



**Dipl.- Ing. Dieter Hagemann**

**Vorsitzender des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in der Stadt Köln**



# **Transparenz der Immobilienpreise – ist der Immobilienmarkt durchschaubar ?**

**- Bericht aus der Praxis des Gutachterausschusses**

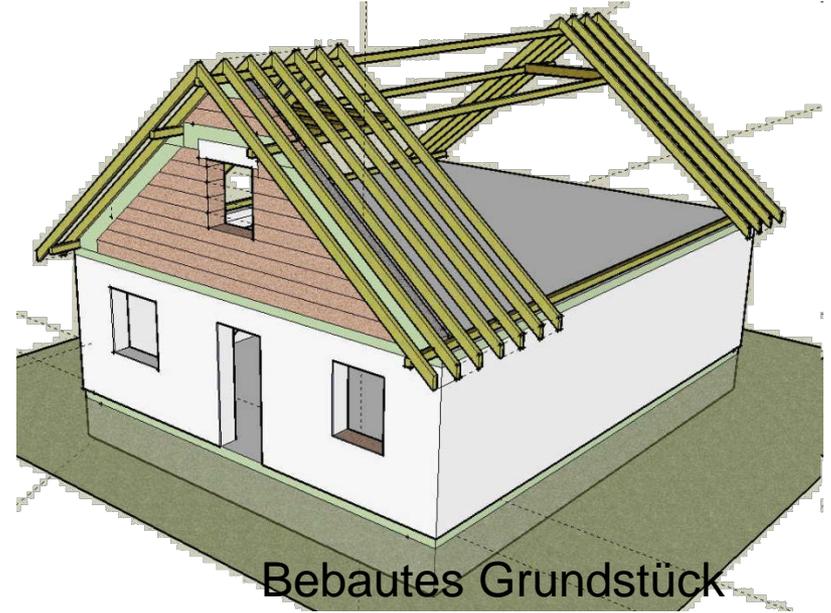
- **Gesetzliche Grundlage**
- **Transparenz auf dem Grundstücksmarkt durch**
  - **Bodenrichtwerte**
  - **Grundstücksmarktbericht**
  - **Kaufpreissammlung**
- **Aktuelle Aufgaben**
- **Ausblick**



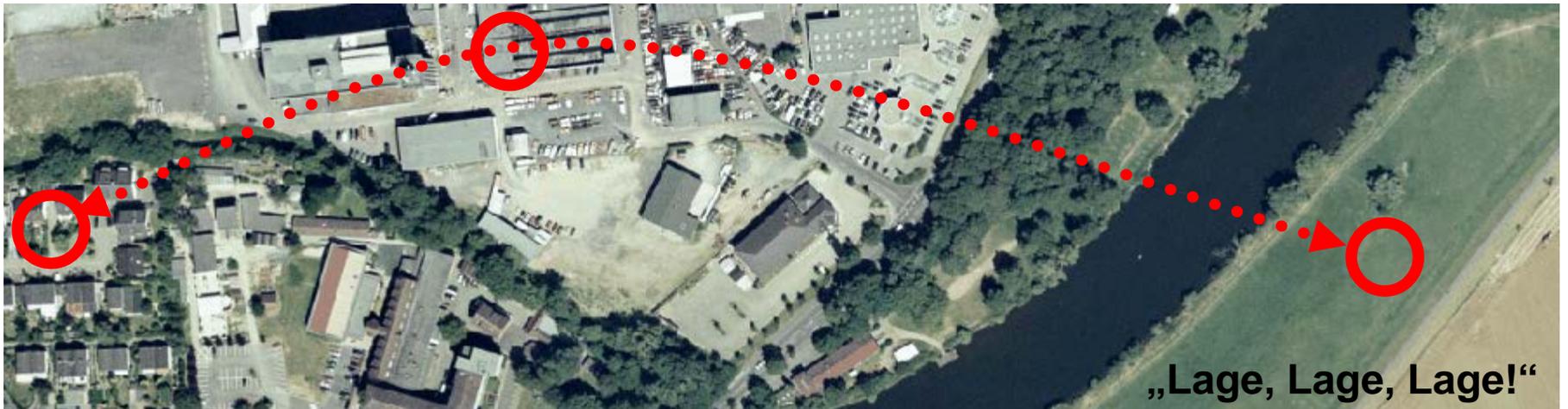
# Was ist ein Grundstück wert?



Baugebiet Kriebelspfad



Bebautes Grundstück

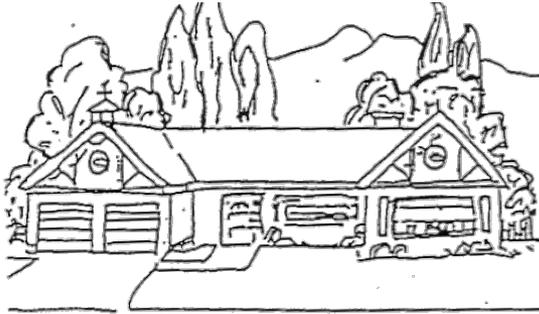


„Lage, Lage, Lage!“



# Wert einer Immobilie aus Sicht...

...des Eigentümers



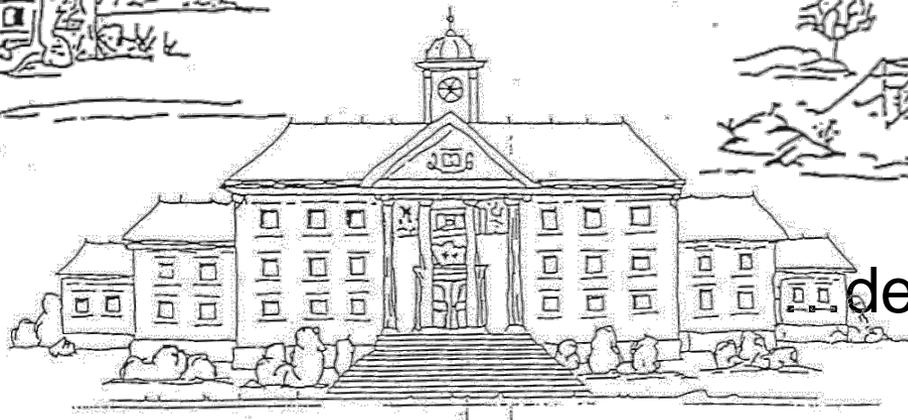
...des Gutachters



...des Käufers



...der Bank



des Finanzamts

# Historie

aus „DER SPIEGEL 5/1960“

## DER EINZIGE SCHWARZMARKT

der die Währungsreform von 1948 überlebt hat, ist in der Bundesrepublik der Grundstücksmarkt. Mit Wissen von Baubehörden und Notaren werden bei dem Übergang von Baugrundstücken an Käufer in Westdeutschland jeden Tag

- ▷ Verträge falsch deklariert,
- ▷ Steuern hinterzogen,
- ▷ Schwarzmarktpreise gezahlt,

und dadurch offen die noch immer gültigen Preisstoppvorschriften für Bauland vom 26. November 1936 umgangen.



# Historie

- **Preisstoppverordnung von 1936**  
aufgehoben in den alten Bundesländern durch das BBauG 1960, in den neuen Bundesländern erst 1990 nach der Wiedervereinigung
- **Bundesbaugesetz (BBauG) 1960**  
erstmalige Zusammenfassung und Regelung der Vorschriften zum Städtebaurecht, u.a. Vorschriften zur Wertermittlung und zur Bildung von Gutachterausschüssen und Ermächtigung der Länder zum Erlass von Rechtsverordnungen
- **Gutachterausschussverordnung (GAVO NW) 1981**  
(bzw. Durchführungsverordnung zum BBauG 1960 als Vorgänger)
- **Bildung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln am 01.10.1961**



# Gesetzliche Grundlagen

- §§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB)
- Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) u.a.



