

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	16.04.2015

Grundstücksmarktbericht 2015 für die Stadt Köln

(Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2014)

Der Liegenschaftsausschuss wird gebeten, die nachfolgende Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat in seiner Gesamtsitzung am 10.02.2015 sowie in einer Sondersitzung am 26.03.2015 über die Entwicklung auf dem Kölner Immobilienmarkt beraten und Indexreihen für die allgemeine Bodenpreisentwicklung, die Bodenrichtwerte sowie weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten (z.B. Liegenschaftszinssätze, Rohertragsvervielfältiger) beschlossen.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 8 % und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 4 %. Darüber hinaus wurden die Bodenrichtwerte in einzelnen Bodenrichtwertzonen um bis zu + 15 % angehoben.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke (ohne Begründung von Wohnungseigentum)) stieg im gesamten Stadtgebiet um + 5 %.

Die Bodenwerte für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) stagnierten im Geschäftsjahr 2014.

Für die Bodenwerte von Grundstücken für Bürobauten sowie Grundstücken in 1a – bzw. 1b – Geschäftslagen wurde eine Preisentwicklung von + 2 % in den guten Bürolagen festgestellt.

In den 1a Geschäftslagen stiegen die Bodenrichtwerte erstmalig seit der Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im Jahr 2011 um rd. + 5 %. Die zonalen Bodenrichtwerte für die Spitzenlage „Hohe Straße“ und „Schildergasse“ betragen nun 28.500 €/m².

Einige **wesentliche Merkmale des Geschäftsjahres 2014** sind

- Anzahl der Kaufverträge nahezu unverändert (rd. 10.000), davon ca. 2/3 Wohnungs- bzw. Teileigentum
- Starker Anstieg der Kaufvertragszahlen zum Jahresende 2014 aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbsteuer
- Anstieg des Geldumsatzes um + 590 Mio. € (+ 16 %) auf rd. 4,25 Mrd. €
- Starker Rückgang der Anzahl der unbebauten Ein-/ Zweifamilienhausbaustellen von 282 auf 201
- Geringer werdende Liegenschaftszinssätze und damit verbunden größer werdende Rothertragsvervielfältiger bei bebauten ertragsorientierten Grundstücken
- Starke Preissteigerung bei Eigentumswohnungen

Weitere **wesentliche Aussagen** zur Preisentwicklung, zur Umsatzentwicklung und zum Preisniveau in den unterschiedlichen Marktsegmenten des Grundstücksmarktes in Köln werden unter **Ziffer 1 des Grundstücksmarktberichtes** zusammengefasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln veröffentlicht seine Kenntnisse über die Entwicklung des Grundstücksmarktes in seinem „**Grundstücksmarktbericht 2015 für die Stadt Köln**“ (Stichtag 01.01.2015). Die Bodenrichtwerte werden im Internetportal des Landes unter www.boris.nrw.de oder www.borisplus.nrw.de veröffentlicht und sind dort kostenfrei einsehbar.

BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen stellt mit BORISplus interessierten Nutzern

- die Bodenrichtwerte für Bauland (flächendeckend für NRW),
- die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen),
- die Bodenwertübersichten (flächendeckend),
- die Grundstücksmarktberichte (soweit erstellt und veröffentlicht) sowie
- allgemeine Preisauskünfte zu Wohnimmobilien (Wohnungseigentum und Einfamilienhäuser soweit Kauffalldaten aufbereitet wurden)

im Internet zur Verfügung.

Der Grundstücksmarktbericht wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an Interessenten – vorwiegend Immobilienfirmen, Makler- und Architekturbüros, Sachverständige und Gutachter, Kreditinstitute, Investoren - gegen eine Gebühr von 52 € abgegeben bzw. ist für 39 € als Download auf www.borisplus.nrw.de erhältlich.

Die Mitglieder des Liegenschaftsausschusses erhalten je 1 Exemplar des Grundstücksmarktberichtes in der Sitzung. Den Fraktionen wird der Grundstücksmarktbericht zugesandt.

Allgemeine Informationen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt Köln als Behörde weisungsunabhängiges, marktkundiges und sachverständiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt; sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen sowie Immobilienhandel und Jura. Die Mitgliedschaft ist ehrenamtlich. Der Gutachterausschuss in der Stadt Köln besteht derzeit aus dem Vorsitzenden, seinen sechs Stellvertretern sowie 22 ehrenamtlichen Mitgliedern. Die interdisziplinäre Zusammensetzung garantiert kompetente Lösungen komplexer Bewertungsaufgaben.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten, insbesondere zur Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in Köln organisatorisch dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster angegliedert ist.

Um den Markt zu beschreiben, muss man ihn kennen. Dem Gutachterausschuss ist dazu das Hilfsmittel der Kaufpreissammlung an die Hand gegeben. Die in ihr geführten Daten werden den Grundstückskaufverträgen entnommen, die die beurkundenden Stellen (Notare) dem Gutachterausschuss übersenden müssen. Diese Verträge werden unter mathematisch-statistischen Gesichtspunkten bei Wahrung des Datenschutzes analysiert und in aggregierter Form publiziert. Sie sind Grundlage für Wertermittlungen.

gez. Berg