

# **RIDA COMMERCIAL! KALK- HOCHATTRAKTIVES ECKGRUNDSTÜCK MIT PROJEKTPLANUNG FÜR 36 MIKROAPARTMENTS + 8 SP**

Objekt: 2024-00918-RIDA | 51103 Köln / Kalk  
1.250.000,00 €



[anfrage@rida.gmbh](mailto:anfrage@rida.gmbh)  
[www.RIDA.gmbh](http://www.RIDA.gmbh)

## Daten

ImmoNr	2024-00918-RIDA
--------	-----------------

Straße	
--------	--

Hausnummer	
------------	--

PLZ	51103
-----	-------

Ort	Köln / Kalk
-----	-------------

Kaufpreis	1.250.000,00 €
-----------	----------------

Außen-Provision	4,76 % inkl. MwSt.
-----------------	--------------------

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein erstklassiges Eckgrundstück inklusive einer umfassenden Projektplanung für den Bau eines hochmodernen Wohnhauses mit 36 Mikroapartments und 8 Stellplätzen. Es wird ausschließlich das Grundstück sowie die Projektplanung veräußert – nicht der fertige Bau. Der durchdachte Entwurf für dieses Bauvorhaben liegt bereits vor und kann bei weiterführendem Interesse eingesehen werden.

Das Projekt ist auf eine extrem rentable Investition ausgelegt, da sich das Grundstück in Köln-Kalk in unmittelbarer Nähe einer renommierten Hochschule befindet. Diese Lage macht die Mikroapartments für Studierende, Pendler und Berufseinsteiger hochattraktiv und garantiert eine starke Mietnachfrage sowie kurze Leerstandszeiten.

Die Planung umfasst eine Bebauung über 5 Etagen mit einer Gesamtnutzfläche von 1.180 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf:

- Erdgeschoss: 240,00 m<sup>2</sup>
- 1. OG: 251,50 m<sup>2</sup>
- 2. OG: 251,50 m<sup>2</sup>
- 3. OG: 251,50 m<sup>2</sup>
- DG: 185,50 m<sup>2</sup>

Zusätzlich bietet das Projekt 8 PKW-Stellplätze, ein wesentlicher Mehrwert, der den Wohnkomfort weiter erhöht.

Besonderheiten:

- Hochrentables Eckgrundstück mit fertig ausgearbeitetem Bauprojekt
- Ideal für Bauträger und Investoren, die eine schnelle und profitable Umsetzung suchen
- Maximale Attraktivität durch die Nähe zur Hochschule – perfekte Zielgruppe für langfristige Mieterträge
- Der Entwurf bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten und eine starke Renditeprognose
- Die vorhandenen Stellplätze erhöhen den Wohnwert und sprechen zusätzliche Mietergruppen an

Dieses Angebot richtet sich speziell an ambitionierte Bauträger und Investoren, die ein hochattraktives Projekt in einer begehrten Lage in Köln-Kalk realisieren wollen. Die Nähe zur Hochschule und die Ecklage machen die Mikroapartments zu einem sicheren Investment, das langfristige Mieterträge und hohe Renditen verspricht. Nutzen Sie die

Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Projekt zu erwerben und eine lukrative Immobilienentwicklung umzusetzen.

## Lage

Dieses Premium-Eckgrundstück befindet sich in Köln-Kalk, einem dynamischen und aufstrebenden Stadtteil. In direkter Nähe zur Hochschule gelegen, verspricht die Lage eine stetige Nachfrage nach den geplanten Mikroapartments. Dank einer hervorragenden Infrastruktur sind die Autobahnen und der öffentliche Nahverkehr schnell erreichbar. In der Umgebung gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote.