# Gesetzliche Grundlagen

- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als **Einrichtung des Landes** ein **selbständiges**, von der Stadt Köln **weisungsunabhängiges Kollegialgremium**.
- Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der **Bezirksregierung** für jeweils 5 Jahre **bestellt** (2015 – 2020), die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich
- Mitglieder stammen aus unterschiedlichen Berufsgruppen



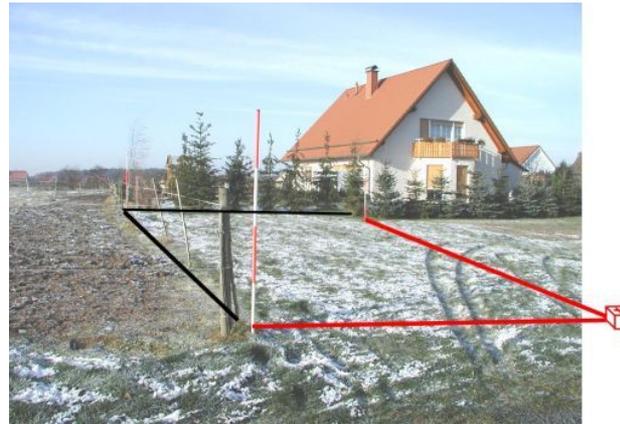
# Gesetzliche Grundlagen

Sie sind überwiegend **Sachverständige** aus den Bereichen

## Bauwesen



## Vermessungswesen



## Landwirtschaft



## Finanzwesen



## Wohnungswesen



# Gesetzliche Grundlagen

Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt Köln eine **Geschäftsstelle** zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.



# Ziel: Transparenz auf dem Grundstücksmarkt !!!

- **objektiv**
- **neutral**
- **nicht interessengesteuert**
- **für jedermann zugänglich**

# Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben sind grundsätzlich geregelt in §192 BauGB:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes
- Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere
  - > Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) für Renditeobjekte
  - > Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) insb. für Ein – und Zweifamilienhäuser
  - > Umrechnungsfaktoren (z.B. für unterschiedliche Ausnutzung oder Grundstücksgröße)
  - > Vergleichsfaktoren (Gebäudedefaktor €/m<sup>2</sup> oder Ertragsfaktoren)



# Transparenz durch ...

Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechte an Grundstücken,

Antragsteller sind

- Behörden
- Eigentümer
- Gerichte



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Köln  
Willy-Brandt-Platz 2 50679 KÖLN

Gutachten Nr. 6/2011

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB  
der unbebauten Grundstücke  
(Bodenwert)

[REDACTED]

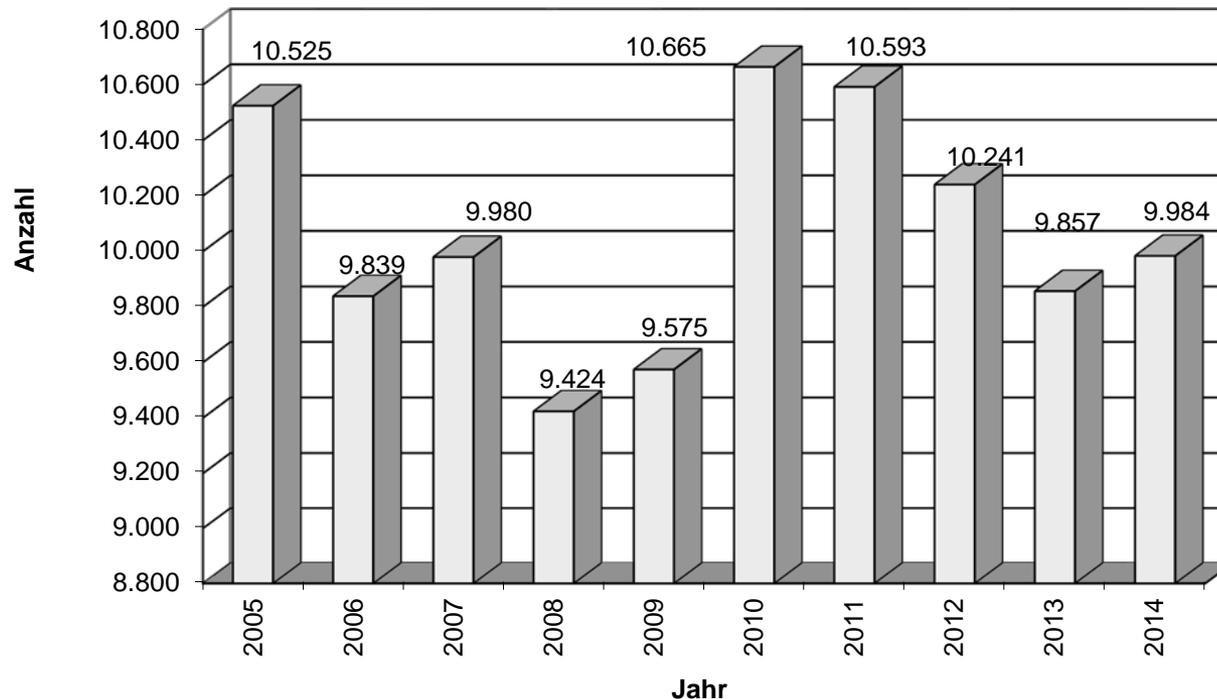
in Köln-Urbach





# Transparenz durch ...

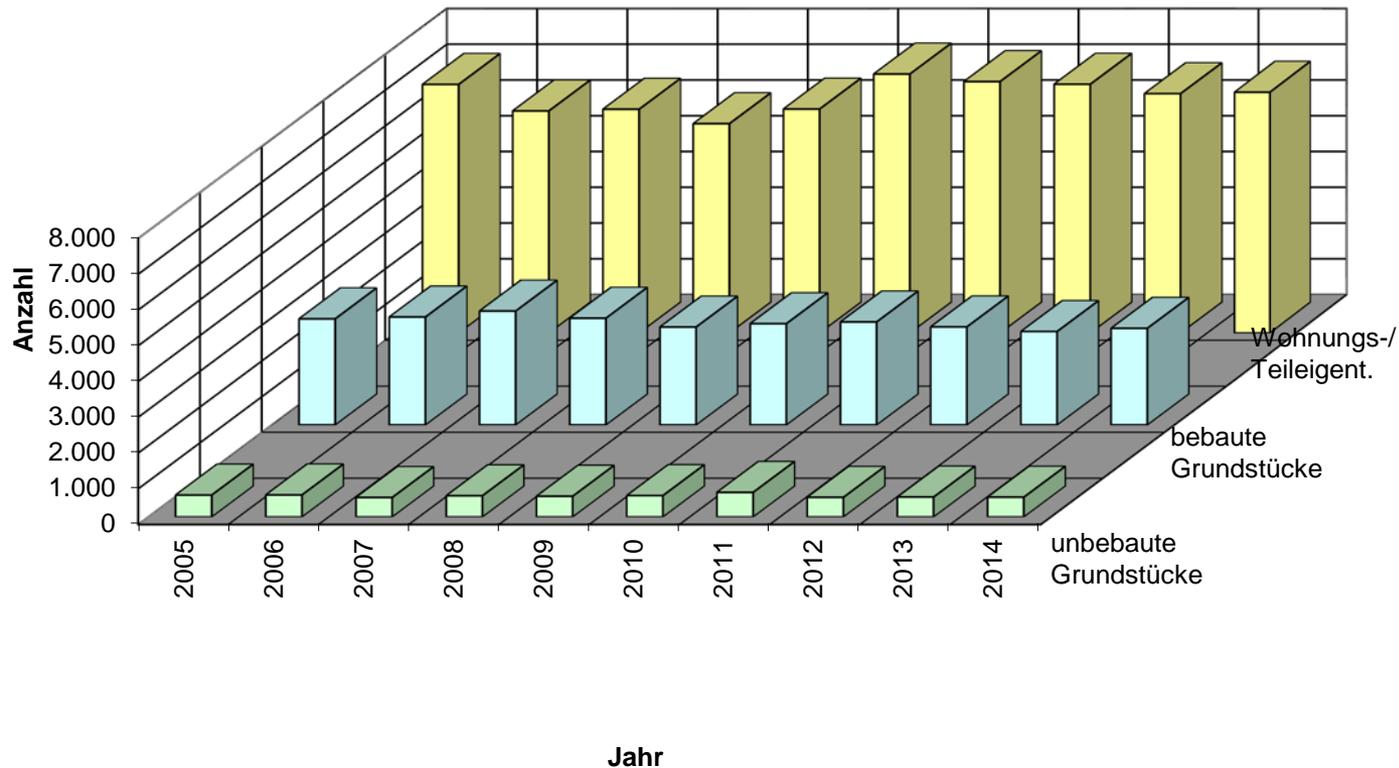
## Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung



# Transparenz durch ...

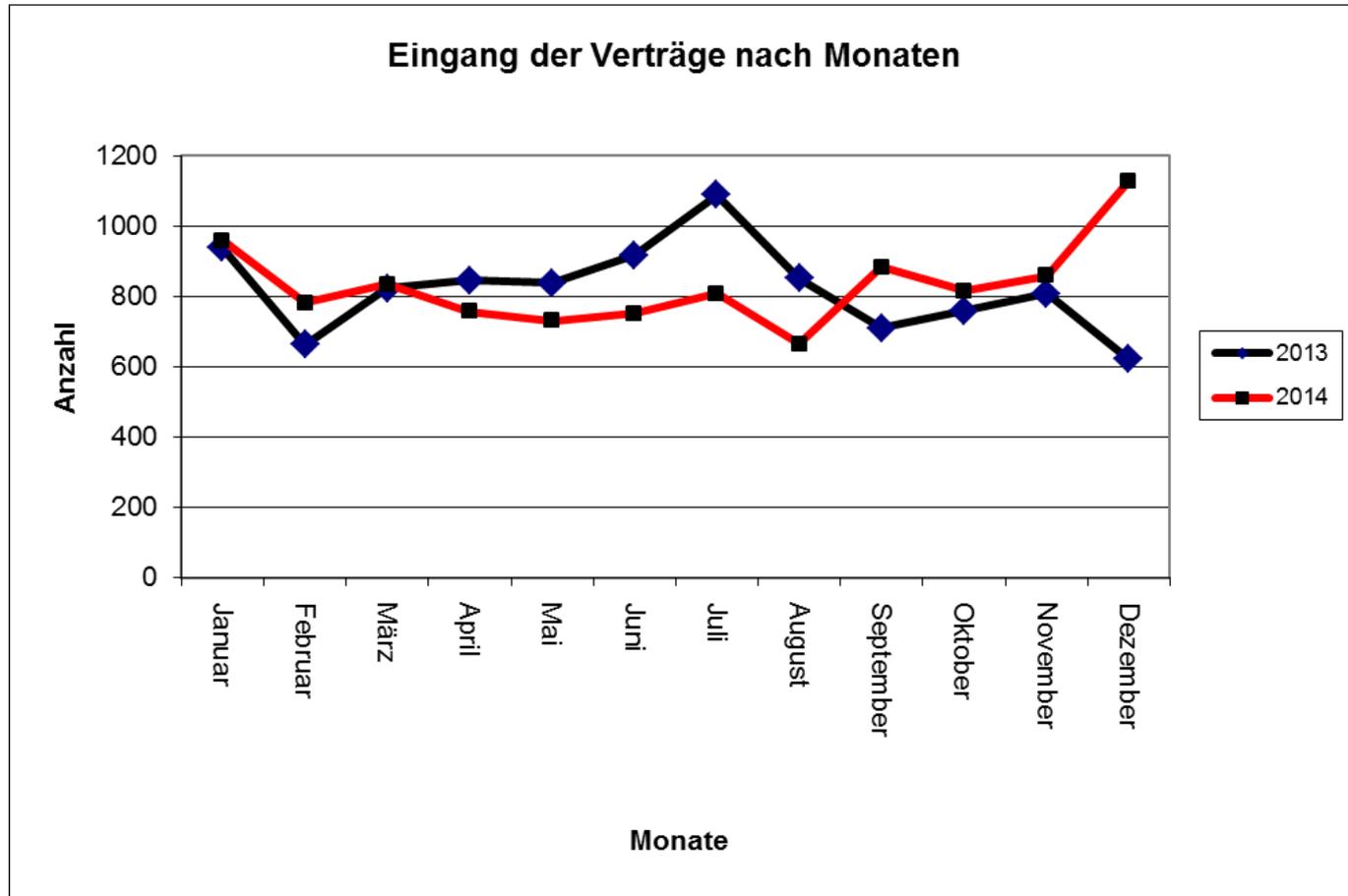
## Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

**6.731** Kaufverträge  
über Wohnungs-/  
Teileigentum in 2014



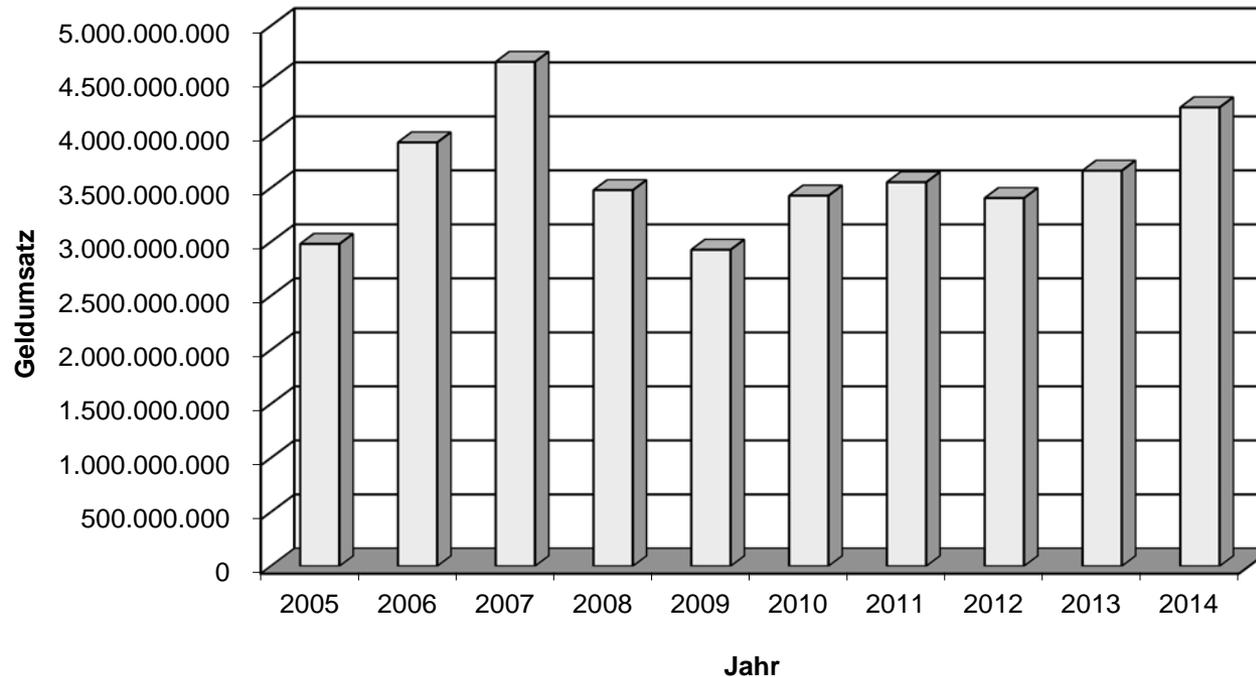
# Transparenz durch ...

## Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung



# Transparenz durch ...

## Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung



Umsatz 2014  
(Köln)  
**4,24 Mrd. Euro**



# Transparenz durch ...

Auskunft aus der Kaufpreissammlung unter Wahrung des Datenschutzes (Grundlage ist die GAVO NW)

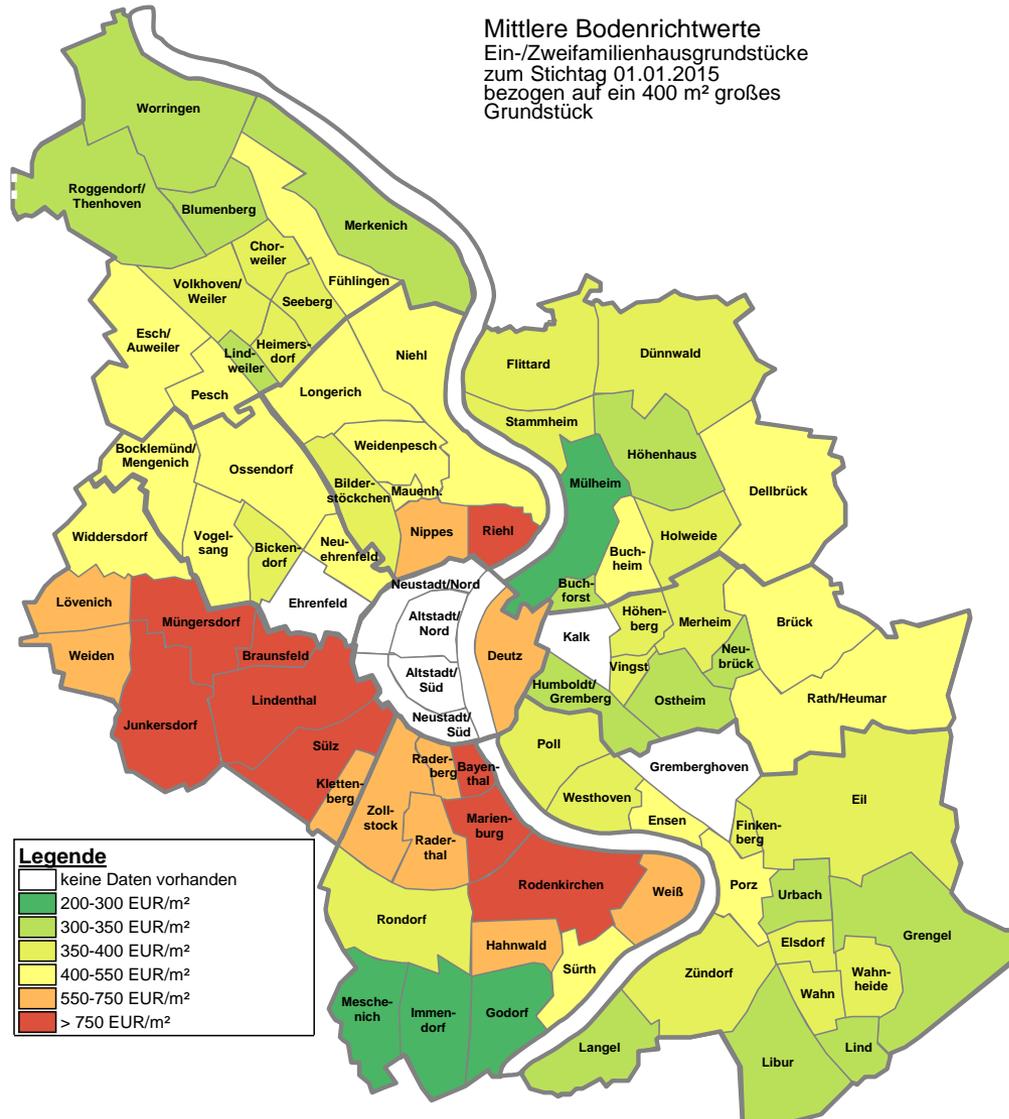
- Anonymisiert und aggregiert: Informationen für Alle
- Grundstücksbezogene Auskünfte:  
ö.b.v. Sachverständige und zertifizierte Sachverständige



# Transparenz durch ...

## Ermittlung von Bodenrichtwerten

Mittlere Bodenrichtwerte  
 Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke  
 zum Stichtag 01.01.2015  
 bezogen auf ein 400 m<sup>2</sup> großes  
 Grundstück

