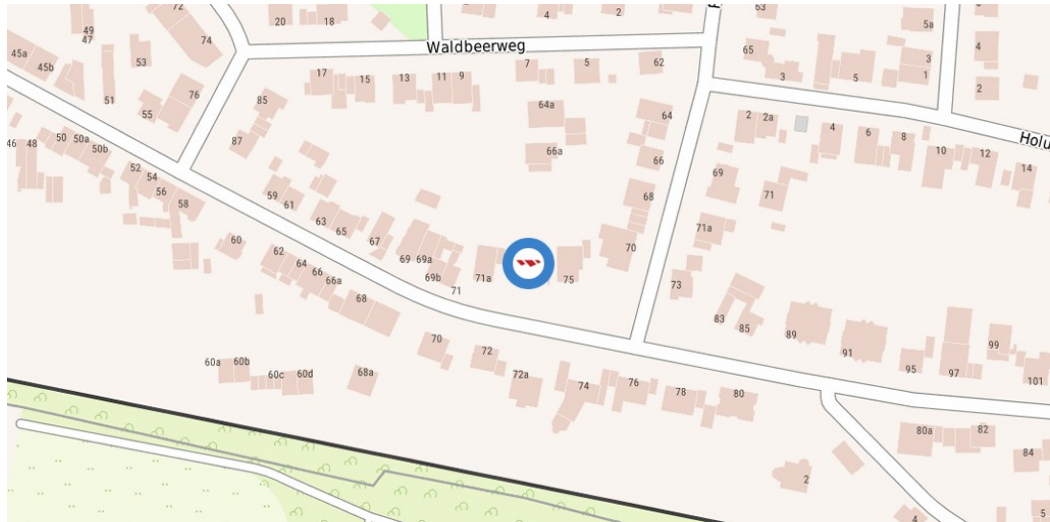


Liste: LS29797GGZ6165

Ihr Zeichen: Forststr.73

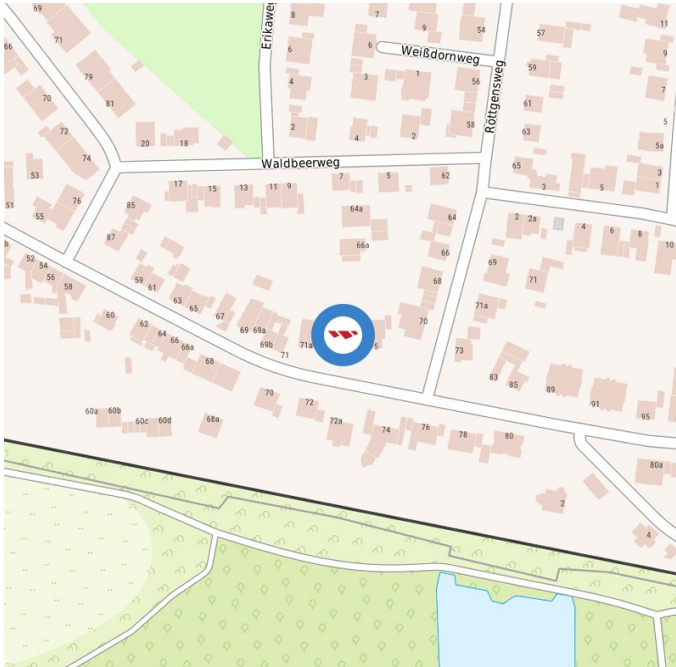


Anschrift	Wert 1914	Wert 2026	Wert 1914 regionalisiert	Wert 2026 regionalisiert
Forststr. 73 51107 Köln Rath/Heumar Köln (Stadt) Nordrhein-Westfalen Auftragsnummer: SI29797GGZ0484	43.097 M	975.544 €	41.722 M	944.401 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>43.097 M</b>	<b>975.544 €</b>	<b>41.722 M</b>	<b>944.401 €</b>

**Anschrift** Forststr. 73  
51107 Köln Ot. Rath/Heumar  
Köln (Stadt) Nordrhein-Westfalen

**Auftragsnummer** SI29797GGZ0484

**Lageplan**



**Maximale ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse:**

Gefährdungsklasse: 1 -- Bachzone: keine -- Inselzone: keine -- Küstenzone: keine -- Datenstand: 2025

