



# Grundstücksmarktbericht **2016** Rhein-Erft-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2016  
für den



Berichtszeitraum 2015

**Herausgeber:**  
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis

Veröffentlicht im März 2016

**Anschrift der Geschäftsstelle:**

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis**

**Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim**

**Postfach  
50124 Bergheim**

**Auskünfte und Anträge:**

Herr Hochbaum	02271 – 83 4731
Frau Endlein	02271 – 83 4732
Frau Klemmer	02271 – 83 4733
Frau Pries	02271 – 83 4734
Frau Solbach	02271 – 83 4735
Herr Splett	02271 – 83 4736
Herr Sommer	02271 – 83 4737

e-mail: [gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)

Internet: [www.rhein-erft-kreis.de](http://www.rhein-erft-kreis.de)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
[www.gars.nrw.de/ga-rhein-erft-kreis](http://www.gars.nrw.de/ga-rhein-erft-kreis)

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0).  
Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

**Beispiel-Quellenvermerk:**

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

**Titelfoto: Schloss Bedburg (mit freundlicher Genehmigung der Stadt Bedburg)**

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3. Der Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1 Zusammensetzung	
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	
<b>4. Grundstücksmarkt des Berichtsjahres</b>	<b>11</b>
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>12</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	
5.2 Geschosswohnungsbau	
5.3 Gewerbliche Bauflächen	
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (>2.500 m <sup>2</sup> )	
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)	
6.2 Mehrfamilienhäuser	
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend gewerblich genutzter Teil)	
6.4 Gewerbe und Industrie	
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>30</b>
7.1 Allgemeines	
7.2 Umsatzentwicklung und regionale Verteilung (Wohnungseigentum)	
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>31</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	
8.2 Bodenrichtwerte (Beispiele)	
8.3 Übersicht über die gebietstypischen Werte	
8.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	
8.5 Zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen	
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>37</b>
9.1 Allgemeines	
9.2 Indexreihen	
9.2.1 Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke <u>östlich</u> der Ville	
9.2.2 Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke <u>westlich</u> der Ville	
9.2.3 Bodenrichtwertindex für landwirtschaftliche Flächen	
9.3 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	
9.3.1 Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts	
9.3.2 Preisindex	
9.3.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	
9.3.4 Berechnungsbeispiel	
9.4 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	
9.4.1 Liegenschaftszinssätze	
9.4.2 Rohertragsfaktoren	
9.5 Ableitung der Sachwertfaktoren	
9.6 Anpassung der Bodenrichtwerte	
9.7 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	

9.8	Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	
9.9	Bodenwertanteile am Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern	
9.10	Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	
9.11	Durchschnittliche Kaufpreise für Teileigentum	
9.12	Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen	
<b>10.</b>	<b>Allgemeine statistische Angaben des Kreises, der einzelnen Städte</b>	<b>71</b>
<b>11.</b>	<b>Bezugsquellen der Mietspiegel für Wohnungen, Geschäftsräume und Gewerbeflächen</b>	<b>77</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>78</b>
12.1	Gebühren des Gutachterausschusses	
12.2	Auskünfte über Bodenrichtwerte	
12.3	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	
12.4	Grundstücksmarktbericht	
12.5	Überregionale Grundstücksmarktberichte	
12.6	Benachbarte Gutachterausschüsse	
	<b>Impressum</b>	<b>83</b>

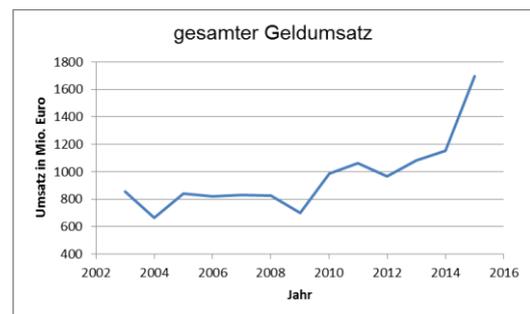
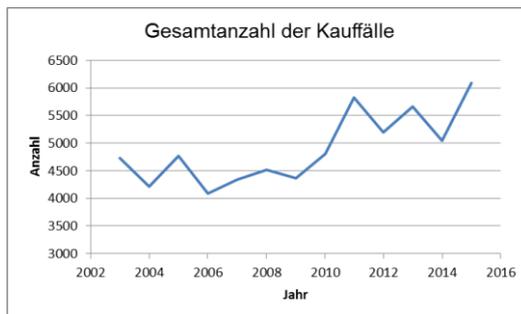
## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Veröffentlichung der nachstehenden Übersichten über den Grundstücksmarkt im Rhein-Erft-Kreis erfolgt gemäß § 13 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW).

Gemäß §§ 1 und 15 der GAVO NRW wurde in Anlehnung an das Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit NRW vereinbart, dass für die Stadt Bergheim, die Stadt Kerpen und den Rhein-Erft-Kreis seit 01. Januar 2002 ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet wird.

### Grundstücksmarkt (Umsätze)

Im Berichtszeitraum 2015 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 6.088 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 498,49 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 1.695 Mio. €. zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.



Davon waren 4.697 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 22 % höher als im Berichtszeitraum 2014.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.282 Mio. €. Dies entspricht einer Zunahme von rd. 48 % gegenüber dem Vorjahr bei einer Abnahme des Flächenumsatzes von rd. 14 %. Näheres hierzu siehe Kapitel 4.

### Unbebaute Grundstücke

#### Baulich nicht nutzbare Flächen

Bei den nicht zur Bebauung heranziehbaren Flächen (Acker, Grünland, Forst etc.) betrug die Anzahl der eingereichten und zur Auswertung geeigneten Verträge 54 Stück und lag damit um rd. 35 % niedriger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz ging dabei um rd. 36 % auf 165 ha und der Geldumsatz um rd. 27 % auf rd. 12 Mio. € zurück.

#### Baulich nutzbare Flächen

Bei den unbebauten aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle auf 564 Verträge (rd. 6 % mehr als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 102 Mio. € und damit ebenfalls rd. 6 % mehr als im Vorjahr; der Flächenumsatz mit rd. 107 ha rd. 2 % weniger als im Vorjahr.

### Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 2.068 Verträge (rd. 18 % mehr als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 170 ha (rd. 8 % mehr als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 890 Mio. € (rd. 58 % mehr als im Vorjahr) verzeichnet.

### Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.830 (rd. 33 % mehr als im Vorjahr) mit einem zugehörigen Geldumsatz von rd. 277 Mio. € (rd. 47 % höher als im Vorjahr).

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, sowie regionale Entwicklungen des Grundstücksmarktes abzubilden, soll durch einen Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle geschlossenen Kaufverträge und damit die gezahlten Preise des Auswertgebietes zur Verfügung stehen, d. h. dass das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Der Grundstücksmarktbericht soll helfen, den örtlichen Immobilienmarkt für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie auch für interessierte Bürgerinnen und Bürger verständlich zu machen.

Die in den Berichten aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Berichtsjahr für das Gebiet des Gutachterausschusses abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet werden. Dabei kann die Beschreibung des örtlichen Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes.

Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 10 GAVO NRW) werden nur dann erteilt, wenn bei Antragstellung ein berechtigtes Interesse dargelegt und die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Spezielle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig.

### **3. Der Gutachterausschuss**

#### **3.1 Zusammensetzung**

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis handelt es sich, gemäß einer Verwaltungsvereinbarung, um einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit den Städten Bergheim und Kerpen. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges Gremium, dessen gesetzliche Aufgaben durch das Baugesetzbuch (BauGB) und durch die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) geregelt sind.

Er besteht aus einer Vorsitzenden, mehreren stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern, die durch die Bezirksregierung auf die Dauer von fünf Jahren bestellt werden. Darüber hinaus sind für die Ermittlung der Bodenrichtwerte Bedienstete der zuständigen Finanzämter mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als ehrenamtliche bzw. stellvertretende ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses zu bestellen.

#### **Mitglieder des Gutachterausschusses**

##### ***Vorsitzende:***

Marianne Vaaßen, Dipl.-Ing.

##### ***Stellvertretende Vorsitzende:***

Joachim Heidemann, Dipl.-Ing.

Dieter Held, Dipl.-Ing.

Manfred Müller, Dipl.-Ing.

##### ***Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter***

Wolfgang Kuttner, Dipl.-Ing.

##### ***Ehrenamtliche Gutachter / Gutachterinnen:***

Carsten Breuer, Dipl.-Ing.

Michael Dieffendahl, Immobilienfachwirt

Rolf Grünewald, Dipl.-Ing., Architekt

Isabel Hachenberg, Fachwirtin in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Peter Harland, Dipl.-Ing., ÖbVI

Hans-Bert Hemmersbach, Dipl.-Betriebswirt

Karl-Heinz Jantz, Dipl.-Finanzwirt

Anneke Jägers, Fachwirtin

Friedrich-Wilhelm Kamphausen, Dipl.-Ing.

Wilhelm Klein, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.Ing.

Rolf Kunz, Dipl.-Ing., Architekt

Helmut Lohnert, Dipl.-Ing., Architekt

Berthold Loth, Dr., Dipl.-Ing. agr.

Hans-Peter Meul, Dipl.-Ing., Architekt

Thomas Nagel, Betriebswirt, Makler

Juliane Pier, Dipl.-Ing., Architektin

Franz-Josef Schockemöhle, Dipl.-agr.-Ing.; LLD

Martin Schreiner, Dipl.-Ing., Architekt

Peter Schwirley, Dr.-Ing., Dipl.-Kaufmann, Architekt

Annette Seurer, Dipl.-Ing., Architektin

Johannes Weber, Dipl.-Ing., Architekt

##### ***Ehrenamtliche und stellvertretende ehrenamtliche Gutachter für die Aufgaben nach § 16 Abs. 2 Satz 2 GAVO:***

Manfred Kollmann, Finanzamt Bergheim

Heinrich Flamm, Finanzamt Bergheim

Walter Viehöver, Finanzamt Brühl

Reiner Paffenholz, Finanzamt Brühl

### **3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss wird bei der Erstellung von Gutachten in der Besetzung mit der Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Die Gutachter haben ihre Tätigkeit unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben und sind an Weisungen nicht gebunden.

Antragsberechtigt sind neben Eigentümerinnen und Eigentümern auch Inhaberinnen und Inhaber von Rechten, Gerichte und Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach dem Baugesetzbuch.

Der Antrag auf Erstellung eines Gutachtens kann in einfacher, formloser Art gestellt werden. Aus dem Antrag müssen das zu bewertende Objekt, der Wertermittlungstichtag und die zu ladenden Parteien ersichtlich sein.