## Ausstattung Beschreibung

Geplante Ausstattung:

- Kompakte und effiziente Grundrisse der Mikroapartments
- Zeitgemäße Küchenzeilen und moderne Bäder
- Großzügige Fensterflächen, die für lichtdurchflutete Räume sorgen
- Aufzug für barrierefreien Zugang zu allen Etagen
- 8 PKW-Stellplätze als zusätzliches Plus für Mieter



Aussenansicht

### **Ihr Ansprechpartner**

Beyhan Serifi  
RIDA GMBH  
Bonner Straße 12  
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98  
[bs@rida-immo.de](mailto:bs@rida-immo.de)

### **Rechtshinweis**

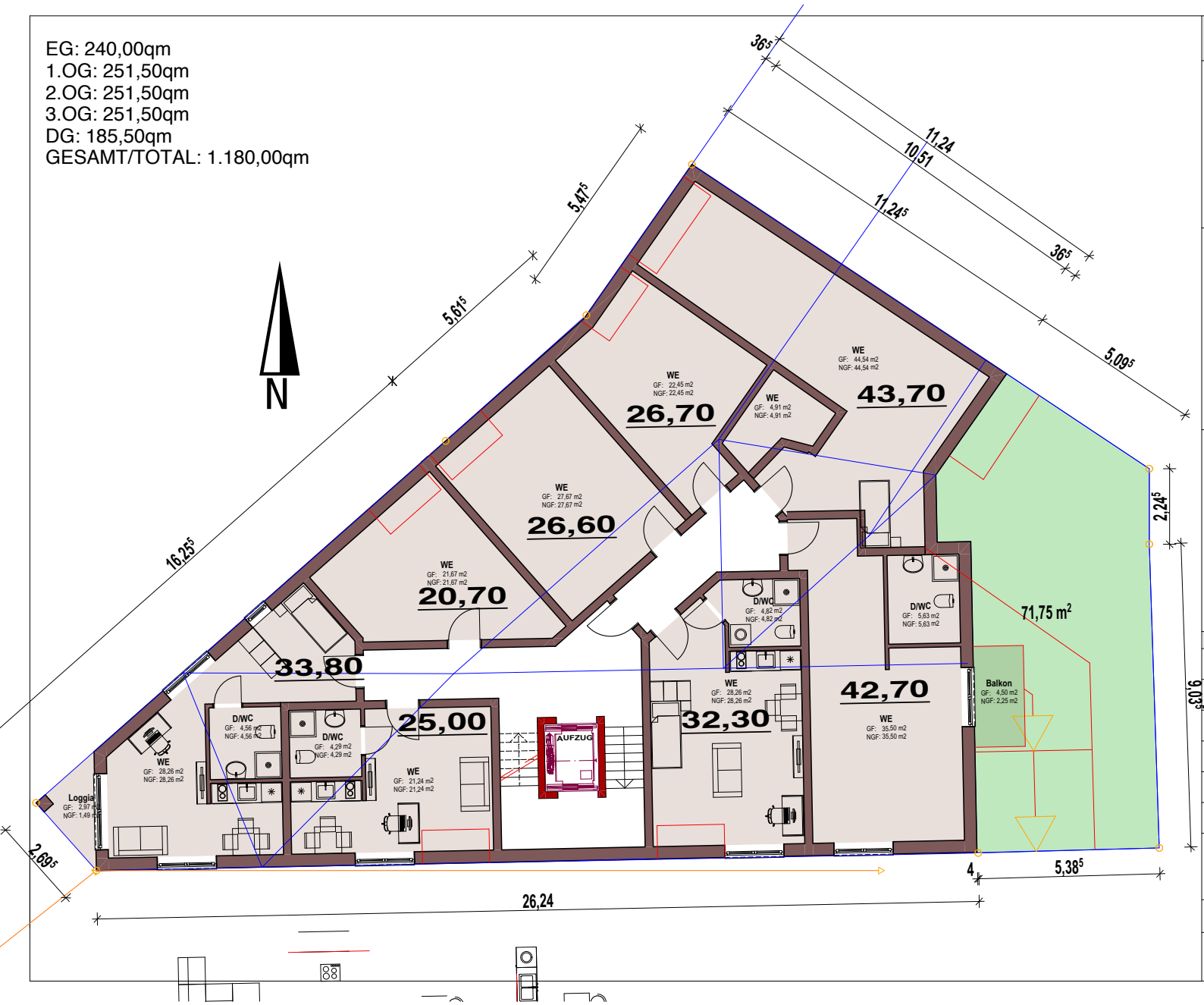
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