**Übersicht Versicherungswerte:**

Gebäude Nr.	Gebäudeart	Umbauter Raum	BGF	Wohnfläche (WoFIV)	Wert 1914	Wert 2026 (inkl. 19% MwSt.)
1	Ein- oder Zweifamilienhaus	1.034 m³	462 m²	254 m²	36.917 M	835.653 €
2	Garage	56 m³	21 m²	n.a.	1.012 M	22.908 €
3	Ein- oder Zweifamilienhaus	164 m³	63 m²	31 m²	5.168 M	116.983 €
<b>Summe</b>		<b>1.254 m³</b>	<b>546 m²</b>	<b>285 m²</b>	<b>43.097 M</b>	<b>975.544 €</b>
	regionalisiert mit Faktor 0,968				41.722 M	944.401 €

Versicherungswert inklusive Baunebenkosten und - für € Werte - inkl. MwSt., Details siehe Folgeseite(n):

**Detailangaben Gebäude Nr. 1**

ID	0c0adcSK64ce56
Baujahr	1968
Gebäudeart	Ein- oder Zweifamilienhaus
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Bemerkung	Zweifamilienhaus

**ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse**

Gefährdungsklasse	GK 1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Küstenzone	keine
Datenstand	2025

## Detailangaben Gebäude Nr. 1

### Ausbau des Gebäudes

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller	1
Dach	Spitzdach, voll ausgebaut mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden
Keller	1/3 ausgebaut
Lage Keller	unterirdisch

### Größe des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	462 m <sup>2</sup>
umbauter Raum	1.034 m <sup>3</sup>
mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca.	7,86 m
überbaute Fläche ca.	131 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca. (VdS772)*	254 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca. (DIN277)	241 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca. (WoFIV)	254 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche im Keller ca.	35 m <sup>2</sup>

### Ausstattung (Standardstufen)

Außenwände	++: übliche Gestaltung und Wärmedämmung, gefugtes Mauerwerk, Putz, einfache Verkleidung
Dach	+++: Gauben, Wärmedämmung, höherwertige Ziegel wie Tonpfannen oder Glasurpfannen
Decken und Innenwände	++: übliche Materialien und Ausführung, einfache Tapeten, Putz
Fußböden	+++: überwiegend gefliest; höherwertige Fliesen, Parkett; Laminat- bzw. Teppichböden in hochwertiger Qualität
Fenster	+++: Leichtmetall- oder Holzsparsenfenster; Mehrfachverglasung mit besserer Wärmedämmung; elektrische Rolläden
Türen	++: übliche Materialien und Ausführung; Kunststofftüren oder Laminatfurnier (CPL)
Sanitär	+++: bessere sanitäre Einrichtung (gute Armaturen und Einbauten); Gäste-WC oder(!) zweites Bad
Heizung	++: zeitgemäße Zentralheizung, Fernheizung, Thermostatregelung

## Detailangaben Gebäude Nr. 1

### Wertfaktoren

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	75,10 M/m <sup>2</sup>
(zum Vergleich € 2010)	(901,12 €/m <sup>2</sup> )
Wertfaktor umbauter Raum	30,00 M/m <sup>3</sup>
Wertfaktor Wohnfläche (VdS772)	183,00 M/m <sup>2</sup>
inklusive Baunebenkosten von	17,00 %

### Korrekturfaktoren

Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Brutto-Grundfläche	1,03
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, umbauter Raum	0,99
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Wohnflächenmodell	0,96
Korrektur für ausgebauten Spitzboden, umbauter Raum	1,16
Wertzuschlag Kellerausbau	526 M

### Ermittelte Werte

Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK 2010)	36.359 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	36.020 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 inkl. Baunebenkosten (nach Wohnfläche)	39.099 M
<b>Wert 1914 (gewichtetes Mittel)</b>	<b>36.917 M</b> (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>35.739 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	442.967 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,886
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	835.653 € (inkl. 19% MwSt, 17% Baunebenkosten) 702.230 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>808.977 € (inkl. 19% MwSt, 17% Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i> <i>679.813 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	17.06.2026

