308	99	0
2005	1.196	138	92	-7	1.791	118	95	4	1.741	105	84	-4	2.344	100	2

Jahr	insgesamt			
	Mittel EUR/m ²	Basis 1989	Basis 2000	Veränd. z. Vorj. %
1998	1.773	171	105	4
1999	1.733	167	103	-2
2000	1.686	163	100	-3
2001	1.674	162	99	-1
2002	1.685	163	100	1
2003	1.672	161	99	-1
2004	1.650	159	98	-1
2005	1.708	165	101	4

7.7 Verteilung der Verträge 2005 über Wohnungseigentum nach Baualtersgruppen



7.8 Verteilung der Verträge 2005 über Wohnungseigentum nach Wohnflächen



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. 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.

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

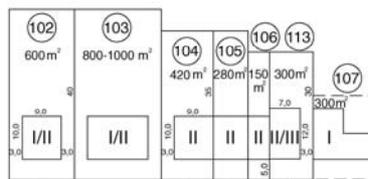
8.3.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Köln (Stand 01.01.2006) (Original = 1 Karte im 4-Farbindruck Maßstab 1:25.000)



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



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	IVaD	2,4
26	10	30	300	VaD	2,8
27	10	30	300	IIIaD	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

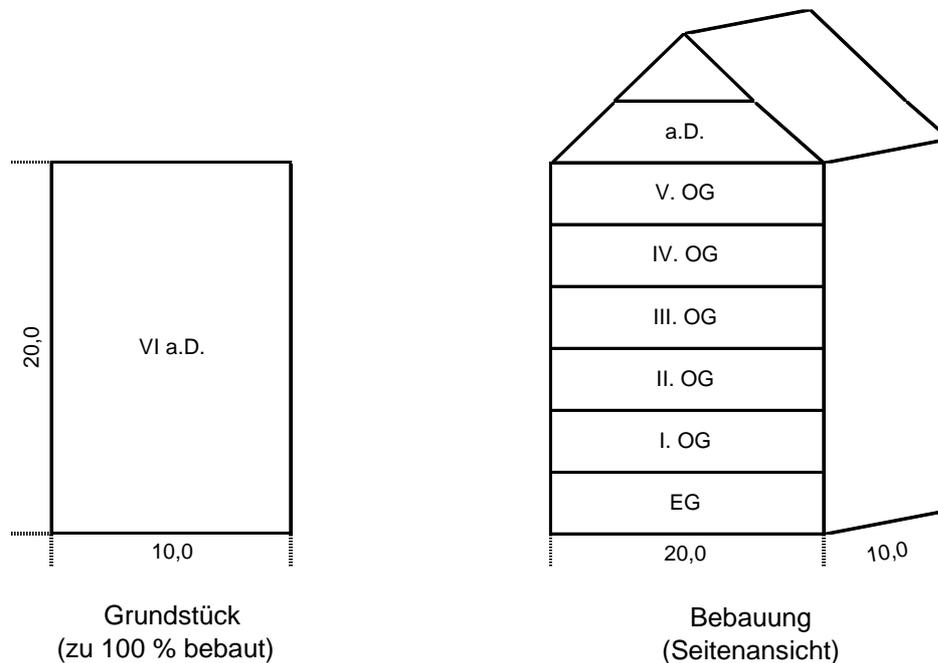
lfd. Nr.	Front m	Geschosszahl	gew. GFZ ca.	EG-Gew.
31	10	IVaD	3,7	1,5
32	10	IVaD	5,7	2
33	10	VaD	3,9	2,5
34	10	VlaD	8,7	3

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
- a.D. = 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	x 3 ¹⁾	= 600 m ²
I. Obergeschoss (I. OG):	10,0 m x 20,0 m		= 200 m ²
II. Obergeschoss (II. OG):	10,0 m x 20,0 m		= 200 m ²
III. Obergeschoss (III. OG):	10,0 m x 20,0 m		= 200 m ²
IV. Obergeschoss (IV. OG):	10,0 m x 20,0 m		= 200 m ²
V. Obergeschoss (V. OG):	10,0 m x 20,0 m		= 200 m ²
ausgebautes Dachgeschoss (a.D.):	10,0 m x 20,0 m	x 0,75 ²⁾	= 150 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: 01.01.2006

Lage	Orientierungswert (EUR/m ²)
linksrhn. Nord	4,30
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 Verkäufen sind Erschließungsbeiträge und Kosten des Grünausgleichs enthalten.