Falls beim Auftraggeber vorhanden, sollen die notwendigen Unterlagen bereitgestellt werden. Dies sind u. a.:

- ein aktueller Grundbuchauszug
- ein aktueller Auszug aus dem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan
- ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie dem Liegenschaftsbuch
- ein Nachweis über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand
- ein aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Baupläne sowie die dazugehörigen Berechnungen
- ggf. Miet- und Pachtverträge, Erbbaurechts- und Teilungsverträge
- eine Kostenübernahmeerklärung
- Energieausweis

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
  - (a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
  - (b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- die Erstellung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetzes (EEG NW)
- als Kann-Vorschrift ist in den gesetzlichen Bestimmungen die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte und die Erstellung von Mietwertübersichten aufgenommen (im Rhein-Erft-Kreis nicht realisiert)
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureifes Land
- die Führung einer Kaufpreissammlung
- die Ermittlung erforderlicher Daten, insbesondere Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsdaten

### **3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle**

Der Gutachterausschuss bedient sich hinsichtlich der Vorbereitung und Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, welche vereinbarungsgemäß beim Rhein-Erft-Kreis eingerichtet ist. Der Rhein-Erft-Kreis hat zur Sicherstellung dieser Aufgabe geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) ist jeder Vertrag, in dem Eigentum an einem Grundstück übertragen wird, von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar/Notarin) in Abschrift an den Gutachterausschuss weiterzuleiten. Gleiches gilt bei Erbbaurechten, Wohnungseigentum, Enteignungen, Umlagen oder Zwangsversteigerungen.

Die von der Geschäftsstelle aus den Kaufverträgen erhobenen Daten werden anonymisiert in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die vorgelegten Abschriften der Kaufverträge werden anschließend, d. h. nach der Auswertung gem. § 8 (3) GAVO NRW, vernichtet.

Diese Kaufpreissammlung dient, in Verbindung mit den seit dem Jahre 2005 an die Käuferinnen und Käufer gerichteten Fragebögen, als Grundlagenmaterial zur Ableitung marktrelevanter Daten, wie sie sich beispielsweise in diesem Grundstücksmarktbericht wiederfinden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisungen des Gutachterausschusses oder deren Vorsitzenden.

Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonst. für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Vorbereitung der Wertermittlung / Gutachten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

#### 4. Grundstücksmarkt des Berichtsjahres

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind 6.088 Kaufverträge mit einer Gesamtfläche von rd. 498,49 ha (ohne Bereich Wohnungs- und Teileigentum) und einem Geldumsatz von rd. 1.695 Mio. € bis zum 22.12.2015 eingegangen. Davon waren 4.697 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 457 ha (ohne Bereich Wohnungs- und Teileigentum) und einem Geldumsatz von rd. 1.282 Mio. € zur Auswertung geeignet.

Von den geeigneten Kaufverträgen entfielen auf

Unbebaute Grundstücke	Art	Anzahl der Kauffälle	Flächenum-satz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. €)
<b>baulich nicht nutzbare Flächen</b>	Ackerland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	43	137,76	9,65
	Grünland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	1	0,47	0,02
	Forst (> 2.500 m <sup>2</sup> )	2	1,49	0,01
	besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)	8	24,80	2,34
	<b>Gesamt</b>	<b>54</b>	<b>164,52</b>	<b>12,02</b>
<b>baulich nutzbare Flächen</b>	individueller Wohnungsbau	361	21,72	36,42
	Geschosswohnungsbau	7	1,42	4,34
	Gewerbe - tertiäre Nutzung	3	0,72	0,94
	Gewerbe und Industrie	61	65,64	37,56
	Sonstige beb. Grundstücke *	132	17,44	22,36
	<b>Gesamt</b>	<b>564</b>	<b>106,94</b>	<b>101,62</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
	Ein- und Zweifamilienhäuser	1.724	80,04	440,59
	Mehrfamilienhäuser	162	15,09	74,36
	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	3	9,65	24,45
	Gewerbe und Industrieobjekte	52	43,77	83,32
	Sonstige (u.a. beb. Erbbaurecht)	127	21,66	267,19
	<b>Gesamt</b>	<b>2.068</b>	<b>170,21</b>	<b>889,91</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>				
	Teileigentum	14	--	3,15
	Wohnungseigentum (inkl. EFH und Garagen)	1.780	--	269,87
	<i>davon Erstverkäufe aus Neubau</i>	387	--	97,66
	<i>davon Weiterverkäufe</i>	1.393	--	172,21
	Wohnungserbbaurecht *	36	--	3,62
	<b>Gesamt</b>	<b>1.830</b>	<b>--</b>	<b>276,64</b>
<b>sonstige Grundstücke **</b>		<b>181</b>	<b>15,12</b>	<b>1,85</b>
<b>Gesamt</b>		<b>4.697</b>	<b>456,79</b>	<b>1.282,04</b>

\* Angaben zusätzlich zum Jahresbericht des Oberen Gutachterausschusses

\*\* Hierzu gehören u.a. Erbbaugrundstücke, Straßenland, Garten, sonst. bebaubare Grundstücke, Flächen des Gemeinbedarfs, Wald, Acker- und Grünlandflächen < 2.500 m<sup>2</sup>

## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

#### Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	22	1,50	4.936
Frechen	4	0,21	631
Hürth	15	0,69	2.238
Brühl	3	0,05	197
Wesseling	18	1,22	2.432
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	35	2,18	2.445
Bergheim	73	3,38	6.229
Elsdorf	30	3,07	3.058
Kerpen	125	7,24	10.990
Erfstadt	36	2,16	3.266

#### Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	18	5	11	2	-	-	-	-	-	-	-
Broich	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Grottenherten	3	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaster	6	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-
Kirchherten	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Kirchtroisdorf	4	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-
Lipp	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	35	8	21	6	-	-	-	-	-	-	-

#### Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Ahe	13	1	10	1	1	-	-	-	-	-	-
Bergheim	3	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Büsdorf	5	-	2	3	-	-	-	-	-	-	-
Fliesteden	17	-	11	4	1	1	-	-	-	-	-
Glesch	3	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Glessen	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Kenten	13	2	5	4	-	1	-	1	-	-	-
Niederaußem	8	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberaßem	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	5	1	3	1	-	-	-	-	-	-	-
Thorr	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Zieverich	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	73	13	40	14	3	2	-	1	-	-	-

### Stadt Brühl

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Brühl												
Brühl	3	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	3	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-

### Stadt Elsdorf

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Elsdorf												
Angelsdorf	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berrendorf	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	18	3	14	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Esch	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giesendorf	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neu- Etzweiler	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberembt	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	30	9	19	1	-	-	-	-	-	-	-	1

### Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Erftstadt												
Blessem	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bliesheim	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirmierzheim	4	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Erp	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesheim	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnich	8	-	5	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Herrig	4	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kierdorf	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Konradsheim	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Lechenich	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Liblar	7	2	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederberg	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	36	6	19	10	-	1	-	-	-	-	-	-

### Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Frechen												
Buschbell	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Frechen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Königsdorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Neubuschbell	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	4	-	-	3	-	1	-	-	-	-	-	-

### Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Hürth		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alt-Hürth	4	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Berrenrath	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efferen	4	-	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Fischenich	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Hermülheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Kendenich	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stotzheim	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	15	1	3	4	4	3	-	-	-	-	-	-

### Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Kerpen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkhausen	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Blatzheim	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Brüggen	5	-	1	2	1	-	1	-	-	-	-	-
Buir	3	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Götzenkirchen	3	-	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Horrem	9	1	5	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Kerpen	2	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-
Neu-Manheim	10	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sindorf	90	6	77	6	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	125	12	93	14	3	1	1	1	-	-	-	-

### Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Pulheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brauweiler	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Dansweiler	2	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-
Geyen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Pulheim	7	-	1	1	3	1	-	1	-	-	-	-
Sinnersdorf	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Sinthern	3	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Stommeln	7	-	-	-	3	-	2	2	-	-	-	-
Gesamt:	22	-	3	3	6	2	4	3	-	1	-	-

### Stadt Wesseling

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Wesseling		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berzdorf	2	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-
Keldenich	12	-	-	10	1	1	-	-	-	-	-	-
Urfeld	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wesseling	3	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	18	-	3	12	1	1	-	1	-	-	-	-

## 5.2 Geschosswohnungsbau

**Für die Städte Bedburg, Elsdorf, Erftstadt, Kerpen und Wesseling lagen in 2015 keine Verkaufsfälle vor.**

### Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Stadt	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	1	*	*
Frechen	2	0,49	1.675
Hürth	2	0,46	1.466
Brühl	1	*	*
Wesseling			
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg			
Bergheim	1	*	*
Elsdorf			
Kerpen			
Erftstadt			

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

### Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Bergheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kerpen	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-

### Stadt Brühl

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Brühl		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Badorf	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-

### Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Frechen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bachem	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Frechen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt:	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-

**Stadt Hürth**

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth											
Hermülheim	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1

**Stadt Pulheim**

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Pulheim											
Stommeln	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

#### Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	-	-	-
Frechen	3	0,78	1.227
Hürth	8	1,89	1.723
Brühl	2	8,87	5.300
Wesseling	2	2,52	2.832
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	8	12,53	5.973
Bergheim	15	26,17	13.032
Elsdorf	8	1,88	888
Kerpen	9	10,19	6.054
Erftstadt	6	0,84	534

#### Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg		-	-	3	-	-	-	-	-	-	-
Bedburg	3	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-
Kaster	5	1	1	-	2	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	8	1	1	3	2	-	-	-	-	-	1

#### Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim		2	5	1	1	-	-	-	-	-	-
Niederaußem	9	2	5	1	1	-	-	-	-	-	-
Paffendorf	5	-	-	2	-	-	-	-	-	1	2
Quadrath-l.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	15	2	5	3	1	-	-	-	-	1	3

#### Stadt Brühl

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brühl		-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Brühl	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Gesamt:	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2

### Stadt Elsdorf

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Elsdorf		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Elsdorf	8	3	3	-	1	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	8	3	3	-	1	-	-	1	-	-	-

### Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Lechenich	6	2	2	1	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	6	2	2	1	1	-	-	-	-	-	-

### Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen	3	-	-	1	-	-	1	-	-	-	1
Gesamt:	3	-	-	1	-	-	1	-	-	-	1

### Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kalscheuren	8	-	-	3	3	-	1	-	-	1	-
Gesamt:	8	-	-	3	3	-	1	-	-	1	-

### Stadt Kerpen

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kerpen	4	-	-	1	-	-	-	-	1	-	2
Sindorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Türnich	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-
Gesamt:	9	-	-	1	-	3	-	-	1	1	3

### Stadt Wesseling

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Wesseling		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Berzdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Wesseling	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1

**5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (> 2.500 m<sup>2</sup>)**

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	4	1	1	-	-	-	-	-	1	1	-
Bergheim	7	3	1	-	-	-	-	-	1	2	-
Brühl	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	8	2	2	-	2	-	-	-	1	1	-
Erftstadt	11	2	3	2	1	-	-	-	-	1	2
Frechen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hürth	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Kerpen	3	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Pulheim	3	-	2	-	-	-	-	-	1	-	-
Wesseling	4	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	242	9,78	74.131
Frechen	174	7,63	54.336
Hürth	129	6,62	38.058
Brühl	101	3,89	30.580
Wesseling	95	4,04	25.409
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	95	5,05	19.440
Bergheim	310	13,30	69.108
Elsdorf	86	5,10	14.056
Kerpen	258	11,94	58.989
Erfstadt	234	12,67	56.479

#### Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Bedburg												
Bedburg	10	-	-	1	2	2	2	2	1	-	-	
Blerichen	18	-	2	3	6	6	-	1	-	-	-	
Grottenherten	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
Kaster	27	-	1	2	10	7	4	2	1	-	-	
Kirchherten	6	1	-	2	1	2	-	-	-	-	-	
Kirchtroisdorf	7	-	3	-	3	-	-	1	-	-	-	
Kirdorf	5	-	-	1	1	1	1	1	-	-	-	
Kleintroisdorf	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
Königshoven	4	-	-	1	1	2	-	-	-	-	-	
Lipp	10	-	-	1	2	5	1	1	-	-	-	
Pütz	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
Rath	3	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-	
Gesamt:	95	1	8	15	28	25	8	8	2	-	-	

### Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Bergheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ahe	4	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-
Auenheim	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Bergheim	27	-	2	6	6	4	4	3	1	1	-	-
Büsdorf	8	-	-	1	3	1	3	-	-	-	-	-
Fliesteden	46	-	-	1	2	5	25	12	1	-	-	-
Glesch	7	-	1	4	-	-	2	-	-	-	-	-
Glessen	55	-	1	1	2	12	29	9	1	-	-	-
Hüchelhoven	3	-	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-
Kenten	30	-	2	7	11	6	3	1	-	-	-	-
Niederaußem	19	-	1	5	8	3	1	1	-	-	-	-
Oberaußem	35	-	2	11	12	6	1	3	-	-	-	-
Paffendorf	6	-	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	51	-	5	6	15	11	8	6	-	-	-	-
Rheidt	4	-	2	-	-	1	-	1	-	-	-	-
Thorr	4	-	-	1	1	-	2	-	-	-	-	-
Zieverich	10	-	-	2	1	5	1	1	-	-	-	-
Gesamt	310	-	17	48	64	59	80	38	3	1	-	-

### Stadt Brühl

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Brühl		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Badorf	7	-	1	-	1	3	-	1	1	-	-	-
Brühl	39	-	-	4	1	7	3	16	6	2	-	-
Heide	9	-	-	-	2	2	1	2	2	-	-	-
Kierberg	18	-	-	1	1	5	5	4	2	-	-	-
Pingsdorf	13	-	-	1	2	1	2	7	-	-	-	-
Schwadorf	2	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-
Vochem	13	-	-	-	-	2	7	2	1	1	-	-
Gesamt:	101	-	1	6	8	20	18	33	12	3	-	-

### Stadt Elsdorf

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Elsdorf		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Angelsdorf	13	-	2	4	2	2	1	2	-	-	-	-
Berrendorf	20	1	1	7	8	3	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	14	-	4	3	3	2	2	-	-	-	-	-
Esch	10	-	1	3	1	3	1	1	-	-	-	-
Giesendorf	4	-	1	1	1	-	1	-	-	-	-	-
Grouven	3	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Heppendorf	7	-	-	1	3	2	1	-	-	-	-	-
Neu-Etzw.	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Niederembt	5	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Oberembt	6	-	4	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Tollhausen	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Widdendorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	86	2	16	21	23	15	6	3	-	-	-	-

### Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Erftstadt		-	-	2	1	-	4	1	-	-	-
Ahrem	8	-	-	2	1	-	4	1	-	-	-
Blessem	7	-	-	1	2	1	2	1	-	-	-
Bliesheim	16	-	1	3	5	3	-	3	1	-	-
Borr	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Dirmmerzheim	18	-	1	2	7	4	1	1	2	-	-
Erp	10	-	4	-	2	1	2	1	-	-	-
Friesheim	20	-	-	3	7	3	5	2	-	-	-
Gymnich	21	-	-	3	7	5	2	3	1	-	-
Herrig	4	-	1	1	1	1	-	-	-	-	-
Kierdorf	12	-	-	3	2	4	1	1	-	1	-
Köttingen	13	-	-	5	2	2	1	3	-	-	-
Lechenich	49	-	-	1	7	19	6	9	5	2	-
Liblar	53	-	1	3	7	16	7	18	-	1	-
Niederberg	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	234	-	10	28	50	59	31	43	9	4	-

### Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen		-	-	1	4	8	2	3	1	1	1
Bachem	21	-	-	1	4	8	2	3	1	1	1
Benzelrath	4	-	-	-	1	-	2	1	-	-	-
Buschbell	12	-	1	-	1	3	2	4	-	1	-
Frechen	51	-	4	7	11	9	9	9	2	-	-
Grefrath	7	-	-	-	3	2	-	2	-	-	-
Grube Carl	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Habelrath	12	-	-	-	4	2	2	4	-	-	-
Hücheln	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Königsdorf	64	-	-	-	1	5	6	17	25	10	-
Gesamt:	174	-	5	8	25	29	24	42	28	12	1

### Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth		-	-	-	2	1	3	4	-	-	-
Alstädten- Burbach	10	-	-	-	2	1	3	4	-	-	-
Alt-Hürth	17	-	-	1	4	3	1	5	2	1	-
Berrenrath	15	-	-	-	1	3	5	2	2	2	-
Efferen	16	-	-	1	1	1	4	4	5	-	-
Fischenich	6	-	1	2	1	-	1	1	-	-	-
Gleuel	20	-	2	-	4	6	3	4	-	1	-
Hermülheim	28	-	-	-	2	6	6	10	4	-	-
Kalscheuren	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Kendenich	5	-	-	1	-	1	1	1	1	-	-
Sielsdorf	3	-	-	-	-	1	2	-	-	-	-
Stotzheim	8	-	-	-	-	2	2	4	-	-	-
Gesamt:	129	-	3	5	16	24	28	35	14	4	-

### Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Kerpen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkhausen	19	-	3	8	4	3	-	1	-	-	-	-
Blatzheim	12	-	-	3	4	3	2	-	-	-	-	-
Brüggen	21	-	2	3	3	9	3	1	-	-	-	-
Buir	14	-	-	7	4	2	1	-	-	-	-	-
Horrem	42	-	-	5	13	12	5	6	1	-	-	-
Kerpen	82	-	2	10	18	17	18	11	2	4	-	-
Manheim-Neu	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Mödrath	5	-	-	-	1	2	2	-	-	-	-	-
Sindorf	46	-	-	1	9	12	16	8	-	-	-	-
Türnich	16	-	1	-	5	7	2	1	-	-	-	-
Gesamt:	258	-	8	37	61	67	50	28	3	4	-	-

### Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Pulheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brauweiler	36	-	-	-	3	12	8	6	3	4	-	-
Dansweiler	16	-	-	1	2	2	4	6	1	-	-	-
Geyen	8	-	-	-	-	1	3	3	-	1	-	-
Pulheim	94	-	-	2	9	24	22	26	4	7	-	-
Sinnersdorf	25	-	-	-	4	6	5	9	1	-	-	-
Sinthern	15	-	-	1	1	3	1	6	2	1	-	-
Stommelerbusch	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
Stommeln	46	-	-	-	6	6	11	20	3	-	-	-
Gesamt:	242	-	-	4	25	54	54	78	14	13	-	-

### Stadt Wesseling

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Wesseling		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berzdorf	12	-	1	1	1	4	3	1	-	1	-	-
Keldenich	62	-	-	1	6	16	16	20	2	1	-	-
Urfeld	7	-	-	-	1	2	2	1	1	-	-	-
Wesseling	14	-	2	1	5	3	3	-	-	-	-	-
Gesamt:	95	-	3	3	13	25	24	22	3	2	-	-

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

(inkl. gemischt genutzter Häuser mit überwiegendem Teil Wohnen)

### Mietwohngrundstücke

Stadt	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	18	1,64	16.130
Frechen	21	1,18	9.156
Hürth	14	0,78	5.778
Brühl	9	0,36	3.141
Wesseling	10	0,69	3.810
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	9	1,84	4.965
Bergheim	26	3,48	12.086
Elsdorf	13	1,37	3.201
Kerpen	24	2,12	8.004
Erfstadt	18	1,60	8.085

### Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg		-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Bedburg	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Blerichen	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Kaster	3	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1
Kirchherten	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Kirdorf	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Königshoven	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	9	-	-	-	-	1	1	4	-	2	1

### Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ahe	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Bergheim	4	-	-	-	-	-	1	-	-	-	3
Glessen	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Glesch	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Hüchelhoven	4	-	-	2	-	-	-	-	-	-	2
Kenten	3	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-
Niederaußem	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Paffendorf	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Quadrath-l.	5	-	-	1	1	1	-	2	-	-	-
Rheidt	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Thor	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Zieverich	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Gesamt:	26	-	-	3	3	2	5	5	2	-	6

### Stadt Brühl

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Brühl		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Badorf	2	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-
Brühl	5	-	-	1	-	1	1	1	-	1	-	-
Heide	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Kierberg	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	9	-	-	1	1	1	2	1	1	2	-	-

### Stadt Elsdorf

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Elsdorf		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Angelsdorf	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Berrendorf	4	-	-	-	3	-	-	1	-	-	-	-
Elsdorf	5	-	1	-	-	1	1	1	1	-	-	-
Esch	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Giesendorf	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Heppendorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	13	-	1	-	4	2	3	2	1	-	-	-

### Stadt Erftstadt

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Erftstadt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erp	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Friesheim	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gymnich	3	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-
Kierdorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Lechenich	6	-	-	-	-	1	-	1	3	-	1	-
Liblar	5	-	-	-	-	1	-	-	1	2	1	-
Niederberg	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	18	-	-	-	1	2	2	3	6	2	2	-

### Stadt Frechen

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Frechen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bachem	3	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-
Buschbell	3	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-
Frechen	11	-	-	-	1	-	-	6	-	2	2	-
Grefrath	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Hücheln	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Königsdorf	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
Gesamt:	21	-	-	-	2	1	4	6	3	3	2	-

### Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Hürth												
Alstädten- Burbach	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
Alt-Hürth	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
Efferen	3	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-	
Fischenich	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	
Gleuel	3	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	
Hermülheim	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
Kendenich	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	
Stotzheim	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
Gesamt:	14	-	-	-	2	-	1	6	3	1	1	

### Stadt Kerpen

Gemeinde- /Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Kerpen												
Blatzheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
Brüggen	4	-	-	-	-	1	1	-	1	-	1	
Buir	2	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	
Horrem	4	-	-	-	1	-	1	1	-	-	1	
Kerpen	5	-	-	-	2	-	-	2	-	1	-	
Sindorf	6	-	1	-	1	1	1	1	-	1	-	
Türnich	2	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	
Gesamt:	24	-	1	-	5	4	4	5	1	2	2	

### Stadt Pulheim

Gemeinde- /Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Pulheim												
Brauweiler	4	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	
Dansweiler	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
Pulheim	6	-	-	-	-	-	-	-	1	2	3	
Sinthern	3	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	
Stommeln	4	-	-	-	-	-	-	2	1	-	1	
Gesamt:	18	-	-	-	-	-	-	3	3	4	8	