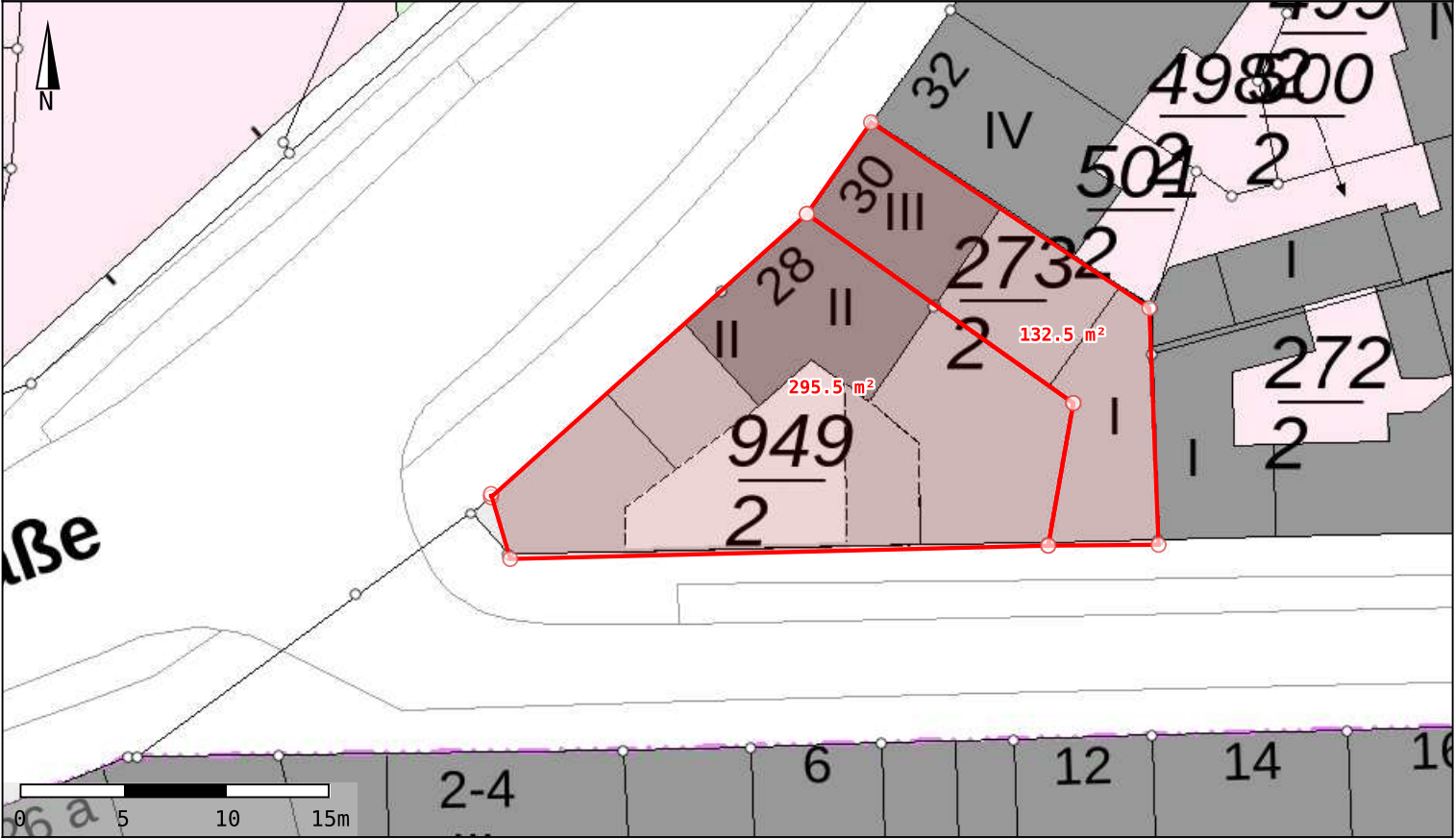


Lageplan

EG: 240,00qm  
1.OG: 251,50qm  
2.OG: 251,50qm  
3.OG: 251,50qm  
DG: 185,50qm  
GESAMT/TOTAL: 1.180,00qm







TIM-online

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 25.01.2024 um 12:21 Uhr erstellt.

Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen ( <a href="http://www.eurogeographics.org">www.eurogeographics.org</a> ).	Es gelten keine Beschränkungen.
<a href="https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis">https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis</a>	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: siehe <a href="https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf">https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf</a>	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ ( <a href="https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a> ). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.



## WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

### Information zum Flurstück

<b>Flurstückskennzeichen:</b>	054970028009490002__
<b>Gemarkung:</b>	Kalk
<b>Gemarkungskennzeichen:</b>	054970
<b>Flur:</b>	028
<b>Gemeinde:</b>	Köln
<b>Gemeindekennzeichen:</b>	05315000
<b>Amtliche Fläche in m²:</b>	292
<b>Lagebezeichnung (verschlüsselt):</b>	Wipperfürther Str. 28 (0531500003363)
<b>Tatsächliche Nutzung/m²:</b>	Industrie- und Gewerbefläche / Handel / 172 Wohnbaufläche / 120
<b>Aktualität des Flurstückes:</b>	2013-01-27

### Auskunft aus dem Grundbuch

Aktenzeichen:    
(Externer Link zur Flurstücksauskunft Grundbuch-Online NRW! Erfordert gültigen Account!)

### Letzte Überarbeitung des zugrundeliegenden Datenbestandes

Datum: **01.09.2023**

Aktuelle Information: Der landesweite ALKIS-Sekundärdatenbestand und die daraus abgeleiteten Folgeprodukte wurden aufgrund einer Modellumstellung im Jahr 2023 nach der Aktualisierung im ersten Quartal für ein Jahr eingefroren.

### Zuständige Katasterbehörde:

Oberbürgermeisterin der Stadt Köln  
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster  
Postfachadresse: Postfach 10 35 64, 50475 Köln  
Besucheradresse: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln  
Mail: [liegenschaften-vermessung-kataster@stadt-koeln.de](mailto:liegenschaften-vermessung-kataster@stadt-koeln.de)  
Internet: <http://www.stadt-koeln.de>



## WMS NW ALKIS - Flurstück

Das 'Flurstück' ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

### Information zum Flurstück

<b>Flurstückskennzeichen:</b>	054970028002730002__
<b>Gemarkung:</b>	Kalk
<b>Gemarkungskennzeichen:</b>	054970
<b>Flur:</b>	028
<b>Gemeinde:</b>	Köln
<b>Gemeindekennzeichen:</b>	05315000
<b>Amtliche Fläche in m²:</b>	131
<b>Lagebezeichnung (verschlüsselt):</b>	Wipperfürther Str. 30 (0531500003363)
<b>Tatsächliche Nutzung/m²:</b>	Wohnbaufläche / 131
<b>Aktualität des Flurstückes:</b>	2020-01-29

### Auskunft aus dem Grundbuch

Aktenzeichen:    
(Externer Link zur Flurstücksauskunft Grundbuch-Online NRW! Erfordert gültigen Account!)

### Letzte Überarbeitung des zugrundeliegenden Datenbestandes

Datum: **01.09.2023**

Aktuelle Information: Der landesweite ALKIS-Sekundärdatenbestand und die daraus abgeleiteten Folgeprodukte wurden aufgrund einer Modellumstellung im Jahr 2023 nach der Aktualisierung im ersten Quartal für ein Jahr eingefroren.

### Zuständige Katasterbehörde:

Oberbürgermeisterin der Stadt Köln  
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster  
Postfachadresse: Postfach 10 35 64, 50475 Köln  
Besucheradresse: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln  
Mail: [liegenschaften-vermessung-kataster@stadt-koeln.de](mailto:liegenschaften-vermessung-kataster@stadt-koeln.de)  
Internet: <http://www.stadt-koeln.de>



## Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Köln.