Stand: 01.01. 2006

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 Orientierungswerte für Stellplatzmieten von Personenkraftwagen sowie aktuelle Marktdaten zum Parkierungsgeschäft

- **Mehrwertsteuer:** Auf der Grundlage von Art. 12 Nr. 2 b des Steueränderungsgesetzes vom 25.05.1992 ist bei der langfristigen Parkplatzüberlassung (Dauermieter, z.B. in Parkhäusern und Tiefgaragen) die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer (z. Z. 16 %) zu erheben.
- **Umsatzsteuerfrei** bleibt weiterhin die Vermietung von Stellplätzen in (Einzel-) Garagen, wenn sie als Nebenleistung zu einer steuerfreien Grundstücksvermietung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 UStG zu beurteilen ist. Das ist der Fall, wenn die Vermietung einer Garage im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vermietung einer Wohnung auf demselben Grundstück erfolgt ist.
- **Dauerparker-Monatsmiete** (netto) für nicht fest zugeteilte Stellplätze von i.d.R. Tag und Nacht geöffneten Parkieranlagen. Die Mieten für Stellplätze in "abgegrenzten Geschossen" (z.B. Keller- bzw. Erdgeschoss) und / oder nummerierte Stellplätze in besonders abschließbaren Gebäudeteilen bewegen sich im oberen Bereich der genannten Bandbreiten.

Stichtag: 01.01.2006

Offene Stellplätze auf befestigten Flächen	
Lage	monatl. Nettomiete (EUR/Stellplatz)
Innenstadt, bevorzugte Vorortlagen	30 bis 60
nicht bevorzugte und Vorortlagen	15 bis 50

Garagenplätze in Großgaragen (Dauerparker in öffentlichen und privaten Anlagen)	
Lage	monatl. Nettomiete (EUR/Stellplatz)
Innenstadt	110 bis 135
Innenstadt (feste Stellplätze)	120 bis 155
Innenstadt/Vororte (Mon.- Frei.)	45 bis 80
Innenstadt/Vororte (Nachtparker)	25 bis 35

Garagenplätze in Einzelgaragen	
Lage	monatl. Nettomiete (EUR/Stellplatz)
Innenstadt	75 bis 120
nicht bevorzugte und Vorortlagen	40 bis 65

Aktuelle Marktdaten

- **Kurzparkergebühren:** Die Kurzparkergebühren in der Innenstadt bewegen sich derzeit zwischen 1,30 bis 1,80 Euro je angefangene Stunde. Ab dem 01.01.2003 ist in städtischen Parkieranlagen ein 20 Minuten-Takt eingeführt worden. Für je 20 Minuten sind zum Beispiel 0,60 Euro (Domgarage) bzw. 0,40 Euro (Tiefgarage Kaiser-Wilhelm-Ring) zu bezahlen. Ab 19 Uhr bis 9 Uhr beträgt die Parkgebühr je angefangener Stunde 1 Euro. Sämtliche Gebühren enthalten die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 16 Prozent.
- **PKW – Zulassungen:** Zum 31.12.2004 waren in Köln rd. 410.000 Personenkraftwagen zugelassen (rd. 477 PKW je 1000 Einwohner ab 18 Jahre)..
- **Parkierungsgeschäft:** In der Branche gilt, dass Parkieranlagen ab 250 bis 300 Stellplätze rentierlich zu betreiben sind.
- **Kommunale Anlagen:** In kommunalen Parkieranlagen dürfen allenfalls 20 Prozent der Stellplätze an Dauermieter vergeben werden.
- **Kurzparkanteil:** Bei größeren innerstädtischen Parkieranlagen entfallen im allgemeinen 60 bis 70 Prozent der Gesamteinnahmen auf Kurzpark.
- **Einnahmen je Stellplatz:** Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2003 haben die monatlichen Einnahmen von größeren innerstädtischen Parkieranlagen zwischen 185 und 195 Euro je Stellplatz betragen. Infolge der Rezession sind die Einnahmen aus dem Parkierungsgeschäft seit 2002 rückläufig. Bei innerstädtischen Anlagen ist ein Rückgang von 5 bis 10 Prozent im Jahresdurchschnitt zu verzeichnen.
- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten (u.a. Betreibervergütung, Personal- und Energiekosten, Versicherungsprämien, Verbandsbeiträge, Gebühren für das Parkleitsystem, Kosten für die laufende Instandhaltung der Betriebsvorrichtungen) von durchgehend geöffneten Parkieranlagen betragen im allgemeinen 20 bis 35 Prozent der Gesamteinnahmen. Die Kosten für offene Parkhäuser liegen hierbei am unteren und für Tiefgaragen am oberen Rand der Bandbreite.
- **Literaturhinweise in Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)**
 - Verkehrs- und Beleihungswert von Grundstücken mit Parkieranlagen 1994,70 u. 15
 - Bodenwert von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken, die mit Parkieranlagen bebaut sind 1995,352
 - Ermittlung des Rohertrages (§ 17 WertV) mit Hilfe des Betriebsergebnisses einer Parkieranlage 1997,298
 - Verkehrswert des Erbbaurechts einer Parkieranlage 2003,216
 - Übersicht bzgl. Personalnotwendigkeit bei Parkieranlagen nach Bundesländern 2004,27
 - Betriebskosten eines offenen Parkhauses (2001) 2004,28