### Stadt Wesseling

Gemeinde- /Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Wesseling												
Berzdorf	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
Urfeld	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
Wesseling	8	-	-	-	1	1	1	2	2	-	1	
Gesamt:	10	-	-	-	1	1	1	3	3	-	1	

### 6.3 Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend gewerblich genutzter Teil)

#### Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	1	*	*
Frechen			
Hürth			
Brühl			
Wesseling	1	*	*
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	1	*	*
Bergheim			
Elsdorf			
Kerpen			
Erfstadt			

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

#### Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Bedburg		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Bedburg	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1

#### Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Pulheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Pulheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1

#### Stadt Wesseling

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Wesseling		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Wesseling	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1

## 6.4 Gewerbe und Industrie

### Gewerbe und Industrie

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	3	1,55	4.606
Frechen	3	1,21	4.985
Hürth	7	4,13	8.310
Brühl	8	3,74	18.211
Wesseling	6	11,86	6.317
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	4	11,74	44.504
Bergheim	4	4,13	3.750
Elsdorf	1	*	*
Kerpen	10	7,26	7.211
Erfstadt	8	2,48	5.431

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

#### Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Bedburg		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bedburg	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	
Kaster	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
Gesamt:	4	-	-	-	-	-	-	-	1	-	3	

#### Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Bergheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
Zieverich	3	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2	
Gesamt:	4	-	-	-	-	-	1	-	-	-	3	

#### Stadt Brühl

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Brühl		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brühl	8	-	-	-	-	-	-	1	1	1	5	
Gesamt:	8	-	-	-	-	-	-	1	1	1	5	

#### Stadt Elsdorf

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Elsdorf		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	

### Stadt Erftstadt

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Elsdorf		-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gymnich	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Köttingen	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lechenich	3	-	-	-	-	-	1	-	2	-	-	
Liblar	3	-	-	1	-	-	-	2	-	-	-	
Gesamt:	8	-	1	1	-	-	1	3	2	-	-	

### Stadt Frechen

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Frechen		-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2
Frechen	3	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2
Gesamt:	3	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2

### Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Hürth		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efferen	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Hermülheim	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-
Kalscheuren	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Knapsack	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Gesamt:	7	-	-	-	-	-	1	2	1	-	3	-

### Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Kerpen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horrem	3	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-
Kerpen	3	-	-	1	-	-	-	-	-	1	1	-
Sindorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
Türnich	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
Gesamt:	10	-	-	1	-	-	1	3	1	2	2	-

### Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Pulheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brauweiler	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-
Gesamt:	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-

### Stadt Wesseling

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Wesseling		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wesseling	6	-	-	-	-	-	1	-	1	1	3	-
Gesamt:	6	-	-	-	-	-	1	-	1	1	3	-

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Allgemeines

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (ETW). Diese sind im Landesportal



kostenfrei abrufbar. Die in der Vergangenheit im Grundstücksmarktbericht straßenweise dokumentierten Vergleichswerte entfallen somit. Gleichzeitig entfallen im Landesportal „BORISplus.NRW“ auch die entsprechenden Angaben für Eigentumswohnungen in der „Allgemeinen Kaufpreisauskunft“.

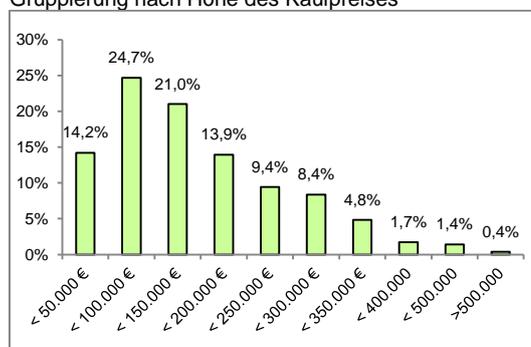
### 7.2 Umsatzentwicklung und regionale Verteilung (Wohnungseigentum)

Die Gesamtanzahl der Verkäufe im Segment „Wohnungseigentum“ sowie der zugehörige Geldumsatz seit 2010 sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

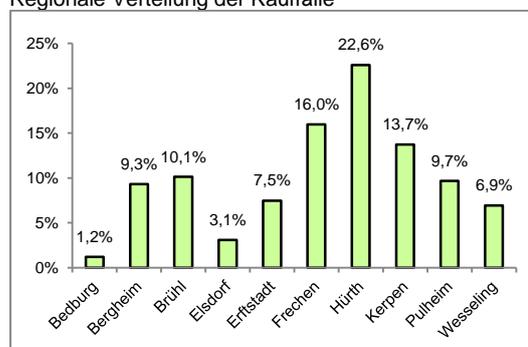
Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
2010	1.189	138,3
2011	1.411	171,1
2012	1.480	177,4
2013	1.505	189,5
2014	1.329	183,0
2015	1.780	260,6

Für 2015 ergibt sich folgende Gruppierung und Verteilung:

Gruppierung nach Höhe des Kaufpreises



Regionale Verteilung der Kauffälle



#### Hinweis:

Die örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum finden Sie unter Nr. 9 „Erforderliche Daten“.

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung flächendeckender durchschnittlicher Lagewerte für den Boden, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungszustände (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar des laufenden Jahres, bezogen auf den Stichtag 01.01., ermittelt und anschließend veröffentlicht. Dabei wurden seit dem 01.01.2011 Richtwertzonen gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen oder anderen geeigneten Verfahren wie z.B. Indexreihen oder anderen marktbezogenen Methoden ermittelte durchschnittliche Lagewerte des Bodens, für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen (Bodenrichtwertzone). Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen und beinhalten die dargestellten Grundstücksmerkmale.

Der Bodenrichtwert ist damit kein Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB. Dieser muss durch geeignete Zu- und Abschläge bzw. Umrechnungen auf die konkreten wertbestimmenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks abgestimmt werden und kann dadurch zu einem ggf. erheblich anderen Wert führen. Aus diesen Gründen können hinsichtlich der Wertigkeit, der beschreibenden Eigenschaften oder der zonalen Abgrenzung keine Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Baugenehmigungsbehörden) abgeleitet werden.

Über das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW können alle Bodenrichtwerte des Landes NRW eingesehen und seit dem 01.01.2016 auch kostenlos ausgedruckt werden. Das Landesportal ist über

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

zu erreichen. Hier sind alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen. Damit ist landesweit ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

Die Bodenrichtwerte des Rhein-Erft-Kreises können darüber hinaus kostenpflichtig als grafische Übersicht auf Wunsch erstellt und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

#### **Nutzungsbedingungen für BORISplus.NRW**

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

Die Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) [https:// www.boris.nrw.de](https://www.boris.nrw.de)

**Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.**

### Mobiler Abruf von Bodenrichtwerten

„Über die BORISplus.NRW App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden.

Die App ist fokussiert auf den intuitiven Zugang zu den Bodenrichtwerten des aktuellen Jahrgangs. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder - wahlweise mit Ortsbezeichnungen und Straßennamen (Hybridkarte) - verwendet. Diese Karten liegen als sogenannte Webcaches vor und sind dadurch sehr schnell verfügbar.

Die BORISplus.NRW App ergänzt das Online-Angebot von BORISplus ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) um die Möglichkeit des mobilen Abrufs von Bodenrichtwerten via Smartphone. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple App Store, als auch für Android OS in Google play verfügbar.“

(Quelle: BORISplusNRW)

## 8.2 Bodenrichtwerte (Beispiele)

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau, für Misch- oder mehrgeschossige Bebauung und für Industrie, Gewerbe und Sondergebiete beinhalten Erschließungs- sowie Kanalanschlussbeiträge. Sie beziehen sich auf straßenlandabgabefreie (elf) Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstücksfläche) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die tatsächlichen Erschließungskosten sind im Einzelfall bei der jeweils zuständigen Stadtverwaltung zu erfragen.

Beispiel (Darstellung in [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)): Stand 01.01.2015

The screenshot shows a map of the Bachem district in Frechen. A pop-up window titled 'Detailinformationen' is open, displaying the following data:

Allgemeine Fachinformationen anzeigen	
BRW: Ein/zweigeschossig	Weitere Produkte
Zuständigkeit	

Örtliche Fachinformationen anzeigen	
<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Frechen
Postleitzahl	50226
Gemarkungsname	Bachem
Ortsteil	Bachem
Bodenrichtwertnummer	6056
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>260 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Reine Wohngebiete
Geschosszahl	II
Fläche	350 m <sup>2</sup>

Die Detailinformationen erscheinen beim Klick in die gesuchte BRW-Zone.

Beispiel für eine Zone mit individueller Wohnbebauung:

**200 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>  
W = Art der Nutzung  
(W = Wohnbaufläche; WA = Allgemeines Wohngebiet; MD = Dorfgebiet etc.)  
I-II = Anzahl der Geschosse  
500 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau gelten in der Regel bis zu der überwiegend vorhandenen Baulandtiefe der Grundstücke von 35 m.

Beispiel für eine Zone mit Misch- oder mehrgeschossiger Bebauung:

**220 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>  
MK = Art der Nutzung  
(W = Wohnbaufläche; MI = Mischgebiet; MK = Kerngebiet)  
II-IV = Anzahl der Geschosse  
2,0 = Geschossflächenzahl (GFZ)

Beispiel für eine Zone mit Flächen für Industrie, Gewerbe und Sondergebiete:

**90 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>  
GE = Art der Nutzung  
(G = gewerbliche Bauflächen; GE = Gewerbegebiet; GI = Industriegebiet)  
2.500 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>

Beispiel für eine Zone mit Flächen der Landwirtschaft:

**4,20 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>  
A = Art der Nutzung (A = Ackerfläche)  
10.000 – 30.000 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>  
> 65 = durchschnittliche Ackerzahl (zuckerrübensicher)

Das Bodenrichtwertgrundstück verfügt darüber hinaus über einen rechtwinkligen Zuschnitt und mindestens eine für den Schwerlastverkehr geeignete Zuwegung.

Die allgemeinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten können in BORISplus.NRW unter den „Allgemeine Fachinformationen“ abgefragt werden. Rechnerische Anpassungen der Bodenrichtwerte finden sich ggf. unter „Örtliche Fachinformationen“.