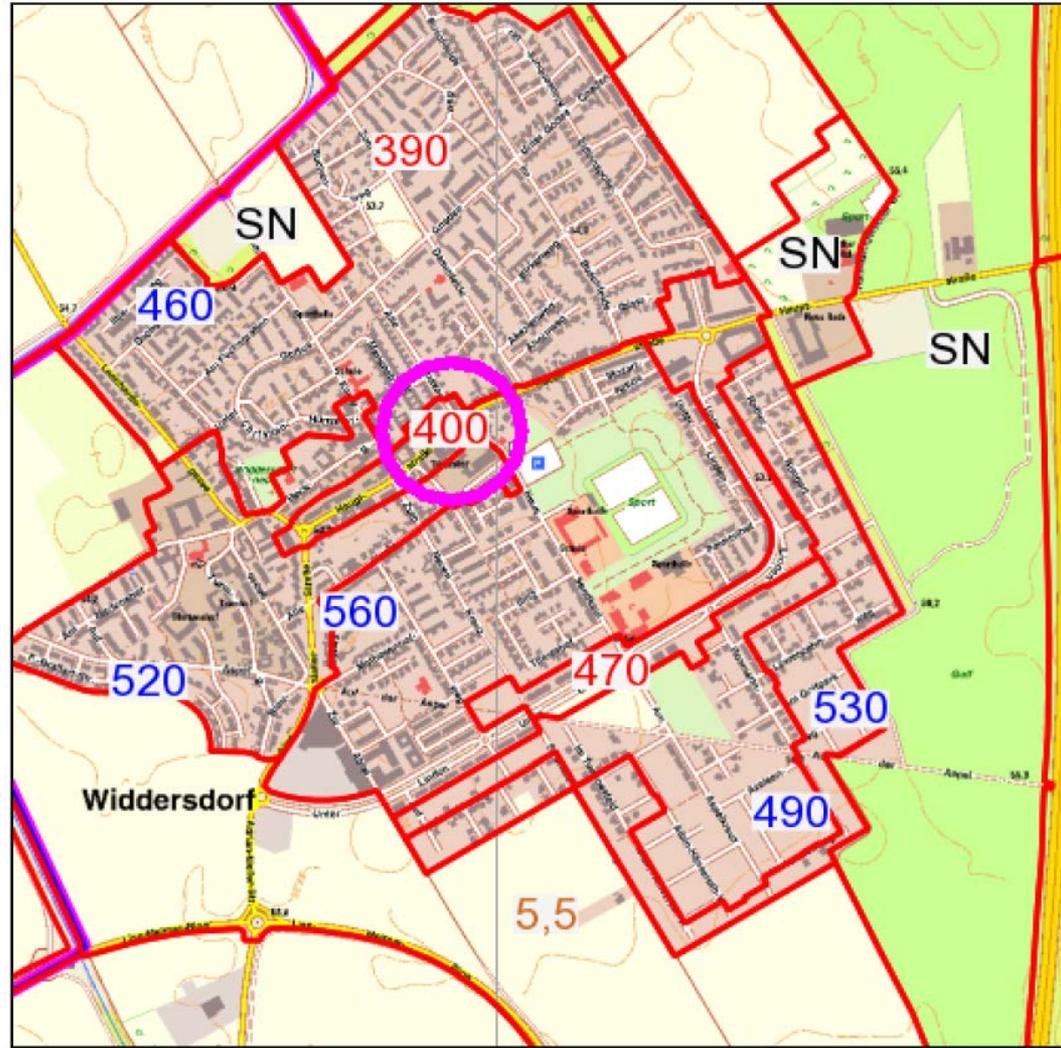


© Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln



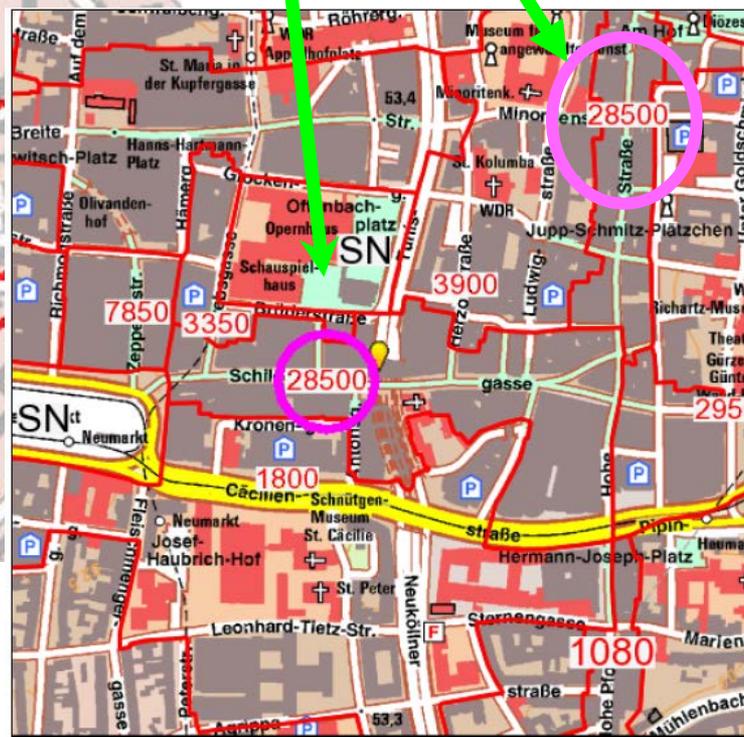
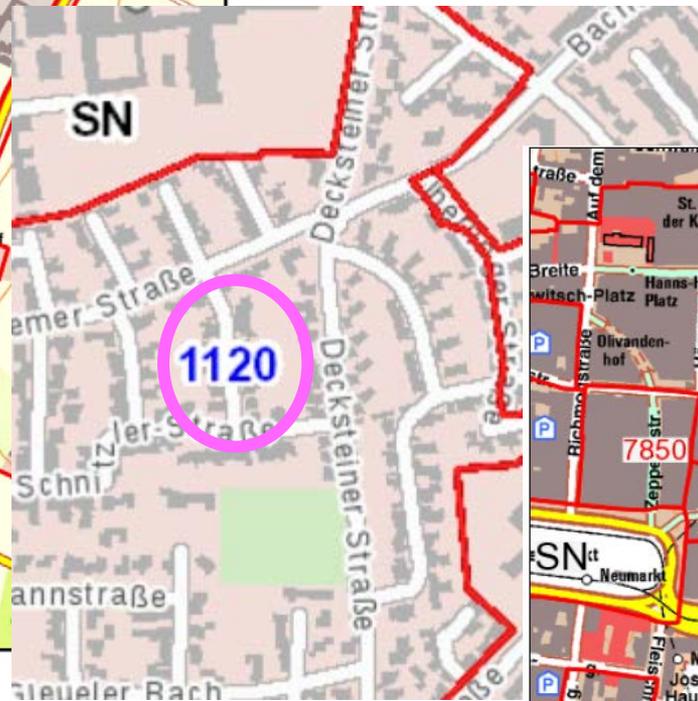
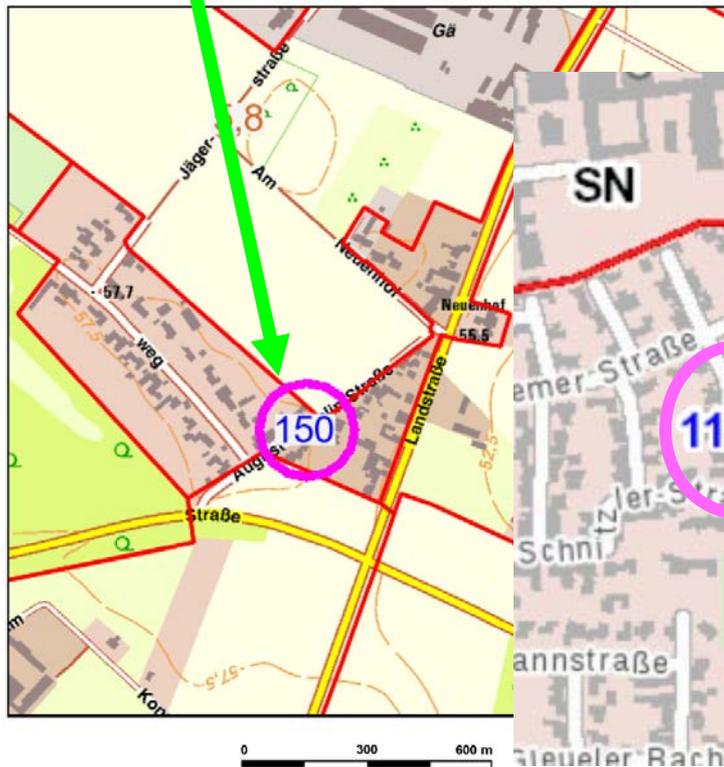
# Transparenz durch ...

## Ermittlung von Bodenrichtwerten



150 €/m<sup>2</sup>

28.500 €/m<sup>2</sup>



# Transparenz durch ...

## Grundstücksmarktbericht

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Köln



**Grundstücksmarktbericht 2015  
für die Stadt Köln**  
Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

ISSN 1867-5050



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Köln**

**Dipl.-Ing. Dieter Hagemann**

Folie 22

# Transparenz durch ...

## Indexreihen

Basis 2001 = 100 %

Jahr	Eigenheimgrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Geschoßwohnungsbaugrundstücke linksrhn. + Deutz Stadtbezirke 1 - 6		rechtsrheinisch Stadtbezirke 7 - 9		Gewerbegrundst. gesamtes Stadtgebiet	
	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %	Index	Veränderung z.Vorjahr %
1999	89	5	97	5	87	0	91	0		
2000	97	9	97	0	91	5	95	5		
<b>2001</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>5</b>		
2002	107	7	96	-4	109	9	100	0		
2003	109	2	101	5	118	8	104	4		
2004	109	0	101	0	118	0	104	0		
2005	112	3	101	0	120	2	106	2		
2006	112	0	101	0	126	5	109	3		
2007	116	3	97	-4	126	0	116	6		
2008	119	3	97	0	126	0	116	0		
2009	124	4	97	0	130	3	116	0		
2010	124	0	97	0	130	0	116	0	100	
2011	125	1	102	5	143	10	128	10	103	3
2012	131	5	104	2	150	5	133	4	107	4
2013	138	5	109	5	165	10	140	5	107	0
2014	149	8	113	4	173	5	147	5	107	0