**Detailangaben Gebäude Nr. 2**

ID	0c0ae6SK64ce4f
Baujahr	1968
Gebäudeart	Garage
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Bemerkung	Garage

**ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse**

Gefährdungsklasse	GK 1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Küstenzone	keine
Datenstand	2025

**Detailangaben Gebäude Nr. 2****Ausbau des Gebäudes**

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller	1
Dach	Flachdach oder flach geneigt
Keller	kein Keller

**Größe des Gebäudes**

Brutto-Grundfläche	21 m <sup>2</sup>
umbauter Raum	56 m <sup>3</sup>
mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca.	2,66 m
überbaute Fläche ca.	21 m <sup>2</sup>

**Ausstattung (Standardstufen)**

Außenausstattung	++: Massivbauweise
Innenausstattung	++: Licht, einfacher Bodenbelag, bessere Tür oder Nebeneingang

## Detailangaben Gebäude Nr. 2

### Wertfaktoren

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	41,20 M/m <sup>2</sup>
(zum Vergleich € 2010)	(494,36 €/m <sup>2</sup> )
Wertfaktor umbauter Raum	14,40 M/m <sup>3</sup>
inklusive Baunebenkosten von	12,00 %

### Korrekturfaktoren

Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Brutto-Grundfläche	0,98
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, umbauter Raum	1,03
manuelle Wertanpassung	+20 %
Bemerkung	Elektr.Hörmann Garagentor

### Ermittelte Werte

Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK 2010)	1.013 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	1.010 M (inkl. Baunebenkosten)
<b>Wert 1914 (gewichtetes Mittel)</b>	<b>1.012 M</b> (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>980 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	12.142 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,886
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	22.908 € (inkl. 19% MwSt, 12% Baunebenkosten) 19.250 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>22.176 € (inkl. 19% MwSt, 12% Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i> <i>18.636 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	17.06.2026

**Detailangaben Gebäude Nr. 3**

ID	0c0ad4SK64ce4e
Baujahr	1968
Gebäudeart	Ein- oder Zweifamilienhaus
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Bemerkung	Anbau ohne Schrägen

**ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse**

Gefährdungsklasse	GK 1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Küstenzone	keine
Datenstand	2025

### Detailangaben Gebäude Nr. 3

#### Ausbau des Gebäudes

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller	2
Dach	Flachdach oder flach geneigt
Keller	nicht ausgebaut
Lage Keller	unterirdisch

#### Größe des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	63 m <sup>2</sup>
umbauter Raum	164 m <sup>3</sup>
mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca.	7,91 m
überbaute Fläche ca.	20 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca. (VdS772)*	30 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca. (DIN277)	29 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca. (WoFIV)	31 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung (Standardstufen)

Außenwände	+++: bessere Ausführung mit Edel-, Rau-, Waschputz oder Verblendstein (Riemchen, Klinker), höhere Wärmedämmung
Dach	+++: Gauben, Wärmedämmung, höherwertige Ziegel wie Tonpfannen oder Glasurpfannen
Decken und Innenwände	++: übliche Materialien und Ausführung, einfache Tapeten, Putz
Fußböden	+++: überwiegend gefliest; höherwertige Fliesen, Parkett; Laminat- bzw. Teppichböden in hochwertiger Qualität
Fenster	+++: Leichtmetall- oder Holzsparsenfenster; Mehrfachverglasung mit besserer Wärmedämmung; elektrische Rolläden
Türen	++: übliche Materialien und Ausführung; Kunststofftüren oder Laminatfurnier (CPL)
Sanitär	+++: bessere sanitäre Einrichtung (gute Armaturen und Einbauten); Gäste-WC oder(!) zweites Bad
Heizung	++: zeitgemäße Zentralheizung, Fernheizung, Thermostatregelung

### Detailangaben Gebäude Nr. 3

#### Wertfaktoren

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	79,30 M/m <sup>2</sup>
(zum Vergleich € 2010)	(951,52 €/m <sup>2</sup> )
Wertfaktor umbauter Raum	32,00 M/m <sup>3</sup>
Wertfaktor Wohnfläche (VdS772)	213,00 M/m <sup>2</sup>
inklusive Baunebenkosten von	17,00 %