### 8.3 Übersicht über die gebietstypischen Werte

Stadt	Teilmarkt	gute Lage (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Lage (€/m <sup>2</sup> )	einfache Lage (€/m <sup>2</sup> )
<b>östlich der Ville</b>				
Brühl	individueller Wohnungsbau	330	300	245
	Geschosswohnungsbau	420	290	240
	Gewerbe		85	
Frechen	individueller Wohnungsbau	420	300	215
	Geschosswohnungsbau	370	290	245
	Gewerbe	155		
Hürth	individueller Wohnungsbau	390	280	200
	Geschosswohnungsbau	380	245	170
	Gewerbe	100	65	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	360	310	230
	Geschosswohnungsbau	390		
	Gewerbe		100	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	245	220	205
	Geschosswohnungsbau	320	220	200
	Gewerbe		85	
<b>westlich der Ville</b>				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	165	125	95
	Geschosswohnungsbau	175	125	
	Gewerbe	80	45	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	260	175	120
	Geschosswohnungsbau	260	175	115
	Gewerbe	75	50	
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	145	125	105
	Geschosswohnungsbau		130	
	Gewerbe		40	
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	235	175	110
	Geschosswohnungsbau	220	185	
	Gewerbe	70	55	
Kerpen	individueller Wohnungsbau	205	180	150
	Geschosswohnungsbau	220	190	
	Gewerbe	70	60	30

(Berichtszeitraum 2015)

Nach § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte zu ermitteln. Die Angaben sollen nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen gegliedert werden. Sie ergeben sich im Wesentlichen aus der Zuordnung einzelner Bodenrichtwertzonen in den Stadtgebieten zu den angeführten Lagekriterien in Verbindung mit einer gutachterlichen Einschätzung durch die Mitglieder des Gutachterausschusses. Bei den hier angegebenen Werten handelt es sich um reine Durchschnittswerte in Bezug auf die jeweilige Stadt.

## 8.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

### Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:

Größe: 1 – 3 Hektar

durchschnittliche Ackerzahl: > 65 (zuckerrübensicher)

rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

Lage	Richtwerte (in €/m <sup>2</sup> )
<b>Nord-West</b> (BRW-Zone 100)	<b>5,40</b>
<b>Nord</b> (BRW-Zone 102)	<b>5,50</b>
<b>Nord-Ost</b> (BRW-Zone 103)	<b>5,60</b>
<b>Mitte-West</b> (BRW-Zone 104)	<b>5,30</b>
<b>Mitte-Ost</b> (BRW-Zone 107)	<b>5,50</b>
<b>Süd-West</b> (BRW-Zone 105)	<b>5,30</b>
<b>Süd-Ost</b> (BRW-Zone 108)	<b>5,30</b>

(Berichtszeitraum 2015)

Die Bodenrichtwertzonen für Ackerland sind in der nachfolgenden Übersicht (Seite 36) dargestellt.

### Dauergrünland:

Unter reinen Dauergrünlandflächen werden einzelne, nicht umbruchfähige, landwirtschaftliche Flächen verstanden, auf denen hinsichtlich der vorhandenen Bodeneigenschaften und/oder des Grundstückszuschnitts eine ackerbauliche Nutzung nicht möglich ist. Diese Flächen sind im Rhein-Erft-Kreis selten. Es handelt sich dabei z.B. um Dauergrünlandbereiche in den Flussauen der Erft und des Rotbaches.

Für diese absoluten Dauergrünlandflächen können im Normalfall

**bis zu ca. 50 % des umliegenden Ackerlandrichtwertes**

angesetzt werden.

### Wald- und Forstflächen:

Für die im Rhein-Erft-Kreis großflächig vorhandenen Waldaufforstungen nach erfolgter Tagabaunutzung sind, je nach Alter des Bestandes, Werte

**bis ca. 1,00 €/m<sup>2</sup>**

pauschal anzusetzen. Der gleiche Ansatz gilt für sonstige Forstflächen ohne wertbildenden Aufwuchs.

## Übersicht über die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

(ohne Maßstab)



(Stand 01.01.2016)

### 8.5 Zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen

Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Baugrundstücktiefe von ca. 35 m.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2010 bis 2013 untersucht.

Berücksichtigt wurden dabei nur zugekaufte Flächen kleiner als 500 m<sup>2</sup>, die keine separate Zuwegung besitzen und die die mögliche Ausnutzung eines Nachbargrundstücks wertmäßig nicht erhöhen.

Für diese Arrondierungsflächen können im Normalfall

**18 % (± 10 %) des umliegenden Baulandrichtwertes**

angesetzt werden.

## **9 Erforderliche Daten**

### **9.1 Allgemeines**

Die im Folgenden veröffentlichten Daten wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis (REK) in seiner Sitzung am 11.02.2016 verabschiedet und für geeignet angesehen, im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes veröffentlicht zu werden.

Darüber hinaus existieren bei der Geschäftsstelle zu bestimmten Sachverhalten weitere statistische Auswertungen, die vom Gutachterausschuss hinsichtlich ihrer Allgemeingültigkeit, ihrer statistischen Aussagekraft oder ihrer Belastbarkeit nicht für eine Veröffentlichung ausreichen. Der Gutachterausschuss hat aber beschlossen, diese Auswertungen und Parameter auf Anfrage herauszugeben. Die Interpretation oder Verwendung obliegt dann der/dem Sachverständigen.

### **9.2 Indexreihen**

#### Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Die folgenden Bodenrichtwertindexreihen für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden für die Jahre 1991 bis 2016 aus den amtlich ermittelten Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Differenziert wurden hier Lagen östlich und westlich der Ville, wobei als Basisjahr das Jahr 2002 mit dem Index 100 zu Grunde gelegt wurde.

Hinsichtlich der absoluten Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen vermitteln jedoch einen allgemeinen Eindruck über die Änderung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Neben der graphischen Darstellung (östlich und westlich der Ville) sind die Indexreihen der einzelnen Kommunen aufgelistet und beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Abweichungen in einzelnen Ortsteilen können durchaus signifikant sein.

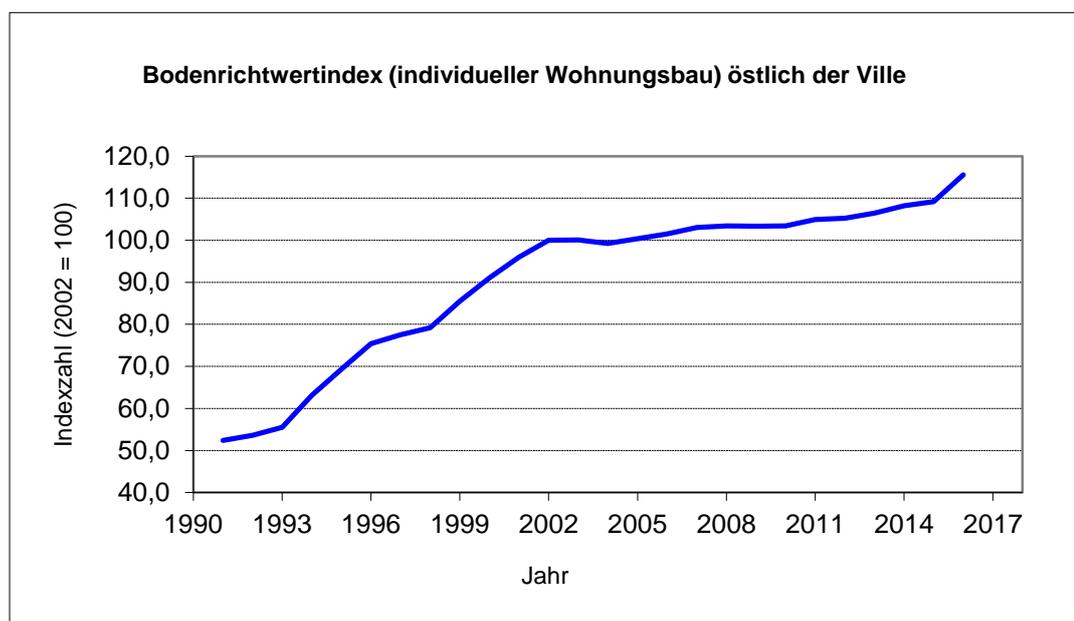
Bei der Ermittlung der Werte für 2011 bis 2016 wurden die seinerzeit georeferenzierten lagetypischen Bodenrichtwerte auf die jetzigen zonalen Werte übertragen. Die somit zugeordneten zonalen Bodenrichtwerte liegen damit der weiteren Ermittlung dieser Bodenrichtwertindizes zu Grunde.

#### Bodenrichtwertindex der Ackerlandorientierungswerte bzw. Ackerlandrichtwerte

Die Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandorientierungs- bzw. der seit 31.12.2002 festgelegten Ackerlandrichtwerte wird im Folgenden als Indexreihe mit der Basis 2010 = 100 für den Bereich des gesamten Rhein-Erft-Kreises dargestellt. Dabei wurden die bis 01.01.2010 festgelegten Geltungsbereiche der lagetypischen Bodenrichtwerte den neuen Bodenrichtwertzonen zugeordnet.

Auch bei diesen Werten kann hinsichtlich der absoluten Höhe der Grundstückswerte aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen erlauben jedoch einen allgemeinen Eindruck über die Änderung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksteilmarkt der landwirtschaftlichen Flächen. Neben der Tabelle der Indexwerte werden auch die zu Grunde liegenden Mittelwerte tabellarisch dargestellt.

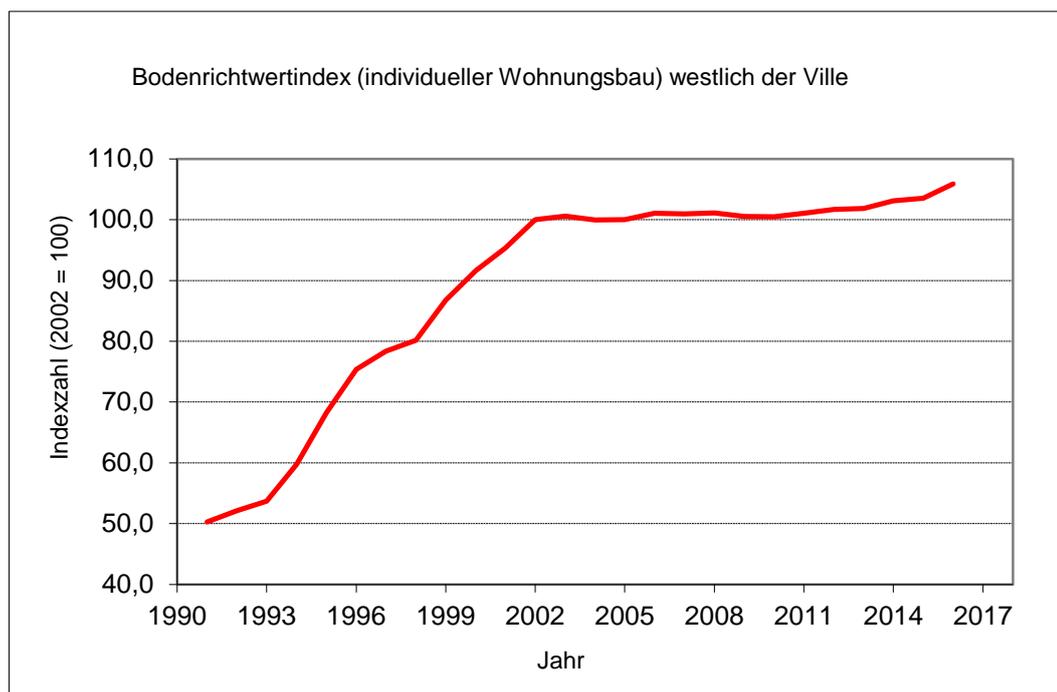
**9.2.1 Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke östlich der Ville**  
(Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling)