# Transparenz durch ...

Indexreihen z.B. Wohnungseigentum

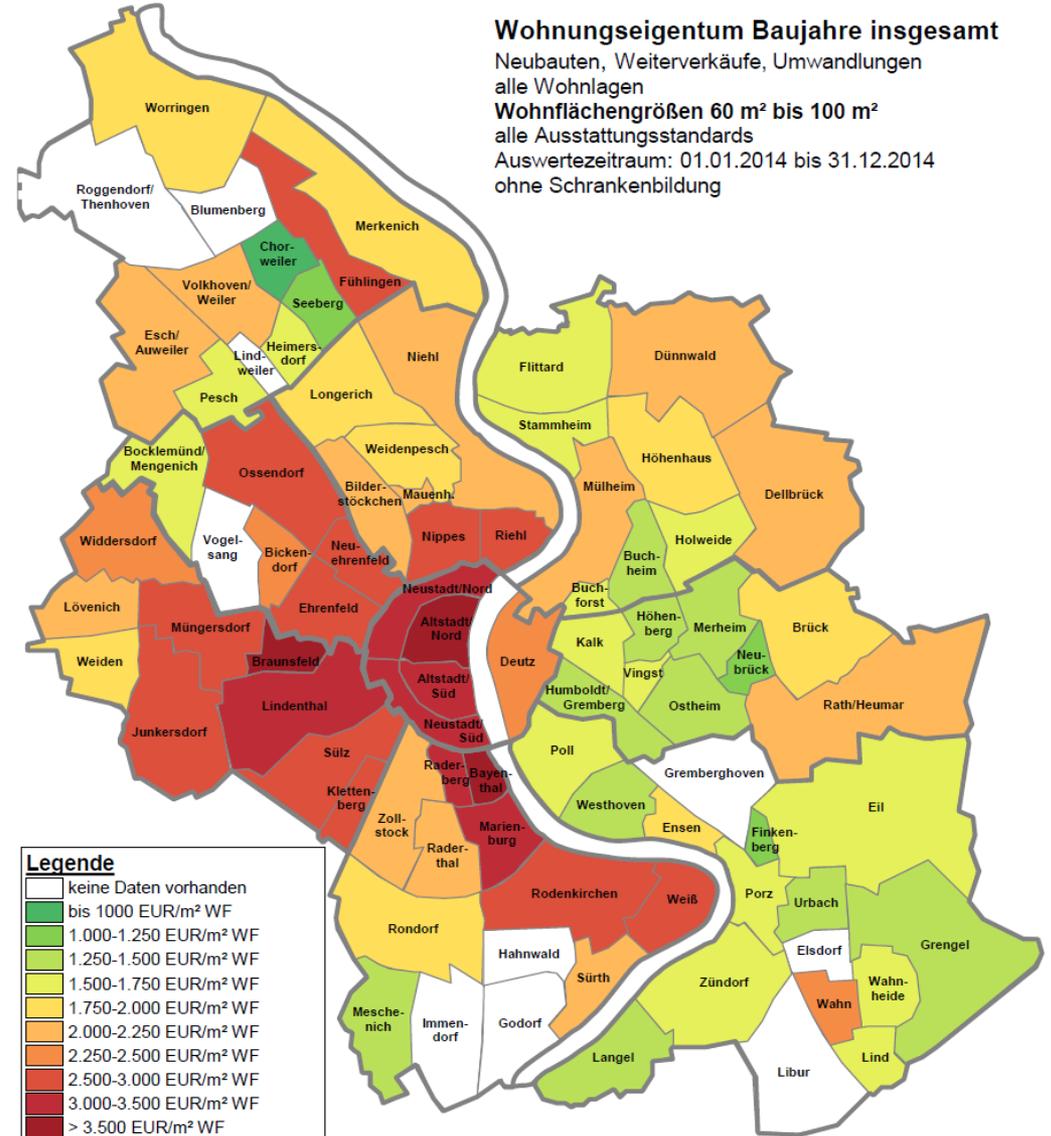
**Mittlere Kaufpreise EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Preisindizes nach verschiedenen Basisjahren und prozentuale Veränderung zum Vorjahr *insgesamt***

Jahr	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	Baujahr ab 2010		
		Basis	Veränd.	
		2010 100%	z. Vorj. %	
2008	2.595	97		
2009	2.533	95	-2	
2010	2.673	<b>100</b>	6	
2011	2.931	110	10	
2012	3.083	115	5	
2013	3.397	127	10	
2014	3.820	143	12	

Jahr	Mittel EUR/m <sup>2</sup>	insgesamt		
		Basis	Basis	Veränd. z. Vorj. %
		1989 100%	2000 100%	
2008	1.737	168	103	3
2009	1.813	175	108	4
2010	1.950	189	116	8
2011	2.033	197	121	4
2012	2.145	207	127	6
2013	2.317	224	138	8
2014	2.542	246	151	10

# Transparenz durch ...

Grafische Darstellung  
von Kaufpreisen



# Transparenz durch ...

## Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Wohnungseigentum 1)								4,4		
Wohnungseigentum 2)									4,4	4,2
Dreifamilienhausgrundstücke 3)	4,1	4,3	4,3	4,3	4,5	4,6	4,1	4,1	4,0	3,6 <sup>6)</sup>
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF)	5,0	5,2	5,2	5,2	4,6	4,6	4,2	4,2	(3,0)	3,3 <sup>6)</sup>
Mietwohnhausgrundstücke	5,2	5,4	5,2	5,2	4,8	4,8	4,7	4,5	4,1	3,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 % (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF/NF)	5,4	5,7	5,5	5,5						
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil <50 %	5,5	5,9	5,7	5,7	5,7	5,7	5,0	4,7	4,5	4,1 <sup>6)</sup>
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 % (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF/NF)	(6,3)	6,3	6,0	6,0						
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil >50 %	6,5	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4	(5,7)	5,7	(5,5)	5,2 <sup>6)</sup>
Geschäfts- und Bürogrundstücke 4)	6,6	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4				
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen 5)							5,5	5,4	(5,2)	4,5 <sup>6)</sup>
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

( ) statistisch nicht ausreichende bzw. geringe Fallbelegung



# Transparenz durch ...

Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze)

Wohnungseigentum

Wohnflächengruppe	Liegenschaftszinssatz		
	citynah/zentral	linksrhein. und Deutz [%]	rechtsrhein. ohne Deutz [%]
40 m <sup>2</sup>	4,2	4,9	5,9
60 m <sup>2</sup>	3,9	4,5	5,5
80 m <sup>2</sup>	3,5	4,2	5,2
100 m <sup>2</sup>	3,2	3,9	4,8
120 m <sup>2</sup>	2,9	3,5	4,5

Die Lageeinstufung basiert auf der Gebietsgliederungskarte (s. Kapitel 13.4)



# Transparenz durch ...

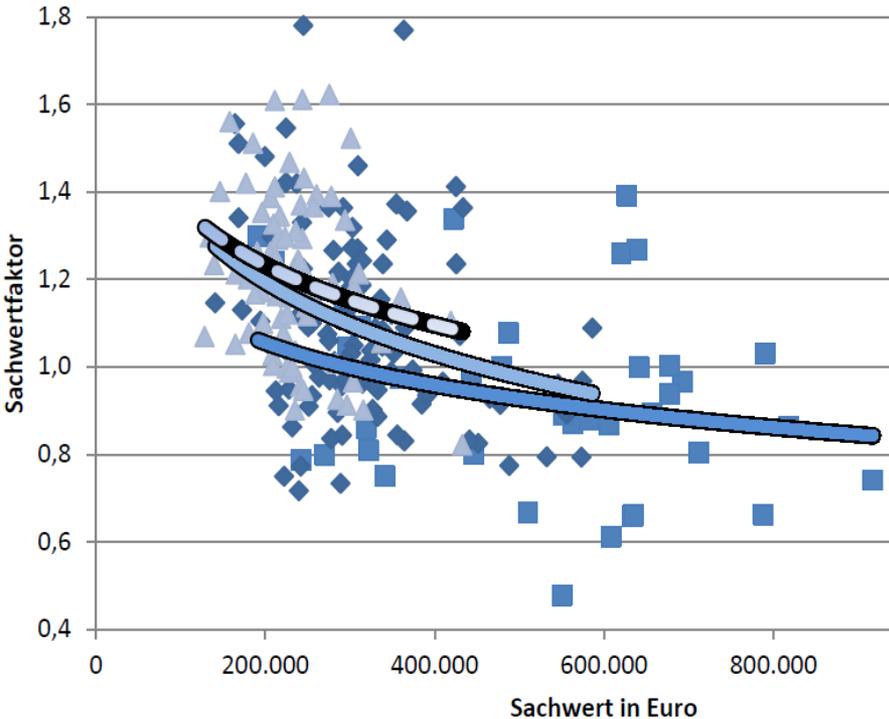
## Statistische Untersuchungen und Veröffentlichung

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz	Anzahl der Kauffälle 7)	Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.- Kosten	Ø Rest- nutzungs- dauer	Ø Gesamt- nutzungs- dauer
	[%]		[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> WF/NF]	[€/m <sup>2</sup> WF/NF]	(% Roh- ertrag)	[Jahre]	[Jahre]
<b>Mietwohnhaus- grundstücke</b>	<b>3,7</b>	54	864	1.652	7,9	22,0	40	80
Standardabweichung	± 0,6		± 1.439	± 441	± 1,4	± 4,0	± 11	
<b>Gemischt genutzte Grundstücke - gewerblicher Mietanteil &lt; 50%</b>	<b>4,1<sup>6)</sup></b>	54	837	1.855	9,2	20,0	40	80
Standardabweichung	± 0,7		± 541	± 633	± 2,1	± 4,0	± 9	
<b>Gemischt genutzte Grundstücke</b>								