#### Korrekturfaktoren

Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Wohnflächenmodell	0,83
--	------

#### Ermittelte Werte

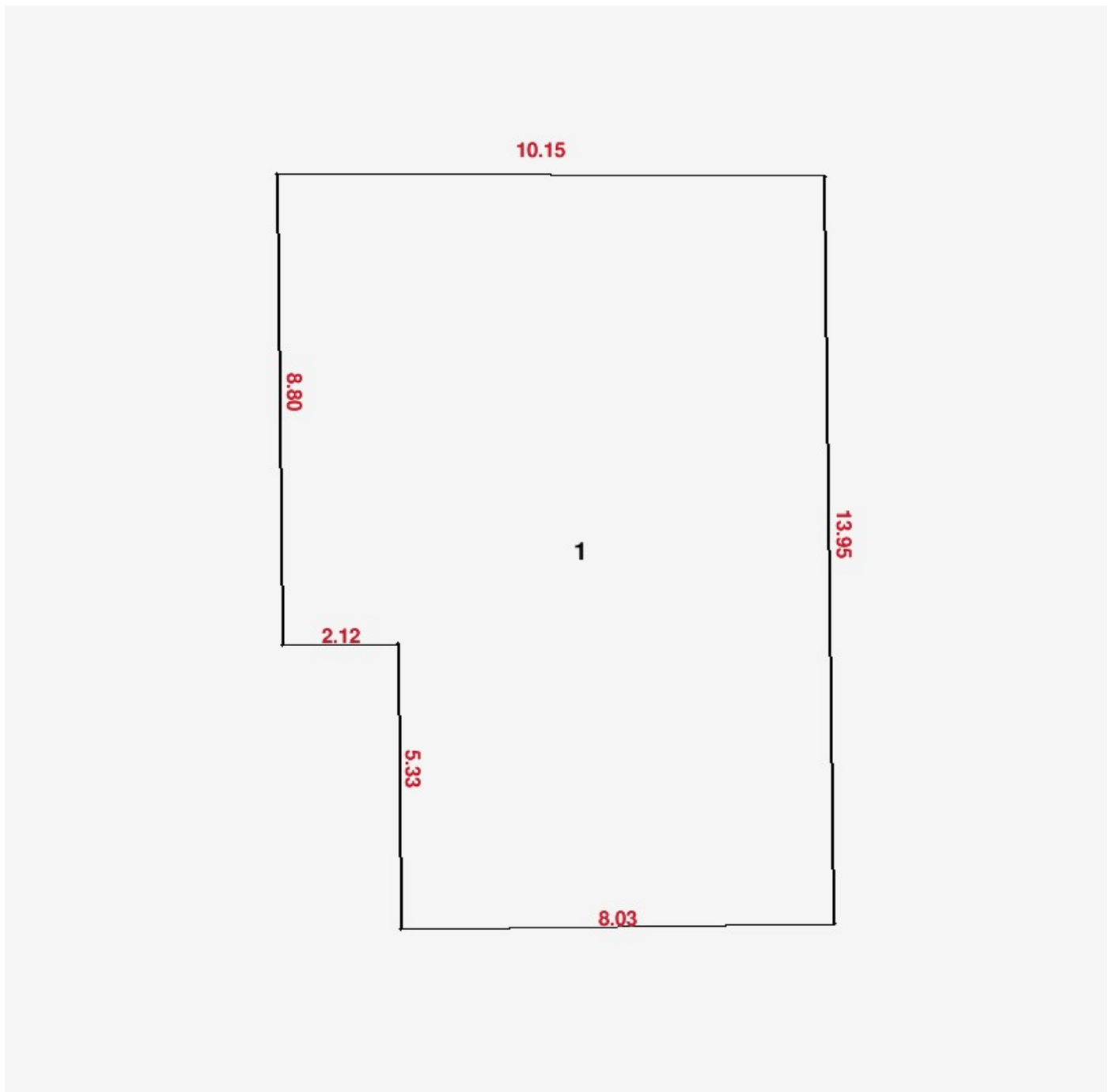
Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK 2010)	4.998 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	5.263 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 inkl. Baunebenkosten (nach Wohnfläche)	5.279 M
<b>Wert 1914 (gewichtetes Mittel)</b>	<b>5.168 M</b> (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>5.003 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	62.010 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,886
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	116.983 € (inkl. 19% MwSt, 17% Baunebenkosten) 98.305 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>113.248 € (inkl. 19% MwSt, 17% Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i> <i>95.167 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	17.06.2026