9.6 Indexreihen

Durchschnittliche Preisentwicklung (Mod. Stoppwert 1936 = 100)

Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau				Baugrundst. f. d. Mietgeschosswohnungsbau							
linksrhn. + Deutz			rechtsrheinisch			linksrhn. + Deutz			rechtsrheinisch		
Stadtbezirke 1 - 6			Stadtbezirke 7 - 9			Stadtbezirke 1 - 6			Stadtbezirke 7 - 9		
Mitte des Jahres	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	
1961	270	26	270	26	270	26	270	26	270	26	
1962	350	30	350	30	350	30	350	30	350	30	
1963	435	24	435	24	435	24	435	24	435	24	
1964	515	18	515	18	515	18	515	18	515	18	
1965	570	11	570	11	570	11	570	11	570	11	
1966	640	12	640	12	640	12	640	12	640	12	
1967	675	5	675	5	675	5	675	5	675	5	
1968	705	4	705	4	705	4	705	4	705	4	
1969	750	6	750	6	750	6	750	6	750	6	
1970	855	14	855	14	855	14	855	14	855	14	
1971	980	15	980	15	980	15	980	15	980	15	
1972	1160	18	1160	18	1160	18	1160	18	1160	18	
1973	1300	12	1300	12	1300	12	1300	12	1300	12	
1974	1300	0	1300	0	1300	0	1300	0	1300	0	
1975	1410	8	1410	8	1200	-8	1200	-8	1200	-8	
1976	1525	8	1525	8	1200	0	1200	0	1200	0	
1977	1665	9	1665	9	1200	0	1200	0	1200	0	
1978	2000	20	1835	10	1270	6	1270	6	1270	6	
1979	2380	19	2185	19	1395	10	1395	10	1395	10	
1980	2845	20	2740	25	1535	10	1535	10	1535	10	
1981	2985	5	3010	10	1535	0	1535	0	1535	0	
1982	3280	10	3310	10	1610	5	1610	5	1610	5	
1983	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0	1610	0	
1984	3280	0	3310	0	1610	0	1610	0	1610	0	
1985	3115	-5	3310	0	1610	0	1610	0	1610	0	
1986	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0	1610	0	
1987	3115	0	3310	0	1610	0	1610	0	1610	0	
1988	3240	4	3440	4	1640	2	1640	2	1640	2	
1989	3465	7	3680	7	1855	13	1855	13	1855	13	
1990	3780	9	4010	9	2005	8	2005	8	2005	8	
1991	4045	7	4290	7	2045	2	2045	2	2045	2	
1992	4370	8	4635	8	2130	4	2130	4	2130	4	
1993	4630	6	4915	6	2345	10	2345	10	2345	10	
1994	4955	7	5260	7	2510	7	2510	7	2510	7	
1995	5155	4	5470	4	2510	0	2510	0	2510	0	
1996	5360	4	5690	4	2510	0	2510	0	2510	0	
1997	5575	4	5920	4	2510	0	2510	0	2510	0	
1998	5575	0	5920	0	2510	0	2510	0	2510	0	
1999	5855	5	6215	5	2510	0	2510	0	2510	0	
2000	6380	9	6215	0	2635	5	2635	5	2635	5	
2001	6570	3	6400	3	2900	10	2765	5	2765	5	
2002	7030	7	6145	-4	3160	9	2765	0	2765	0	
2003	7170	2	6450	5	3415	8	2875	4	2875	4	
2004	7170	0	6450	0	3415	0	2875	0	2875	0	
2005	7385	3	6450	0	3485	2	2935	2	2935	2	