**Indexzahlen (Kommunen und Mittelwerte östlich der Ville)**

	Brühl	Frechen	Hürth	Pulheim	Wesseling	Mittelwerte
1991	51,7	51,6	53,6	48,9	56,0	52,4
1992	52,5	53,9	54,7	51,0	56,0	53,6
1993	55,4	53,9	56,5	53,0	59,0	55,6
1994	64,3	62,3	61,3	62,6	65,0	63,1
1995	70,0	67,2	68,9	69,4	71,3	69,3
1996	77,9	72,5	75,2	75,1	76,3	75,4
1997	79,0	76,3	76,2	77,4	78,9	77,6
1998	81,6	78,1	77,3	79,3	79,6	79,2
1999	86,8	86,0	83,6	85,0	86,3	85,5
2000	91,8	90,0	89,4	91,1	92,9	91,1
2001	97,4	94,2	94,1	94,8	99,3	95,9
<b>2002</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2003	100,1	100,0	100,7	100,3	99,5	100,1
2004	100,0	99,3	99,6	100,2	97,3	99,3
2005	103,1	100,0	100,9	102,8	95,1	100,4
2006	103,5	100,9	102,0	104,9	96,5	101,5
2007	106,9	102,0	102,9	106,6	96,8	103,0
2008	108,0	103,0	102,1	106,6	97,3	103,4
2009	108,2	102,1	102,5	106,4	97,6	103,4
2010	108,2	101,5	104,0	104,7	98,7	103,4
2011	108,5	101,8	104,8	108,0	101,4	104,9
2012	108,5	102,6	105,6	107,6	101,9	105,2
2013	109,8	104,8	107,1	106,6	103,8	106,4
2014	112,8	106,5	108,8	108,0	104,9	108,2
2015	114,4	107,5	109,8	108,6	105,7	109,2
2016	118,6	114,2	117,7	117,2	110,0	115,5

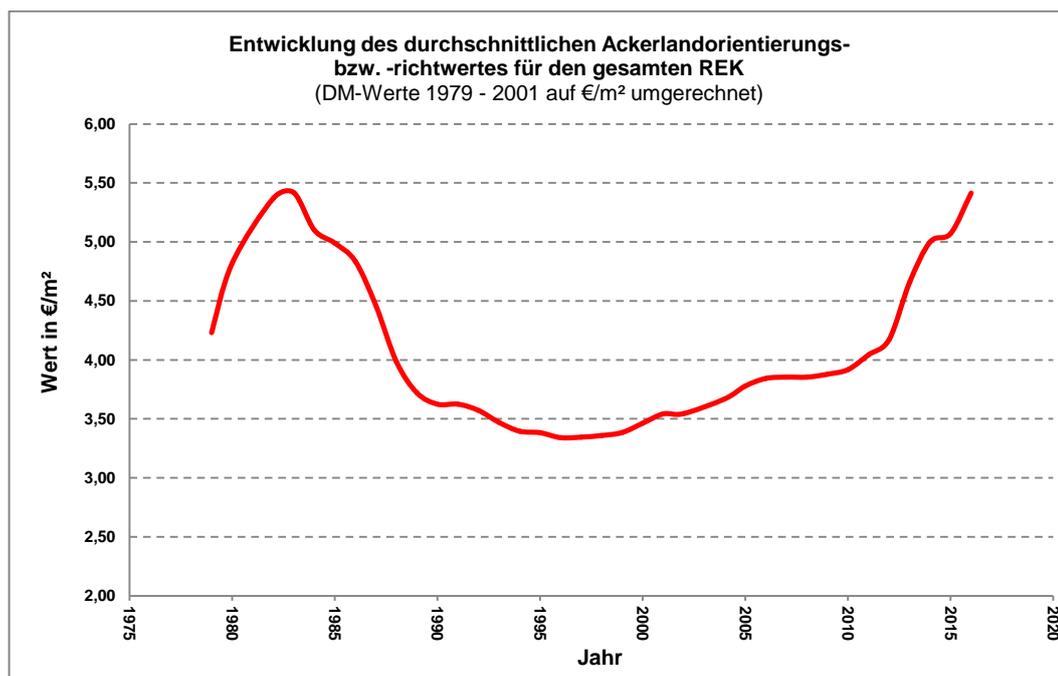
**9.2.2 Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke westlich der Ville**  
(Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Erftstadt)



**Indexzahlen (Kommunen und Mittelwerte westlich der Ville)**

	Bedburg	Bergheim	Elsdorf	Erftstadt	Kerpen	Mittelwerte
1991	54,0	46,5	39,9	53,7	57,3	50,3
1992	55,0	49,5	42,1	54,6	59,5	52,1
1993	55,6	51,8	42,4	56,9	61,6	53,7
1994	56,9	57,6	51,4	63,3	69,6	59,7
1995	65,8	69,0	56,1	71,5	78,7	68,2
1996	73,2	75,8	62,2	77,9	87,8	75,4
1997	73,2	79,1	67,7	82,9	89,0	78,4
1998	77,3	82,2	67,7	84,9	88,8	80,2
1999	86,3	88,3	78,7	88,6	91,9	86,8
2000	95,2	91,6	83,7	92,8	94,7	91,6
2001	98,4	93,8	91,7	96,6	96,3	95,4
2002	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2003	101,3	101,1	100,0	100,4	100,3	100,6
2004	101,3	100,9	96,4	100,9	100,3	99,9
2005	103,0	100,5	96,4	100,5	99,7	100,0
2006	103,4	100,9	95,6	101,4	104,0	101,1
2007	103,4	101,5	95,6	100,9	103,5	101,0
2008	104,2	101,5	94,9	100,5	104,3	101,1
2009	104,2	102,0	92,0	100,1	104,5	100,6
2010	105,1	101,8	90,9	99,9	104,8	100,5
2011	106,3	103,1	91,2	99,9	104,8	101,1
2012	108,4	103,3	91,2	100,4	105,0	101,7
2013	107,6	104,2	91,2	100,7	105,6	101,9
2014	107,2	105,1	92,7	102,3	108,3	103,1
2015	109,7	105,2	91,2	102,6	108,8	103,5
2016	116,0	106,2	91,2	105,1	111,0	105,9

### 9.2.3 Bodenrichtwertindex für landwirtschaftliche Flächen



Indexzahlen (gesamter Rhein-Erft-Kreis)							
Jahr		Jahr		Jahr		Jahr	
<b>1979</b>	108,0	<b>1990</b>	92,5	<b>2000</b>	88,4	<b>2010</b>	<b>100,0</b>
<b>1980</b>	123,0	<b>1991</b>	92,5	<b>2001</b>	90,4	<b>2011</b>	103,2
<b>1981</b>	---	<b>1992</b>	91,2	<b>2002</b>	90,5	<b>2012</b>	106,5
<b>1982</b>	137,0	<b>1993</b>	88,6	<b>2003</b>	---	<b>2013</b>	118,9
<b>1983</b>	138,3	<b>1994</b>	86,7	<b>2004</b>	93,7	<b>2014</b>	127,6
<b>1984</b>	130,2	<b>1995</b>	86,3	<b>2005</b>	96,4	<b>2015</b>	129,4
<b>1985</b>	127,4	<b>1996</b>	85,3	<b>2006</b>	98,1	<b>2016</b>	138,2
<b>1986</b>	123,4	<b>1997</b>	85,4	<b>2007</b>	98,4		
<b>1987</b>	113,9	<b>1998</b>	85,7	<b>2008</b>	98,4		
<b>1988</b>	101,7	<b>1999</b>	86,4	<b>2009</b>	99,0		
<b>1989</b>	94,7						

Durchschnittswerte (gesamter Rhein-Erft-Kreis)							
Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>
<b>1979</b>	4,23	<b>1990</b>	3,62	<b>2000</b>	3,46	<b>2010</b>	<b>3,92</b>
<b>1980</b>	4,82	<b>1991</b>	3,62	<b>2001</b>	3,54	<b>2011</b>	4,04
<b>1981</b>	---	<b>1992</b>	3,57	<b>2002</b>	3,54	<b>2012</b>	4,17
<b>1982</b>	5,37	<b>1993</b>	3,47	<b>2003</b>	---	<b>2013</b>	4,66
<b>1983</b>	5,42	<b>1994</b>	3,40	<b>2004</b>	3,67	<b>2014</b>	5,00
<b>1984</b>	5,10	<b>1995</b>	3,38	<b>2005</b>	3,78	<b>2015</b>	5,07
<b>1985</b>	4,99	<b>1996</b>	3,34	<b>2006</b>	3,84	<b>2016</b>	5,41
<b>1986</b>	4,84	<b>1997</b>	3,35	<b>2007</b>	3,85		
<b>1987</b>	4,46	<b>1998</b>	3,36	<b>2008</b>	3,85		
<b>1988</b>	3,99	<b>1999</b>	3,38	<b>2009</b>	3,88		
<b>1989</b>	3,72						

### 9.3 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Zum 01.01.2016 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis erstmalig „Immobilienrichtwerte“ für den Teilmarkt des Wohnungseigentums. Diese sind ebenfalls unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

kostenfrei abrufbar. Die folgenden Tabellen und Erläuterungen finden sich bei Ausdruck der Werte unter den „Örtlichen Fachinformationen“.

#### 9.3.1 Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen. Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Rhein-Erft-Kreis hat die Immobilienrichtwerte aus rd. 2500 Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2015 als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben;
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten;
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.);
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, usw.);
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwerts werden u.a. mit den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Umrechnungskoeffizienten sind in den nachstehenden Tabellen veröffentlicht. Weitere Einflussfaktoren wie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden), Rechte, Lasten, Reparaturstau etc., können darüber hinaus bei der Wertfindung relevant sein. Der ermittelte Vergleichswert ist sachverständig zu würdigen.

#### 9.3.2 Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

##### Index Wohnungseigentum

Stichtag	Index
01.01.2011	91,9
01.01.2012	86,3
01.01.2013	92,9
01.01.2014	98,2
<b>01.01.2015</b>	<b>100,0</b>
01.01.2016	100,9 (vorläufig)

### 9.3.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für bestehende durchschnittliche Eigentumswohnungen in der jeweiligen Lage. Das Alter der Wohnungen bewegt sich zwischen 3 und 65 Jahren (keine Neubauten); Verkäufe nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wurden nicht herangezogen.

Die mittlere Wohnfläche liegt bei 77 m<sup>2</sup> in Objekten mit im Mittel 14 Wohneinheiten. Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

Die Einschätzung der Wohnlage erfolgte im Wesentlichen über das Bodenrichtwertniveau bezogen auf das jeweilige Stadtgebiet.

#### Wohnlage

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
gut	0,84	0,93	1,00	1,07
mittel	0,90	1,00	1,07	1,15
einfach	1,00	1,11	1,19	1,28

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp der Wohnung zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind Gebäude, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben als auch nicht modernisierte Altbauten oder geringfügig modernisierte Altbauten, einzuordnen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Wohnungen bezeichnet, die einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

#### Modernisierungstyp

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
baujahrtypisch	1,00	1,10	1,20
teilmodernisiert	0,90	1,00	1,10

### Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2016

Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2016 und das Jahr 2012 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten. Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2016 und 2012 zu interpolieren.