Liegenschaftskarte\*

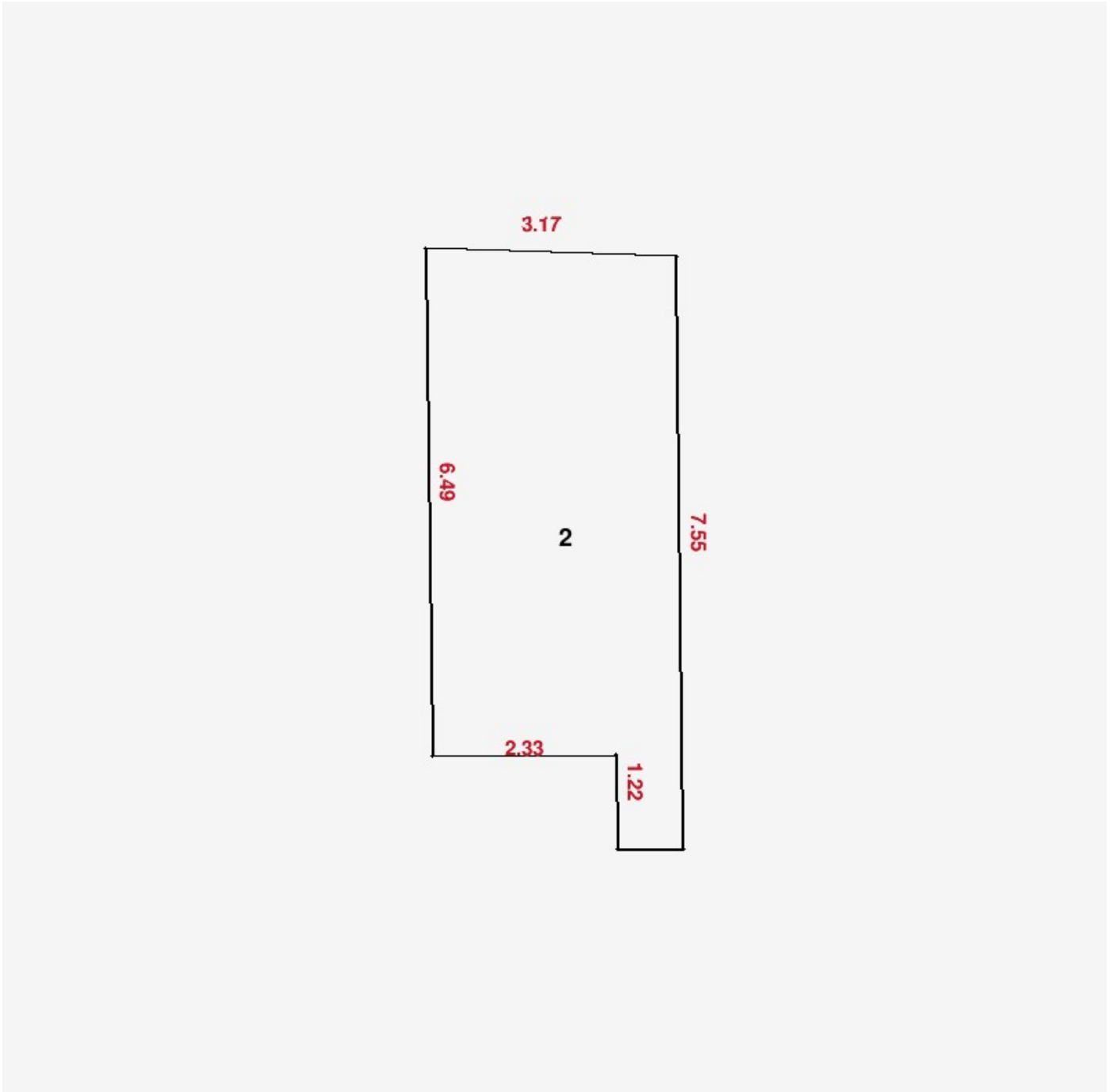


\* © Liegenschaftskarte Landesvermessung Nordrhein-Westfalen

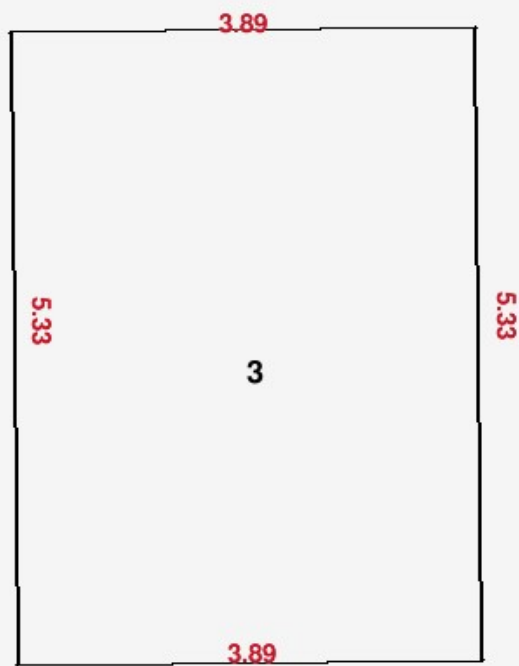
Vermaßter Grundriss



Vermaßter Grundriss



**Vermaßter Grundriss**



## Zusatzangaben

### Bebauungsstruktur in nahem Umfeld (Straßenabschnitt)

Gebäudegrösse	1-2 Anschriften
Häufigste Baujahre	1960 - 1969
Gasversorgung	Nicht gegeben / unbekannt
Kaltmiete *)	Mittel
Kaltmiete (relativ zur Region) *)	Mittel
Kaltmiete pro qm *)	Mittel
Kaltmiete pro qm (relativ zur Region) *)	Mittel

### Nutzungsstruktur:

Anzahl Gewerbeeinheiten	0
Anzahl priv. Haushalte	2
Verdacht auf Leerstand	kein Verdacht

### Umzugsbewegungen:

Fluktuation (Wegzüge + Zuzüge) *)	Extrem niedrig
Durchschnittliche Wohndauer im Gebäude	mehr als 10 Jahre

### Informationen zur regionalen Struktur:

Kreistyp	Kreisfreie Großstädte
Gemeindefläche (km <sup>2</sup> )	405.02
Bevölkerungsdichte (Einwohner pro m <sup>2</sup> )	Extrem hoch
Anteil Neubauten	Sehr niedrig

### Berufliches Umfeld auf Gemeindeebene:

Einpendler	Sehr niedrig
Auspendler	Extrem niedrig

### Gewerbedichte im näheren räumlichen Umfeld:

Ärztendichte (Arztpraxen)	Sehr niedrig
Beraterdichte (Rechts-, Wirtschafts- und Finanzberater)	Mittel
Gastronomie- und Einzelhandelsdichte	Mittel
Dichte des konstruktiven und kreativen Gewerbes (Architekten, Ingenieure), Presse), Werbeagenturen)	Hoch
*) Diese Angaben basieren gemäß Datenschutzgesetz auf Mikrozellen	Sie sind keinen bestimmten Haushalten zuzuordnen.