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

9.7 Umrechnungskoeffizienten

9.7.1 Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher Größe (individueller Wohnungsbau)

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
125	137
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

Grundstücksfläche in m ²	Wertzahl
425	108
450	107
475	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.

9.7.2 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.

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.

9.8 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 2004 (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) und der sachverständigen Markteinschätzung hält der Gutachterausschuss für Wertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren in der Regel nachfolgend aufgeführte Liegenschaftszinssätze 2005 für angemessen.

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

9.8.1 Liegenschaftszinssätze (Kölner Gruppenbildung)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Dreifamilienhausgrundstücke	3,50	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	4,10
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m ² WF)	4,25	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	5,00
Mietwohnhausgrundstücke	5,25	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	5,20
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	4,75	5,00	5,00	5,00	5,25	5,40	5,40
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,50	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	5,50
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	5,50	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)
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	5,75	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	6,50
Geschäfts- und Bürogrundstücke *)	6,00	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	6,60
Sonstige Gewerbegrundst.	7,00	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)

() statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

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

9.8.2 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	Liegen- schafts- zins- satz (mit Standard- abweichung *)	Anzahl der Fälle	Ø Größe	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø RND
Dreifamilienhäuser	4,1	13	248	1.904	8,38	46
	+ - 0,36		+ - 20,7	+ - 167	+ - 0,5	+ - 3,2
Mehrfamilienhäuser inkl. gewerbli. Anteil bis 20 %	5,2	58	641	1.091	6,62	40
	+ - 0,55		+ - 124,3	+ - 36	+ - 0,2	+ - 1,0
Gemischt genutzte Gebäude gewerbli. Anteil über 20 %	5,9	34	716	1.218	9,60	38
	+ - 0,90		+ - 114,8	+ - 75	+ - 0,9	+ - 1,4

*) jeweils Standardabweichung der Mittel

9.9 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.9.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Aus dem Datenmaterial **2004** (Restnutzungsdauer 30 - 80 Jahre) sowie sachverständiger Markteinschätzung wurden folgende Rohertragsfaktoren für 2005 beschlossen:

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhäuser	13 bis 20
Mietwohnhäuser (kleine Einheit bis 250 m ² WF)	11 bis 16
Mietwohnhäuser	11 bis 16
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	10 bis 15
gemischt genutzte Objekte mit weniger als 50 % gewerblichem Mietanteil	10 bis 16
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil (kleine Einheit bis 250m ² WF/NF)	9 bis 14
gemischt genutzte Objekte mit mehr als 50 % gewerblichem Mietanteil	9 bis 14
Geschäfts- und Bürogrundstücke	-----
Gewerbegrundstücke	8 bis 10

9.10 Marktanpassungsfaktoren

9.10.1 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

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>

aufzurufen.

Die Modellbeschreibung ist wie folgt gegliedert:

▶ Anlage 1:

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

▶ Anlage 2

- Wägungsschema zum Ausstattungsstandard

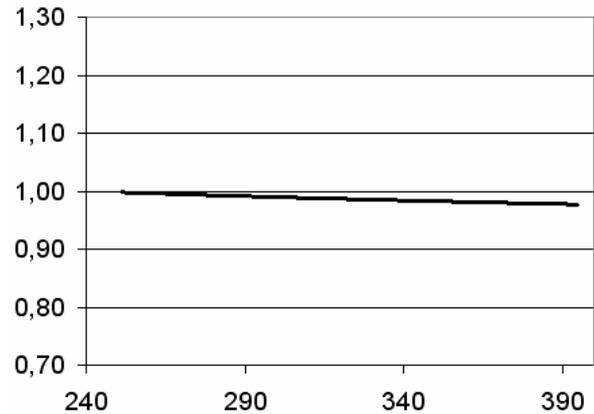
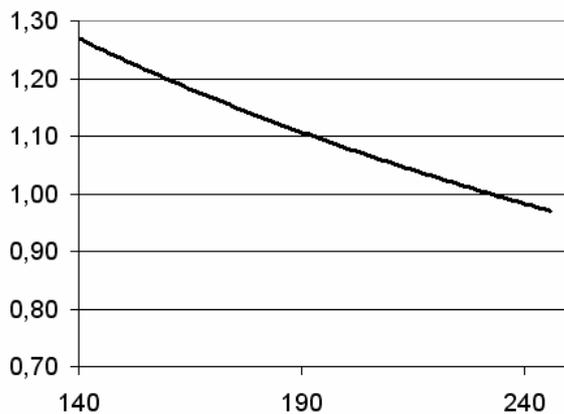
▶ Anlage 3:

- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden

▶ Anlage 4:

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

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



SAW = Sachwert

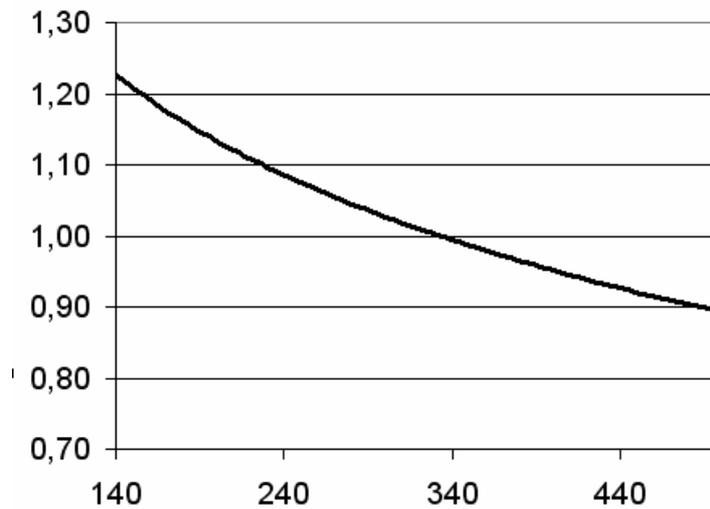
MAP = Marktanpassungsfaktor

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

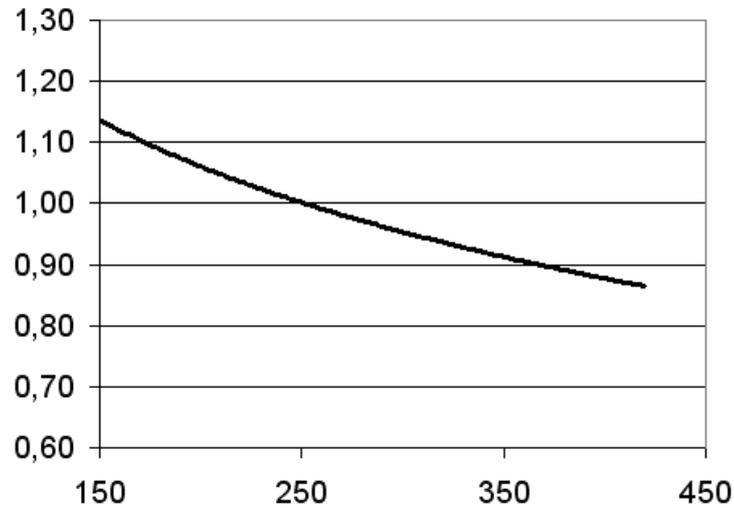
MAP = Marktanpassungsfaktor

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

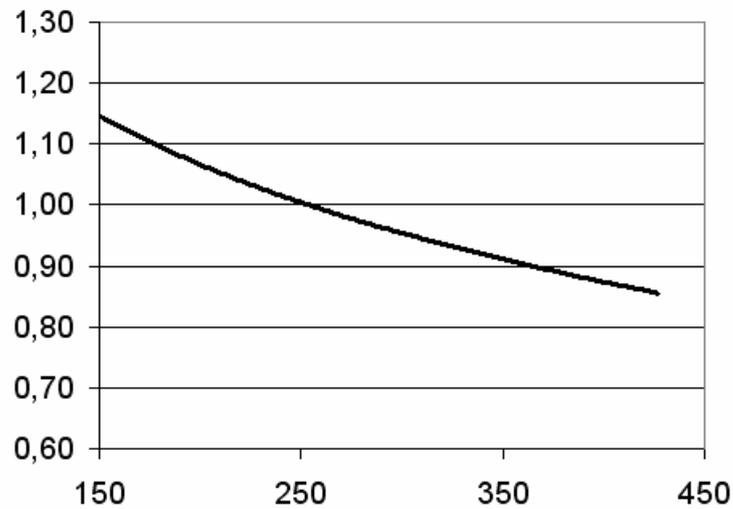
MAP = Marktanpassungsfaktor

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

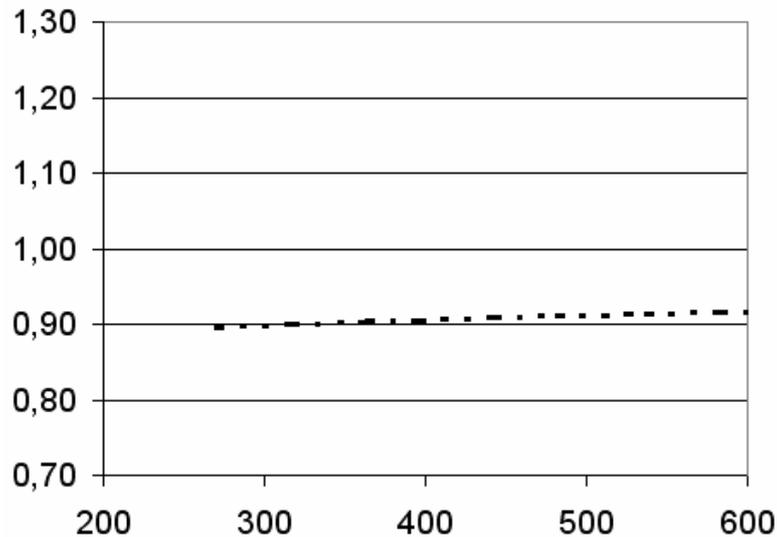
Mittelwert	1,01	1,01
Median	1,01	1,01
Minimum	0,87	0,87
Maximum	1,22	1,22
Anzahl	77	77
Standardabw		
Einzelbeobachtung	0,09	0,09
Standardabw.		
Mittel	0,01	0,01

II offene Bauweisen

)