# Transparenz durch ...

## Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)



Sachwert	freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften, Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser	Bodenwertniveau*	Anpassung des Sachwertfaktors
100.000 EUR				200 EUR/m <sup>2</sup>	-0,17
125.000 EUR			1,33	300 EUR/m <sup>2</sup>	-0,09
150.000 EUR		1,26	1,29	400 EUR/m <sup>2</sup>	±0,00
200.000 EUR	1,06	1,19	1,24	500 EUR/m <sup>2</sup>	+0,09
250.000 EUR	1,03	1,13	1,19	600 EUR/m <sup>2</sup>	+0,17
300.000 EUR	1,00	1,09	1,16	700 EUR/m <sup>2</sup>	+0,26
350.000 EUR	0,98	1,06	1,13	750 EUR/m <sup>2</sup>	+0,30
400.000 EUR	0,96	1,02	1,10	800 EUR/m <sup>2</sup>	+0,35
450.000 EUR	0,94	1,00			
500.000 EUR	0,93	0,97			
550.000 EUR	0,92	0,95			
600.000 EUR	0,90	0,93			
650.000 EUR	0,89				
700.000 EUR	0,88				
750.000 EUR	0,87				
800.000 EUR	0,86				
850.000 EUR	0,82				
900.000 EUR	0,82				

\* Bodenwertniveau: siehe Hinweis zur Anwendung in Abschnitt 9.6.1

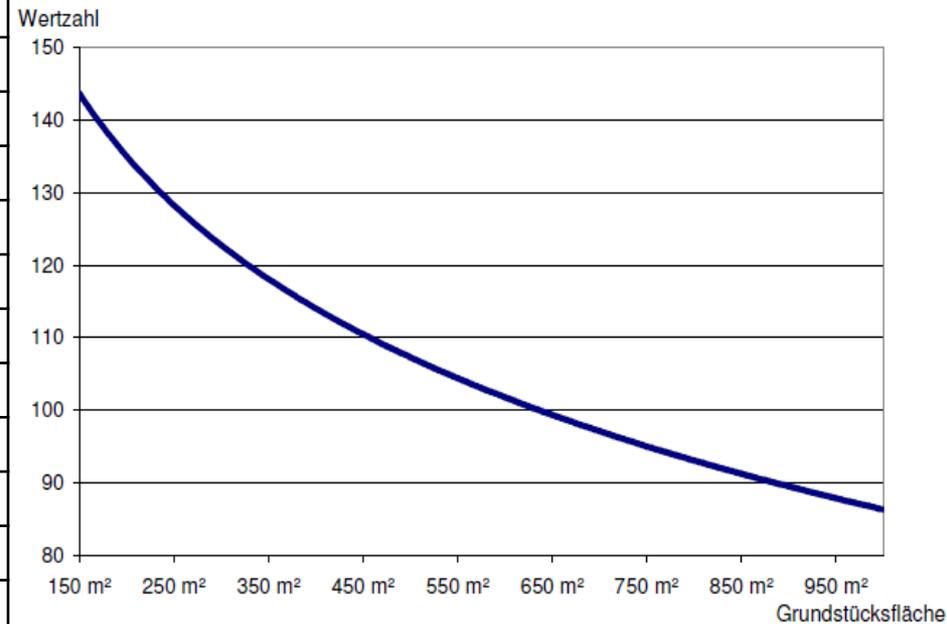
Kurven	Kauffälle	Teilmärkte
	■	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
	◆	Doppelhaushälften/Reihenendhäuser
	▲	Reihenmittelhäuser



# Transparenz durch ...

## Umrechnungsfaktoren – Grundstücksgröße

Grundstücksfläche	Wertzahl		Grundstücksfläche	Wertzahl
150 m <sup>2</sup>	144		450 m <sup>2</sup>	110
175 m <sup>2</sup>	139		500 m <sup>2</sup>	107
200 m <sup>2</sup>	135		550 m <sup>2</sup>	104
225 m <sup>2</sup>	131		600 m <sup>2</sup>	102
250 m <sup>2</sup>	128		650 m <sup>2</sup>	99
275 m <sup>2</sup>	125		700 m <sup>2</sup>	97
300 m <sup>2</sup>	123		750 m <sup>2</sup>	95
325 m <sup>2</sup>	120		800 m <sup>2</sup>	93
350 m <sup>2</sup>	118		850 m <sup>2</sup>	91
375 m <sup>2</sup>	116		900 m <sup>2</sup>	90
400 m <sup>2</sup>	114		950 m <sup>2</sup>	88
425 m <sup>2</sup>	112		1000 m <sup>2</sup>	86

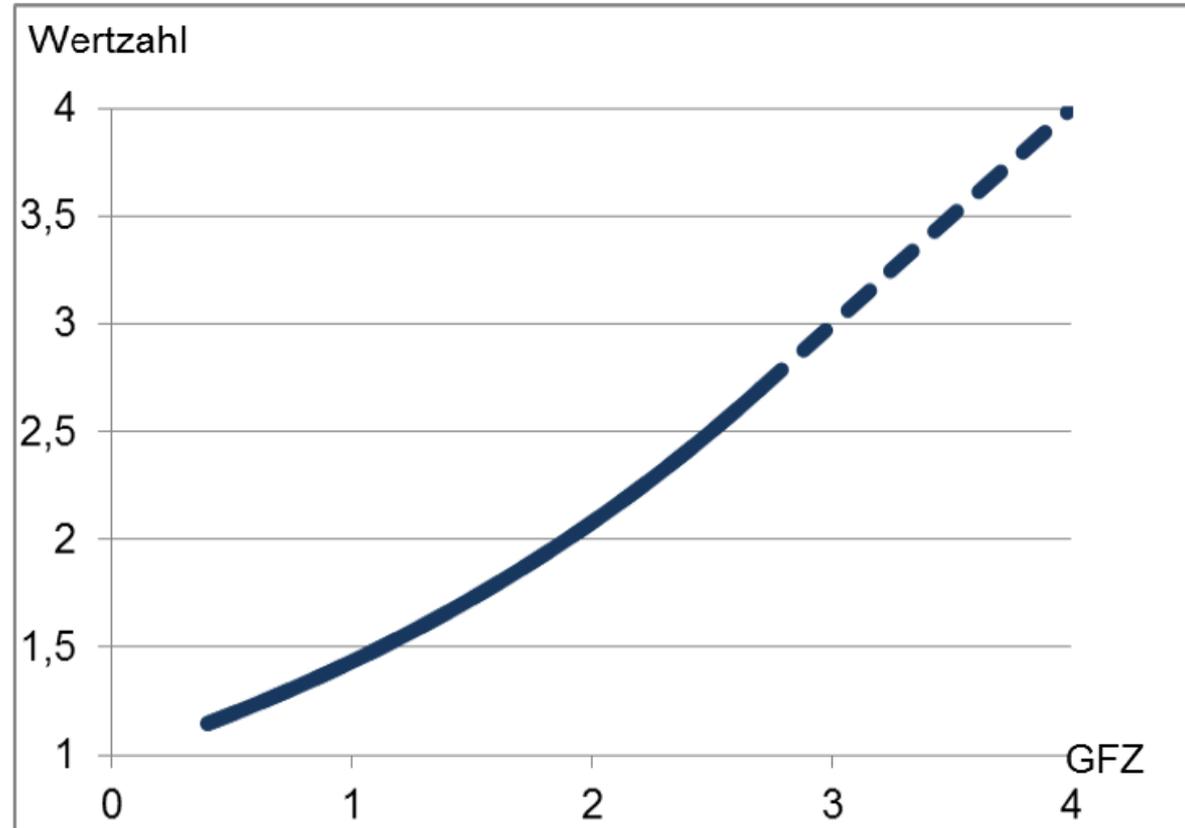


# Transparenz durch ...

Umrechnungsfaktoren – bauliche Ausnutzung (GFZ)

- Ermittelt aus rd. 140 Kaufpreisen aus den Jahren 2002 bis 2013

GFZ	Wertzahl
0,4	1,15
0,6	1,24
0,8	1,33
1,0	1,43
1,2	1,54
1,4	1,66
1,6	1,79
1,8	1,93
2,0	2,08
2,2	2,24
2,4	2,41
2,6	2,60
2,7	2,70
ab 2,7	linear



# Transparenz durch ...

## Vergleichsfaktoren

Gebäudetyp	Faktor
Dreifamilienhausgrundstücke	13 bis 22 <sup>1)</sup>
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250m <sup>2</sup> WF)	13 bis 23 <sup>1)</sup>
Mietwohnhausgrundstücke	13 bis 23
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	12 bis 21 <sup>1)</sup>
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	12 bis 19 <sup>1)</sup>
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen	10 bis 18 <sup>1)</sup>
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8 bis 10) <sup>2)</sup>

1) Ermittlung aus Datenmaterial der Geschäftsjahre 2013 und 2014

2) Es liegt nur eine geringe Anzahl von Kaufpreisen vor.