#### Baujahr (Tabelle 2016)

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930
2005	1,16	1,07	0,91	0,76	0,68	0,63			
2000	1,28	1,19	1,00	0,84	0,75	0,70			
1995	1,41	1,30	1,10	0,92	0,83	0,77	0,74		
1990	1,52	1,41	1,19	1,00	0,89	0,83	0,80	0,80	
1985		1,50	1,27	1,07	0,95	0,89	0,86	0,85	
1980		1,58	1,33	1,12	1,00	0,93	0,90	0,89	
1975			1,39	1,17	1,04	0,97	0,94	0,93	0,90
1970			1,43	1,20	1,07	1,00	0,97	0,96	0,93
1965			1,46	1,23	1,10	1,02	0,99	0,98	0,95
1960			1,48	1,25	1,11	1,04	1,00	0,99	0,96
1955			1,49	1,25	1,12	1,04	1,01	1,00	0,97
1950				1,26	1,12	1,04	1,01	1,00	0,97

### Anpassungstabelle für Bewertungsstichtage im Jahr 2012

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2016 und 2012 zu interpolieren.

#### Baujahr (Tabelle 2012)

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930
2005	1,08	0,93	0,76	0,67				
2000	1,16	1,00	0,82	0,72	0,66			
1995	1,29	1,11	0,91	0,80	0,73	0,70		
1990	1,41	1,22	1,00	0,87	0,80	0,76	0,75	
1985	1,52	1,31	1,08	0,94	0,86	0,82	0,81	
1980		1,40	1,15	1,00	0,92	0,87	0,86	0,85
1975		1,46	1,20	1,05	0,96	0,92	0,90	0,89
1970		1,52	1,25	1,09	1,00	0,95	0,94	0,92
1965		1,57	1,29	1,12	1,03	0,98	0,96	0,95
1960			1,31	1,14	1,05	1,00	0,98	0,97
1955			1,35	1,17	1,08	1,03	1,01	0,99
1950			1,36	1,18	1,09	1,03	1,00	1,00

### Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die Wohnung selbst. Sie orientiert sich an den Kategorien des Sachwertverfahrens.

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	einfach	mittel	gehoben
gehoben	0,80	0,90	1,00
mittel	0,90	1,00	1,10
einfach	1,00	1,10	1,20

### Wohnfläche

Bei der Wohnfläche werden Balkone und Terrassen zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche							
	40	60	70	80	100	110	120	150
50	0,97	1,02	1,04	1,05	1,07	1,06	1,06	1,06
60	0,95	1,00	1,02	1,03	1,04	1,04	1,04	1,03
65	0,94	0,99	1,01	1,02	1,03	1,03	1,03	1,02
70	0,94	0,98	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,01
75	0,93	0,98	0,99	1,01	1,02	1,02	1,01	1,01
80	0,92	0,97	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	1,00
85	0,92	0,97	0,98	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00
90	0,92	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99
95	0,92	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99
100	0,91	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99
105	0,91	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99
115	0,92	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99
125	0,92	0,96	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99

### Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1/2. OG	3/4. OG	ü. 4. OG	DG
1/2. OG	0,77	1,10	1,00	0,97	0,90	0,98

### Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,96

### Balkon/Terrasse

Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen.

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	kein Balkon	Balkon
vorhanden	0,90	1,00
nicht vorhanden	1,00	1,10

### Zahl der Wohneinheiten

Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer). Eine im Grundbuch gebildete Wohnanlage kann aus mehreren Gebäuden bestehen.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Zahl der Wohneinheiten im Gebäude							
	2	3	5	8	12	20	35	65
3	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,87	0,84
4	1,04	1,02	0,99	0,96	0,94	0,91	0,88	0,85
6	1,07	1,04	1,01	0,98	0,96	0,93	0,90	0,87
10	1,10	1,08	1,04	1,01	0,99	0,96	0,93	0,90
20	1,15	1,12	1,08	1,05	1,03	1,00	0,97	0,94
35	1,18	1,15	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97
65	1,22	1,19	1,16	1,12	1,10	1,07	1,03	1,00

### 9.3.4 Berechnungsbeispiel

<b>Bewertungsobjekt</b>	Musterstadt	Beispielstraße 26
<b>Immobilienrichtwert</b>	1070 €/m <sup>2</sup>	
Wertermittlungsstichtag	01.01.2016	14.04.2013

Merkmal	Immobilienrichtwert		Umrechnungskoeffizient
Wohnlage	mittel	gut	1,07
Baujahr	1990	1970	0,81
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Ausstattung	mittel	gehoben	1,10
Balkon / Terrasse	vorhanden	normaler Nutzwert	1,00
Wohnungsgröße	75	60	0,98
Anzahl der Wohneinheiten	10	16	0,98
Geschosslage	1./2. OG	3. /4. OG	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert.			
Hier: 1.070 €/m <sup>2</sup> x 1,07 x 0,81 x 1,00 x 1,10 x 1,00 x 0,98 x 0,98 x 0,97 x 0,96 = 912 €/m <sup>2</sup>			
Immobilienrichtwert:	1070 €/m <sup>2</sup>	angepasst	912 €/m <sup>2</sup>
Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2016	14.04.2013	92,9 /100,9

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert	840 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>rd. 50.000 €</b>

## 9.4 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

### 9.4.1 Liegenschaftszinssätze

Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertemodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung dieses Modells kann unter:

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

eingesehen werden.

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und freiwilligen Fragebogenauskünften der Erwerber zum Objekt abgeleitet und einer gutachterlichen Einschätzung unterzogen wurden.

Abweichungen konkreter Wertermittlungsobjekte in den maßgebenden Eigenschaften (Lage, Ausstattung etc.) und sonstigen wertrelevanten Gegebenheiten vom Durchschnitt, fordern daher eine weitergehende sachverständige Einschätzung des im konkreten Einzelfall anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes.

### Liegenschaftszinssätze (01.01.2008 bis 01.01.2015)

(Liegenschaftszinssätze in %)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Wohnungseigentum</b> (Erstverkauf) Standardabweichung	---	---	---	---	---	2,8 +/- 0,7	---	---
<b>Wohnungseigentum</b> (Bestandsimmobilien) Standardabweichung	---	---	---	---	4,8 +/- 1,4	4,4 +/- 1,4	---	---
<b>Wohnungseigentum</b> (Bestandsimmobilien, selbstgenutzt) Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	4,5 +/- 1,4	4,0 +/- 1,4
<b>Wohnungseigentum</b> (Bestandsimmobilien, vermietet) Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	4,8 +/- 1,4	4,2 +/- 1,4
<b>Eigegenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Standardabweichung	---	---	3,2 +/- 0,5	3,1 +/- 0,8	2,9 +/- 1,1	2,9 +/- 1,0	---	---
<b>Einfamilienhäuser</b> (eigegenutzt, freistehend) Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	2,7 +/- 1,0	2,7 +/- 1,0
<b>Einfamilienhäuser</b> (eigegenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	2,9 +/- 0,9	2,9 +/- 0,9
<b>Zweifamilienhäuser</b> (eigegenutzt) Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	3,7 +/- 1,0	3,4 +/- 1,3
<b>Dreifamilienhäuser</b> Standardabweichung	4,5	4,5	5,0 +/- 0,6	5,0 +/- 0,7	4,6 +/- 1,4	4,6 +/- 1,4	4,7 +/- 1,4	3,9 +/- 1,1
<b>Mehrfamilienhäuser</b> inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % Standardabweichung	5,5	5,5	5,5 +/- 0,4	5,5 +/- 1,1	5,5 +/- 1,4	5,5 +/- 1,6	5,3 +/- 1,7	5,0 +/- 1,8
<b>Gemischt genutzte Ge- bäude</b> inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % Standardabweichung	5,5	6,0	6,5 +/- 1,9	6,5 +/- 0,3	6,5 +/- 1,5	6,5 +/- 1,5	6,5*	6,0*

Die Liegenschaftszinssätze werden in Anlehnung an die Darstellung im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen dargestellt. Grundlage der Berechnung sind die Kauffälle der Jahre 2014 und 2015.

Zusätzlich zu den Zinsangaben mit der zugehörigen Standardabweichung, unterstützen die weiteren Kennzahlen eine sachverständige Würdigung und Anwendung.

Dazu zählen im Einzelnen:

- die Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Fälle
- die Größe der Objekte je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. Nutzfläche
- der durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. Nutzfläche (inkl. Bodenwert)
- die durchschnittliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. Nutzfläche
- die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) in Prozent
- die durchschnittliche Restnutzungsdauer (RND)

### Liegenschaftszinssätze 01.01.2016

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (in %)	Anzahl der Fälle	Ø Größe WF/ NF (in m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> WF/NF	Ø mtl. Miete in € pro m <sup>2</sup> WF/NF	Ø BWK in € pro m <sup>2</sup> WF/NF	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	<b>3,8</b>	587	75	1.490	6,7	23	49
Standardabweichung	± 1,3		± 20	± 517	± 0,9	± 5,7	± 14
Wohnungseigentum (vermietet)	<b>4,0</b>	263	66	1.500	6,9	23	50
Standardabweichung	± 1,4		± 21	± 519	± 1,0	± 5,6	± 13
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	<b>2,6</b>	266	166	1.484	5,9	24	42
Standardabweichung	± 1,0		± 42	± 469	± 0,7	± 4,5	± 12
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften)	<b>2,8</b>	638	147	1.625	6,3	21	49
Standardabweichung	± 0,9		± 33	± 454	± 0,7	± 5,0	± 13
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	<b>3,0</b>	27	205	1.270	5,8	26	40
Standardabweichung	± 1,2		± 54	± 312	± 0,9	± 4,0	± 10
Dreifamilienhäuser	<b>3,8</b>	20	240	1.339	6,4	25	44
Standardabweichung	± 1,0		± 42	± 372	± 1,4	± 5,9	± 9
Mehrfamilienhäuser	<b>4,8</b>	44	441	1.160	6,8	24	41
Standardabweichung	± 1,7		± 279***	± 520	± 0,9	± 6,6	± 12
Gemischt genutzte Gebäude * (gewerblicher Anteil > 20 %)	<b>5,8*</b>	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung							
Gewerbe / Industrie**	<b>**</b>	**	-	-	-	-	-
Standardabweichung							

\* siehe folgende Hinweise zu gemischt genutzten Gebäuden

\*\* siehe folgende Hinweise zu Gewerbe/Industrie

\*\*\* siehe folgende Hinweise zu Mehrfamilienhäusern

Hinweise zum Wohnungseigentum:

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen 850 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 263 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 587 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

Um modellkonform arbeiten zu können, ist Folgendes bei einer sachgerechten Anwendung zu beachten:

1. die Auswertung wurde angelehnt an das Modell der AGVGA (NRW)
2. die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt
3. die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur RND > 25 Jahre berücksichtigt.
4. die Mieten wurden auf Grund des örtlichen Mietspiegels ermittelt und berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung.
5. die Bewirtschaftungskosten wurden anhand der zeitlich geltenden Ansätze der II. BV (Berechnungsverordnung) gewählt. Es erfolgte keine Anpassung nach Anlage 3 des Modells der AGVGA (NRW).
6. Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen.