a) Teilbereich offene Bauweisen

linksrheinische Stadtgebiete, Bodenpreisanteil <45 %



SAW = Sachwert

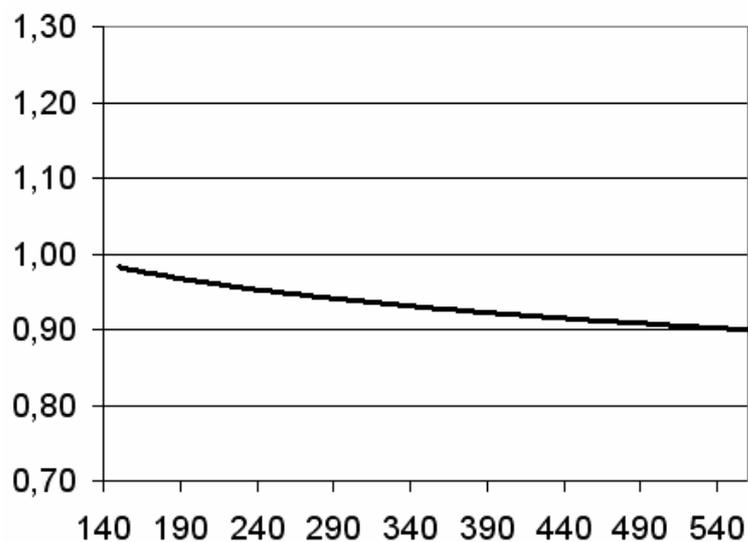
MAP = Marktanpassungsfaktor

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

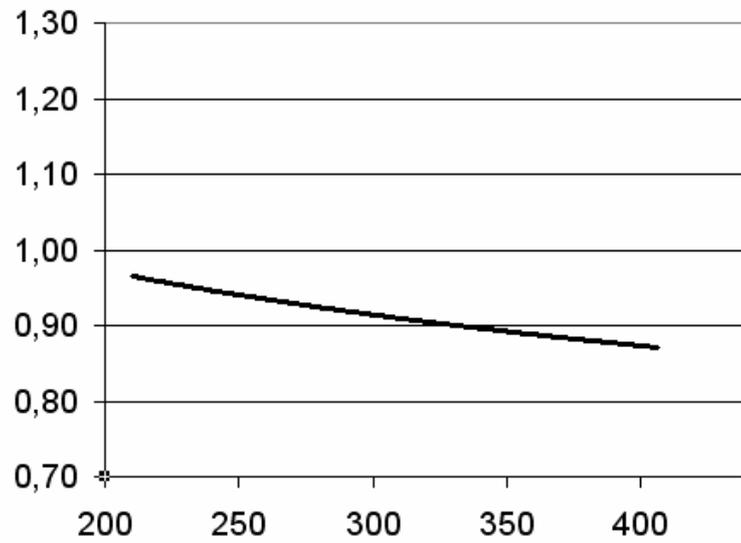
MAP = Marktanpassungsfaktor

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

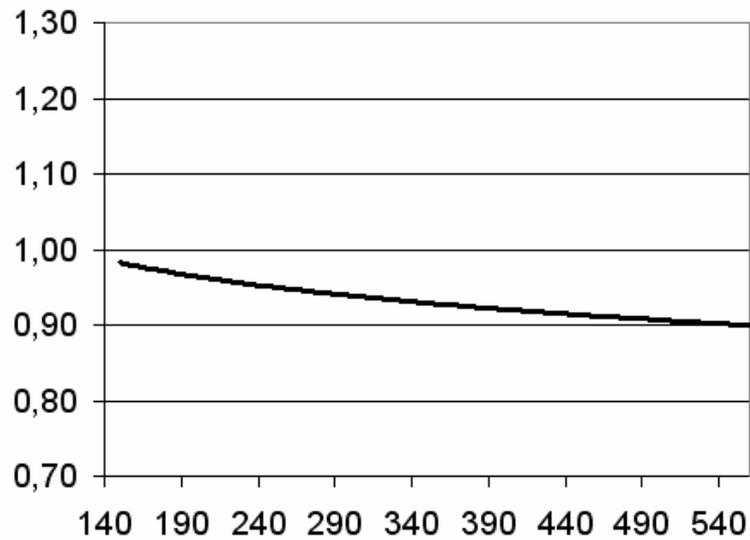
MAP = Marktanpassungsfaktor

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 31.12.2004

Fläche des Stadtgebietes	40.515 ha
Bebaute Fläche	13.859 ha

Bevölkerungsangaben, Stand 31.12.2004

Einwohner	1.022.627
Zuzüge	54.201
Fortzüge	52.338
Saldo	1.863
Umzüge innerhalb Kölns	92.744

Bauzahlen, Stand 31.12.2005

Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohngebäuden	528.693
Wohngebäude	128.784
darunter Ein-/Zweifamilienhäuser	75.672
Anzahl Wohnungen	92.225
darunter Mehrfamilienhäuser	53.112
Anzahl Wohnungen	414.436
Baufertigstellung von Wohnungen in 2005	2.306
davon Wohnungsneubau	2.096
Baugenehmigung von Wohnungen in 2005	3.184
davon Wohnungsneubau	2.982

Quelle: Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Weitere Informationen siehe auch 13.6

11. Regionale Vergleiche

11.1 Köln im Städtevergleich – Ausgewählte Strukturdaten – 31.12.2004

	Fläche in km ²	Bevölkerung	Wohnungen
Köln	405,2	1.022.627	528.693
Düsseldorf	217,0	574.541	326.480
Essen	210,4	588.084	316.230
Dortmund	280,3	589.680	305.718
Hamburg (31.12.2003)	755,3	1.734.083	870.183
Bremen	326,6	546.175	285.328
Frankfurt	248,3	655.079	348.714
Stuttgart	207,3	590.410	292.959
Nürnberg	186,4	495.302	259.394
München	310,4	1.273.186	716.032

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 01.07.2004, 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 Höhe der Gebühren richtet sich nach 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.