# Retrospektiv - spekulativ

- Der Gutachterausschuss untersucht zurückliegende Zeiträume. Die Berichte sind daher **retrospektiv**, eine **Spekulation** über die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt **findet nicht statt**.
- Einschätzungen der Grundstücksmarktteilnehmer über zukünftige Entwicklungen finden sich jedoch zum Teil in den veröffentlichten „für die Wertermittlung wesentlichen Daten“, wie z.B. den Liegenschaftszinsen wieder.

# Aktuelle Aufgaben

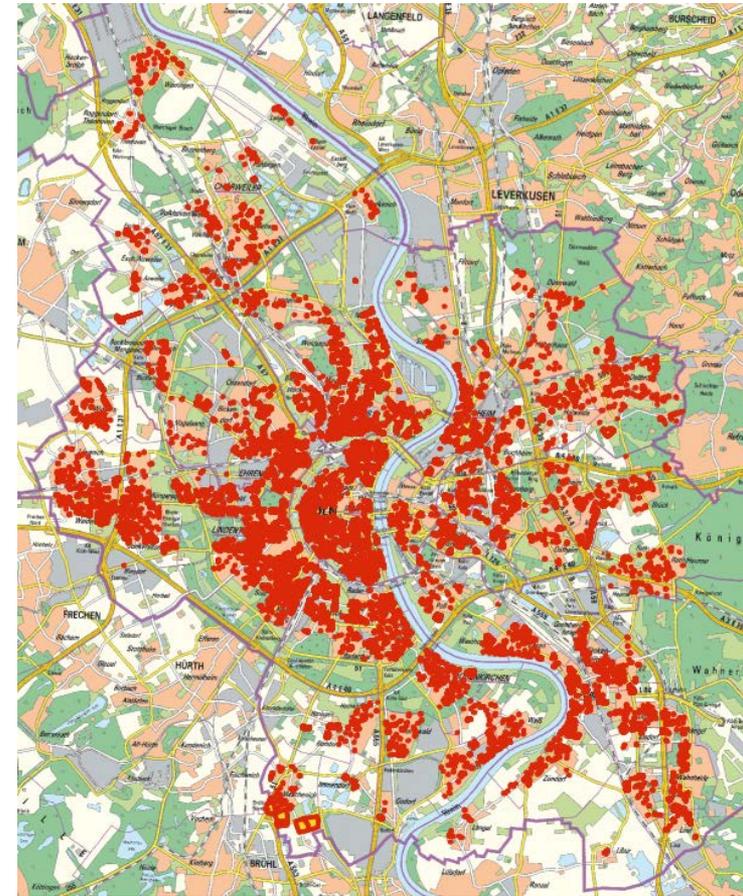
## Ermittlung von Immobilienrichtwerten

- Datengrundlage  
Wohnungseigentum  
rd. 20.000 Kauffälle  
Jahrgänge: 2010-heute
- Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten  
(%-uale Zu- und Abschläge)  
multiple Regressionsanalyse  
(Untersuchung verschiedener  
Einflussgrößen wie Größe, Lage, Baujahr,  
Ausstattung etc. auf Kaufpreis )

### Ziel:

Z.B. Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum

1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, 70 m<sup>2</sup> WF, Baujahr 1975, mittlere  
Ausstattung, gute Wohnlage



Immobilienrichtwerte ▾ Aktuelles Information Standardmodelle Kontakt Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhaltsuche X

**Detailinformationen** ⬇ ⬆ ×

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

IRW: Eigentumswohnungen Weitere Produkte Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen PDF 🔍

**Lage und Wert**

Gemeinde	Düsseldorf
Ortsteil	Oberbilk
Immobilienrichtwertnummer	128390
<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>1800 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2015
Teilmarkt	Eigentumswohnungen

**Beschreibende Merkmale**

Baujahr	1955
Wohnfläche	60-120 m <sup>2</sup>
Ausstattungs-kategorie	mittel
Modernisierungstyp	neuzeitig (voll modernisierter Altbau)

**Sonstige Hinweise**

Mietsituation	unvermietet
---------------	-------------

# Ausblick

- Verdichtung der  
Berichterstattung in Köln  
(Halbjahresbericht)
- Schaffung leistungsfähiger  
Gutachterausschuss-  
Strukturen in der BRD

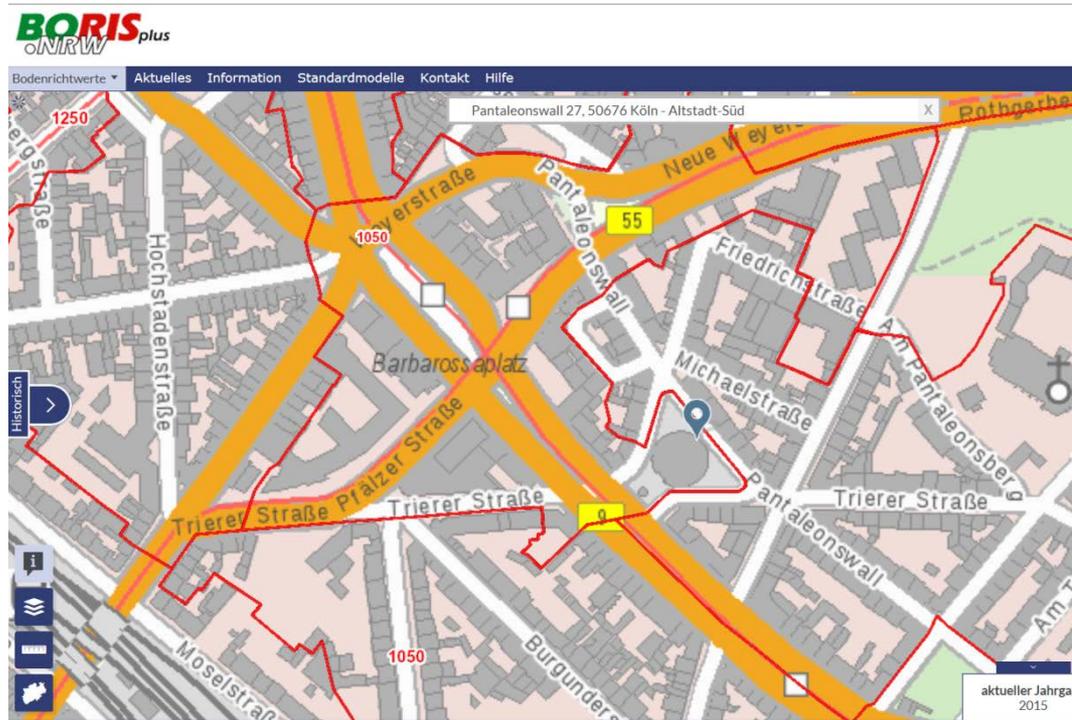


Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse



# Ausblick

- BORIS 3.0 ab Anfang 2016 – zeitgemäße Darstellung von Geoinformationen



- Kostenfreier Grundstücksmarktbericht ab 2016

# **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