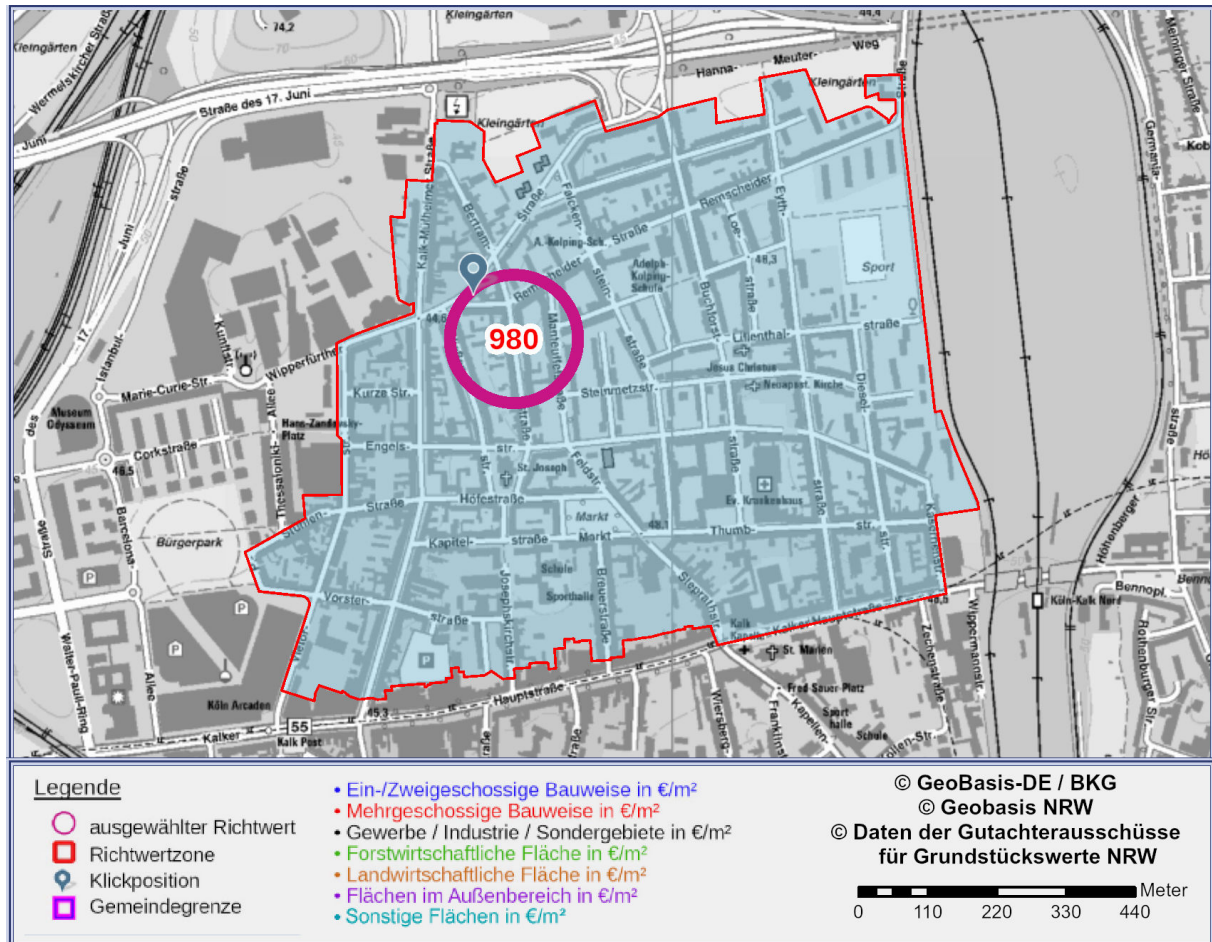


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

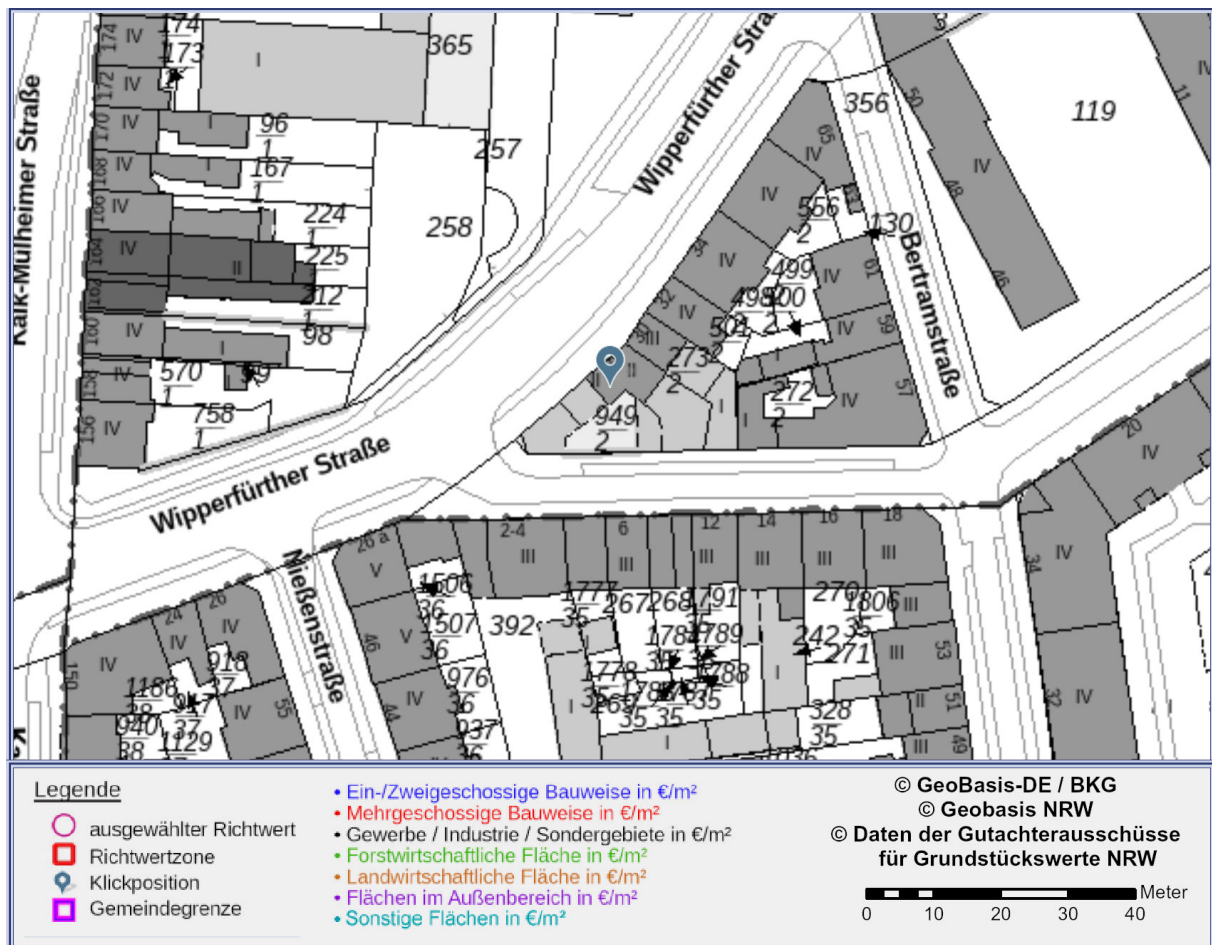


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht





## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Postleitzahl	51103
Ortsteil	Kalk
Bodenrichtwertnummer	802028
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>980 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	III-IV
Geschossflächenzahl	1,5
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	980.00 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Bertramstraße
Freies Feld	Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

Tabelle 1: Richtwertdetails

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie



Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

#### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### **Sonstige Flächen**

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



## Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertdefinitionen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb einer Richtwertzone mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Dieser Richtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks zu den wertbestimmenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks, wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Zuschnitt (insbesondere Grundstückstiefe und -größe) bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert (Zu- und Abschläge).