### Ihr Bearbeitungsvermerk:

## Erläuterungen

Brutto-Grundfläche	Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks einschließlich Bekleidungen und Putz. Folgende Grundflächen werden berücksichtigt: - überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, - überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Umbauter Raum	Die Kostenkennwerte pro m <sup>3</sup> beziehen sich auf den Umbauten Raum. Der Umbaute Raum ist das Volumen der Rohbauaußenmaße. - Die Höhe wird ab Oberkante Kellerfußboden gemessen. - Nicht ausgebauter Dachraum wird nur zu einem Drittel angesetzt.
Verwendete Verfahren	Basis der Wertberechnungen sind die Normherstellungskosten 2010 (NHK2010), die Berechnung nach Umbautem Raum (in Anlehnung an die Normherstellungskosten 1914 und den Summenermittlungsbogen VdS771) und - für Ein- und Zweifamilienhäuser - die Berechnung nach Summenermittlungsbogen Wohnfläche (VdS772)
Berechnung der Werte aus Wertfaktoren	Die Größen, Wertfaktoren und Werte sind im Report gerundet angegeben. Die Software rechnet intern aber exakt, ohne Rundung. Daher kann es zu geringen Abweichungen bei der manuellen Berechnung mit den angegebenen Parametern kommen.
Korrekturfaktoren Standardgeschosshöhe	Jedes Berechnungsverfahren in der Wertermittlung geht von bestimmten Standard-Geschosshöhen aus. Bei Abweichungen davon kommt es je nach Verfahren zu zu niedrigen oder zu zu hohen Werten. Dies wird softwareseitig nach gültigen Regeln korrigiert (nähere Angaben siehe Dokumentation).
Korrekturfaktor Geschossigkeit	Eine hohe Anzahl von Vollgeschossen erhöht die Traglasten und muss berücksichtigt werden.
Anpassung für Keller und Dachboden	Die Berechnung nach Brutto-Grundfläche (NHK2010) berücksichtigt den geringeren Wert eines nicht ausgebauten Kellers oder Dachgeschosses nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies wird softwareseitig für alle anderen Gebäudearten ebenfalls korrigiert (nähere Angaben siehe Dokumentation).
Ausstattungsmerkmale	Die angegebenen Merkmale dienen der Einordnung und müssen nicht alle und nicht genau so vorhanden sein.
Wohnflächen	Für die Berechnung des Wert14 muss die Wohnfläche nach VdS772 verwendet werden (oben markiert mit *). Wohnflächen im Keller werden nur für die Berechnung eines Zuschlages berücksichtigt. Genaue Unterschiede der Wohnflächendefinitionen entnehmen Sie der Dokumentation.
Statistische Verfahren	In Wert14 werden statistische Werte und mathematische Verfahren angewendet mit denen angestrebt wird, bestimmte Gebäudeparameter wie z.B. Wohnflächen, Umbauter Raum oder Brutto-Grundfläche aus Geodaten abzuleiten. Die von Wert14 ausgegebenen Werte können daher von den tatsächlichen Gegebenheiten und Werten abweichen. Für mehr Informationen siehe Wert14 Nutzungsbedingungen.
Quelle Baupreisindex	Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Genesis-Online
Quelle landesspezifische Faktoren	Eurostat
Quelle ZÜRS Gefährdungsklassen	VdS Schadenverhütung GmbH
ZÜRS Gefährdungsklassen	<b>GK 1</b> (sehr geringe Gefährdung): statistisch seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser, <b>GK 2</b> (geringe Gefährdung): statistisch einmal in 100 - 200 Jahren ein Hochwasser oder Gebäude, die durch höhere Deiche geschützt sind, <b>GK 3</b> (mittlere Gefährdung): statistisch einmal in 10 - 100 Jahren ein Hochwasser, <b>GK 4</b> (hohe Gefährdung): statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser, <b>Bachzone</b> : bis 100 Meter von einem Fließgewässer entfernt, <b>Inselzone</b> : Standort auf einer der deutschen Nord- oder Ostseeinseln, <b>Küstenzone</b> : die Küstenzone deckt das von Sturmflut gefährdete Küstengebiet Deutschlands ab, das bei einem hundertjährlichen Küstenhochwasser (seeseitiges HQ100) potenziell gefährdet ist.
Kartendaten	© Datengrundlage OpenStreetMap, Open Data Commons Open Database License (ODbL)
Senkrecht-Luftbilder	True Orthofoto: © GeoBasis-DE / BKG, Flugdatum: 01.03.2023
Katasterdaten	© 2016 GeoBasis-DE / Geobasis NRW
Google Kartendaten	© Google, siehe Karteneinblendung bzw. <a href="https://maps.google.com/help/terms_maps.html">https://maps.google.com/help/terms_maps.html</a>