

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	09.05.2017

Entwicklung auf dem Kölner Grundstücksmarkt (Berichtszeitraum 01.01. – 31.12.2016)

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat in seiner Gesamtsitzung am 17.02.2017 sowie in einer Sondersitzung am 23.03.2017 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, Marktanpassungsfaktoren) beschlossen.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) stieg im linksrheinischen Stadtgebiet um + 6 % und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um + 4 %.

Der Bodenpreisindex für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke (ohne Begründung von Wohnungseigentum)) stieg im gesamten Stadtgebiet um + 15 %.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (sekundäre gewerbliche Nutzung) stiegen im Stadtgebiet um + 10 %.

Für die Bodenrichtwerte von Grundstücken für Bürobauten wurde eine Preisentwicklung von + 10 % in den guten Bürolagen festgestellt, in den übrigen Lagen stiegen die Bodenrichtwerte ebenfalls um + 10 %, vereinzelt auch um + 20 %.

In den 1a Geschäftslagen blieben die Bodenrichtwerte konstant. Die zonalen Bodenrichtwerte für die Spitzenlage „Hohe Straße“ und „Schildergasse“ betragen 30.000 €/m².

Einige **wesentliche Merkmale des Geschäftsjahres 2016** sind

- Anzahl der Kaufverträge leicht rückgängig (9.724),
- Rückgang des Geldumsatzes um 753 Mio. € (-13 %) auf rd. 5,09 Mrd. €
- Starker Rückgang der Anzahl der unbebauten Ein-/ Zweifamilienhausbaustellen von 202 auf 153
- Geringer werdende Liegenschaftszinssätze und damit verbunden größer werdende Rohertragsvervielfältiger 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 2017 für die Stadt Köln**“ (**Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016**). Die Bodenrichtwerte werden im Internetportal des Landes unter www.boris.nrw.de oder www.borisplus.nrw.de veröffentlicht und sind dort kostenfrei einsehbar. Der Grundstücksmarktbericht ist seit dem Berichtsjahr 2015 im Rahmen der opendata – Initiative des Landes NRW als kostenfreier Download auf www.borisplus.nrw.de erhältlich.

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
- allgemeine Preisauskunft zu Wohnimmobilien (Wohnungseigentum und Einfamilienhäuser soweit Kauffalldaten aufbereitet wurden)

im Internet zur Verfügung.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses ist während der Sitzung anwesend und steht für weitergehende Erläuterungen zur Verfügung.

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 (im wesentlichen 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. Blome