Erläuterungen:

Wohnbauflächen

WA, IVaD, GFZ 1,9

Allgemeines Wohngebiet mit einer überwiegenden Mietgeschosswohnungsbebauung und einer durchschnittlichen GFZ von z.B. 1,9 bei einer viergeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss

WB, IIIaD, GFZ 1,6

Besonderes Wohngebiet mit einer überwiegenden Mietgeschosswohnungsbebauung und einer durchschnittlichen GFZ von z.B. 1,6 bei einer dreigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss

Gemischte Bauflächen

MI, VI, GFZ 2,4

Mischgebiet mit überwiegender Wohn- und Geschäftshausbebauung und einer durchschnittlichen GFZ von z.B. 2,4 bei einer sechsgeschossigen Bauweise

MK, IVaD, GFZ 1,9, Mietgewicht EG:2,5 (Ladengröße: 100 m<sup>2</sup>)

Mischgebiet mit überwiegender Büro- und Geschäftshausbebauung und einer durchschnittlichen GFZ von z.B. 1,9 bei einer viergeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss ist bei einer Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup> für den Laden ein Mietgewicht von 2,5 anzusetzen.

Bei der GFZ handelt es sich um die wertrelevante, ungewogene GFZ (Im Grundstücksmarktbericht sind unter Punkt 4.7.4 die wertrelevante GFZ und gewogene GFZ erläutert).

Der angegebenen Werte beziehen sich auf eine Grundstückstiefe bis zu 30 m.