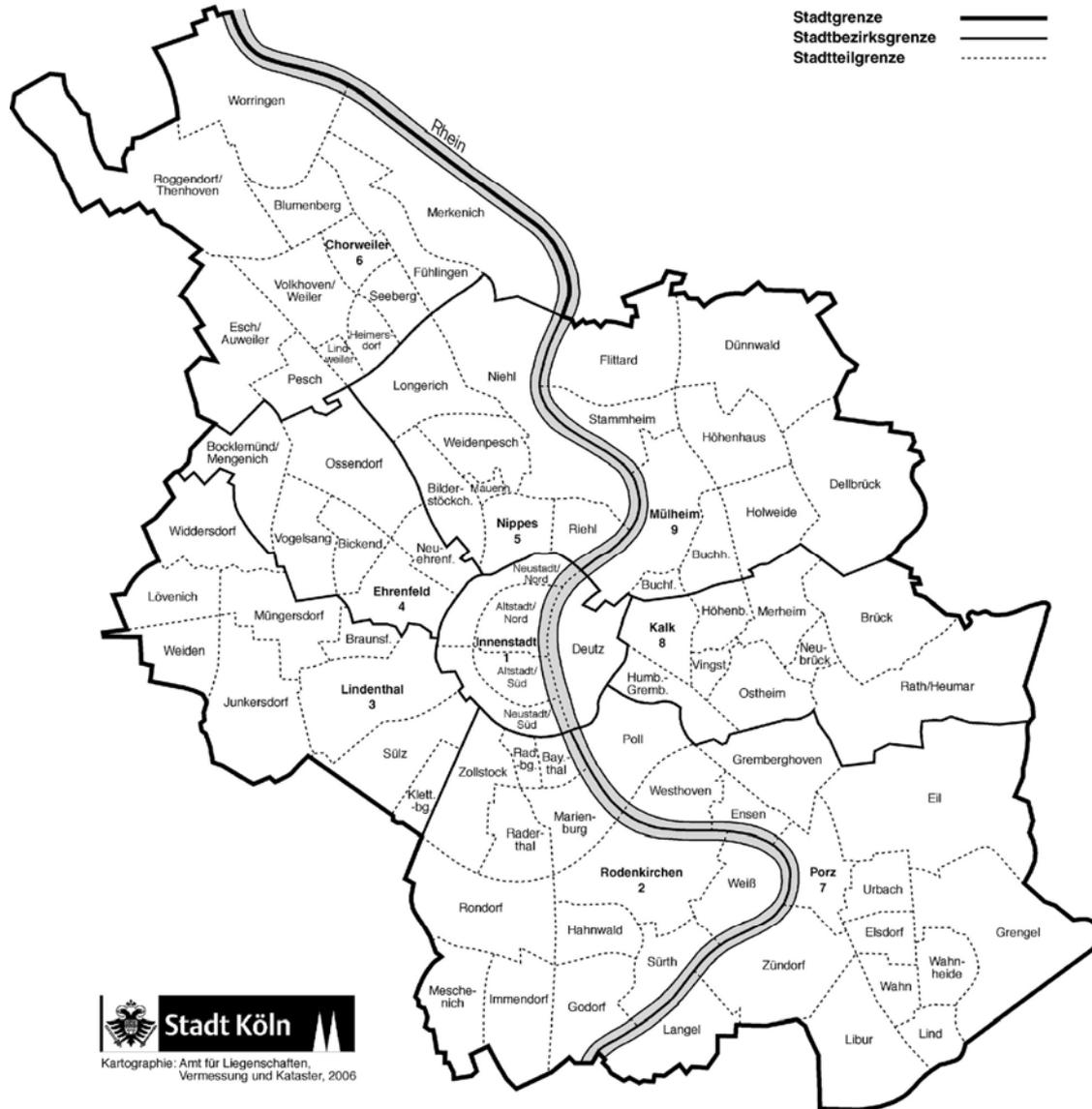
2. Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

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
	Braunsfeld		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



Kartengrundlage: Karte der Stadt-, Bezirks- und Stadtteilgrenzen
 Mit Genehmigung der Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
 vom 07.02.06 Nr. 21/06

13.4 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen Fischer Str. 10 40477 Düsseldorf	Telefon: 0211-475-5209
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
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bergisch Gladbach Postfach 20 09 20 – Rathaus Bensberg 51439 Bergisch Gladbach	Telefon: 02202-141238 02202-141254 02202-141255 02202-141433
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“

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