### Preisindex

Die durchschnittliche Preisentwicklung für Baugrundstücke für den Mietgeschosswohnungsbau ist unter Punkt 4.8 Indexreihen im Grundstücksmarktbericht dargestellt.

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

#### Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke unterschiedlicher GFZ (Geschosswohnungsbau)

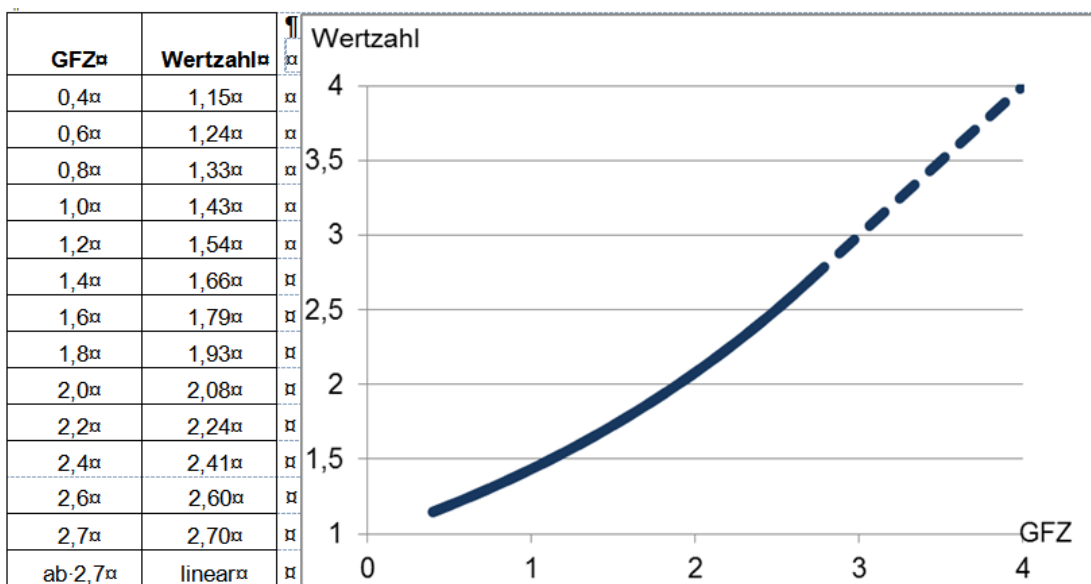
In der nachfolgenden Tabelle werden die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken im Geschosswohnungsbau bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ) dargestellt.



Die Umrechnungskoeffizienten wurden aus rd. 140 Kaufpreisen aus den Jahren 2002 bis 2013 abgeleitet, deren bauliche Ausnutzung den in der Tabelle genannten GFZ-Bereich abdeckt. Die dargestellten Wertzahlen ersetzen die bis 2013 veröffentlichten Daten. Mittels folgender Exponentialfunktion lässt sich die Wertzahl ableiten, wobei der GFZ 2,7 die Wertzahl (WZ) 2,7 zugeordnet ist:

$$\text{Wertzahl (WZ)} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times \text{GFZ})}$$

Die vorstehende Gleichung ist nur in dem Bereich einer GFZ von 0,4 bis 2,7 anwendbar. Für den Bereich mit einer GFZ **größer als 2,7 ist eine lineare Umrechnung** angemessen.



**Beispiel 1:** Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 390 EUR/m<sup>2</sup> für ein Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2 ist bekannt. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 2,0.

$$\text{WZ für GFZ 1,2} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 1,2)} = 1,54$$

$$\text{WZ für GFZ 2,0} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,0)} = 2,08$$

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times 2,08 / 1,54 = 527 \text{ EUR/m}^2$$

**Beispiel 2:** Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 550 EUR/m<sup>2</sup> für ein Grundstück mit zulässiger GFZ 2,2 ist bekannt. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 3,0.

$$\text{WZ für GFZ 2,2} = 0,988 \times e^{(0,37233 \times 2,2)} = 2,24$$

$$\text{WZ für GFZ 3,0} = \text{GFZ} = 3,0$$

$$550 \text{ EUR/m}^2 \times 3,0 / 2,24 = 737 \text{ EUR/m}^2$$

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.

Bei einer reinen Büro- oder Geschäftsnutzung wird der Bodenwert linear über die GFZ umgerechnet.



## Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

## Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.