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für eigengenutzte Erstverkäufe (171 auswertbare Kauffälle) ergab sich ein mit rd. 2,3 % deutlich niedrigerer Wert.

Hinweise zu den eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern:

Obwohl die überwiegende Anzahl der Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Rhein-Erft-Kreis eher selten ertragsorientiert genutzt werden, (d.h. vermietet sind), hat sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis entschlossen, einen Liegenschaftszinssatz für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. In der Tabelle „Liegenschaftszinssätze 01.01.2016“ erfolgte eine Differenzierung der Ein- und Zweifamilienhäuser in

- Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)
- Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
- Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)

Sachverständigen Nutzerinnen und Nutzern wird damit ermöglicht, neben dem klassischen Sachwertverfahren auch das Ertragswertverfahren anzuwenden. Die sachgerechte Wahl des im konkreten Einzelfall anzuwendenden Verfahrens obliegt letztlich immer der/dem Sachverständigen.

Um modellkonform arbeiten zu können, ist Folgendes bei einer sachgerechten Anwendung zu beachten:

1. die Auswertung wurde angelehnt an das Modell der AGVGA (NRW)
2. die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt
3. die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur RND > 25 Jahre berücksichtigt.
4. die Mieten wurden auf Grund des örtlichen Mietspiegels ermittelt und berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung. Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht, die Wohnfläche bei übergroßen Wohnungen mit einem Abschlag von 1 % je 10 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

5. die Bewirtschaftungskosten wurden anhand der zeitlich geltenden Ansätze der II. BV (Berechnungsverordnung) gewählt. Es erfolgte keine Anpassung nach Anlage 3 des Modells der AGVGA (NRW).
6. Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen.

Eine Auswertung, der nur die Neubauten zu Grunde lagen, ergab einen Liegenschaftszins von rd. 3,2 % bei einer ermittelten Standardabweichung von  $\pm 0,6$  und einer Datengrundlage von rd. 95 Verträgen.

Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen 34 Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 3,1 %, bei einer ermittelten Standardabweichung von  $\pm 1,0$ .

Hinweise zu den Dreifamilienhäusern:

Die Auswertung basiert auf 20 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2014-2015, die zur Auswertung herangezogen werden konnten. Dabei wurden keine Neubauten und nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 25 Jahren berücksichtigt.

Um modellkonform arbeiten zu können, siehe auch die Punkte 1. bis 6. bei den Hinweisen zum Wohnungseigentum.

Hinweise zu den Mehrfamilienhäusern:

Der in der Tabelle ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser bezieht sich auf insgesamt 44 zur Auswertung geeignete Kaufverträge aus den Jahren 2014-2015. Dabei wurden keine Neubauten sowie keine Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren mit einbezogen.

Um modellkonform arbeiten zu können, siehe auch die Punkte 1. bis 6. bei den Hinweisen zum Wohnungseigentum.

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser kann auch für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern mit einem geringen Gewerbeanteil (bis 20 %), verwendet werden.

\*\*\* Die hohe Standardabweichung ergibt sich aus der Inhomogenität der Wohnflächen. Die Spanne der zu Grunde liegenden Werte reicht von ca. 110 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup> bei einem Median von ca. 360 m<sup>2</sup>.

\* Hinweise zu gemischt genutzten Gebäuden:

Für gemischt genutzte Gebäude (Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil größer 20%) lagen lediglich 2 Kaufverträge aus den Jahren 2013-2015 vor. Der prozentuale Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis der gesamten Wohn-/Nutzfläche zum gewerblich genutzten Anteil. Der Zinssatz für diesen Teilmarkt ergab sich auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswertungen und ist somit statistisch nicht gesichert.

\*\* Hinweise zu Gewerbe/Industrie:

Für den Teilmarkt Gewerbe/Industrie konnten 18 Kauffälle aus den Jahren 2012-2015 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich bei einer ermittelten Standardabweichung von  $\pm 3,3$  jedoch als relativ inhomogen dar, so dass der Gutachterausschuss zu dem Ergebnis kam hier keinen Einzelwert anzugeben sondern in einer Fußnote eine Spanne zu veröffentlichen.

Aus den zur Auswertung herangezogenen Daten ergab sich eine Spanne von

3 - 13 %

## 9.4.2 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2016 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Ø Größe WF/ NF (in m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> WF/NF	Ø mtl. Miete in € pro m <sup>2</sup> WF/NF	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	<b>18,4</b> (± 5,0)	587	75	1.490	6,7	49
RND < 50Jahre	<b>16,0</b> (± 3,8)	304	76	1.180	6,1	37
RND > 50 Jahre	<b>21,1</b> (± 4,9)	283	75	1.830	7,2	62
Wohnungseigentum (vermietet)	<b>17,9</b> (± 4,9)	263	66	1.500	6,9	50
RND < 50Jahre	<b>15,7</b> (± 4,2)	118	70	1.180	6,2	37
RND > 50 Jahre	<b>19,8</b> (± 4,6)	145	63	1.760	7,4	60
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	<b>23,5</b> (± 5,3)	266	166	1.484	5,9	42
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhäushälften)	<b>23,2</b> (± 4,8)	638	147	1.625	6,3	49
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	<b>20,0</b> (± 4,3)	27	205	1.270	5,8	40
Dreifamilienhäuser	<b>17,5</b> (± 3,0)	20	240	1.339	6,4	44
Mehrfamilienhäuser	<b>14,8</b> (± 4,0)	44	441	1.160	6,8	41
Gemischt genutzte Gebäude * (gewerblicher Anteil > 20 %)	<b>14*</b>	-	-	-	-	-

**18,4** (±5,0) = Rohertragsfaktor mit Angabe der Standardabweichung (in Klammern)

\*Hinsichtlich der vorliegenden Datengrundlage ist dieser Wert als statistisch nicht gesichert anzusehen.

Bei der Ermittlung der Rohertragsfaktoren wurden die vorliegenden und geeigneten Kaufpreise ins Verhältnis zu den Jahresroherträgen (dies sind die gesamten zugehörigen Mieteinnahmen im Jahr) gesetzt. Dabei wurden Wiederverkäufe (keine Neubauten) von Objekten mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zu Grunde gelegt.

Die Multiplikation des Rohertragsfaktors mit dem Jahresrohertrag ergibt somit näherungsweise den Verkehrswert.

## 9.5 Ableitung der Sachwertfaktoren

### Vorbemerkung

Bebaute Grundstücke, die im Wesentlichen nicht unter Renditegesichtspunkten errichtet und gehandelt werden, sondern bei denen die Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Vordergrund stehen, sind in der Regel nach dem Sachwertverfahren zu bewerten. Dabei setzt sich der vorläufige Sachwert aus dem zugehörigen Bodenwert, dem Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer Wertminderung wegen Alters, des baulichen und unterhaltungsmäßigen Zustands der Immobilie und dem Wert der Außenanlagen zusammen.

Dieser so ermittelte vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert), weil sich hier die Besonderheiten des örtlichen Geschehens auf dem Grundstücksmarkt (u.a. Angebot und Nachfrage, Bodenwertniveau) nicht widerspiegeln. Dieser Markteinfluss wird deshalb durch die Ermittlung eines Sachwertfaktors aufgefangen und fließt so in die Wertermittlung ein.

Mit dem Erlass der „Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)“ vom 05. September 2012 wurden Teile der „Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)“ vom 01. März 2006 außer Kraft gesetzt, darunter im Wesentlichen die Punkte 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 (Sachwertverfahren) sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8. Mit der SW-RL wurden u.a. als Anlage 1 neue Normalherstellungskosten (NHK 2010) und neue Beschreibungen der Ausstattungsstandards (Anlage 2) vorgeschrieben.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Ausführungen unter Nr. 1 Absatz 2 der SW-RL hingewiesen:

„Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von dieser Richtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.“

### **Sachwertfaktoren für das Sachwertmodell nach NHK 2010**

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren wie es in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 beschrieben wird. Eine wesentliche Ausgangsgröße bilden hier die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die in der Anlage 1 veröffentlicht wurden. Diese sind nicht identisch mit den sogenannten Regelherstellungskosten, die im Bewertungsgesetz tabelliert sind.

Das Sachwertverfahren führt aber nicht direkt zum Verkehrswert. Dazu ist eine marktgerechte Anpassung des ermittelten Sachwertes erforderlich. Die Höhe dieses Sachwertfaktors (SWF) ergibt sich aus der Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den berechneten Sachwerten, wobei die Daten der Kaufpreissammlung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geeignet sind, derartige Faktoren zu ermitteln.

Die „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW) hat auf Grundlage der sogenannten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren entwickelt, das im Wesentlichen auch vom Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises angewendet wird.

Eine umfangreiche Beschreibung des Modells kann unter:

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

(Standardmodelle der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

Die wesentlichen Einflussgrößen aus der Modellbeschreibung sind u.a. folgende:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex:	Statistisches Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer:	als Modellgröße abweichend von der SW-RL pauschal mit 80 Jahren festgelegt
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	5 - 8 % des Gebäudesachwerts
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes

Untersucht wurden Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015, wobei die Objekte im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden, es sich nicht um Neubauten handelte und der vorläufige Sachwert zwischen 50.000 und 450.000 € lag.

Zur Erhebung zusätzlicher Daten wurden Fragebögen an die Erwerber verschickt mit der Bitte, die zur Sachwertberechnung noch fehlenden Angaben und Einschätzungen mitzuteilen. Aufgrund der Rückläufe der verschickten Fragebögen, konnten rd. 1.040 Verträge in die folgenden Auswertungen einfließen.

Die angegebenen Sachwertfaktoren (SWF) wurden unter den vorher beschriebenen Modellannahmen ermittelt und stellen das statistische Verhältnis aus bereinigten und normierten Kaufpreisen (Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile) und den ermittelten Sachwerten dar (typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. sind enthalten). Dabei wurde noch keine weitere Unterteilung des Datenmaterials in Bezug auf Objektarten (freistehende Gebäude, Reihenhäuser, Doppelhaushälften etc.) und unterschiedliches Bodenpreinsniveau oder nach Baujahresklassen vorgenommen. Die Auswertung erfolgte über eine Regressionsrechnung mit folgenden Ergebnissen:

- Der Sachwertfaktor (SWF) ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwertes.
- Der SWF ist vom Bodenrichtwertniveau abhängig

Die Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau wird seit Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis vom 11.02.2015 auf das Bodenrichtwertniveau heruntergebrochen. Dabei kommt die direkte Abhängigkeit transparent und auf die tatsächlichen Bodenrichtwerte abgestimmt zum Tragen.

Die Sachwertfaktoren müssen dabei gegebenenfalls durch eine Kreuzinterpolation ermittelt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

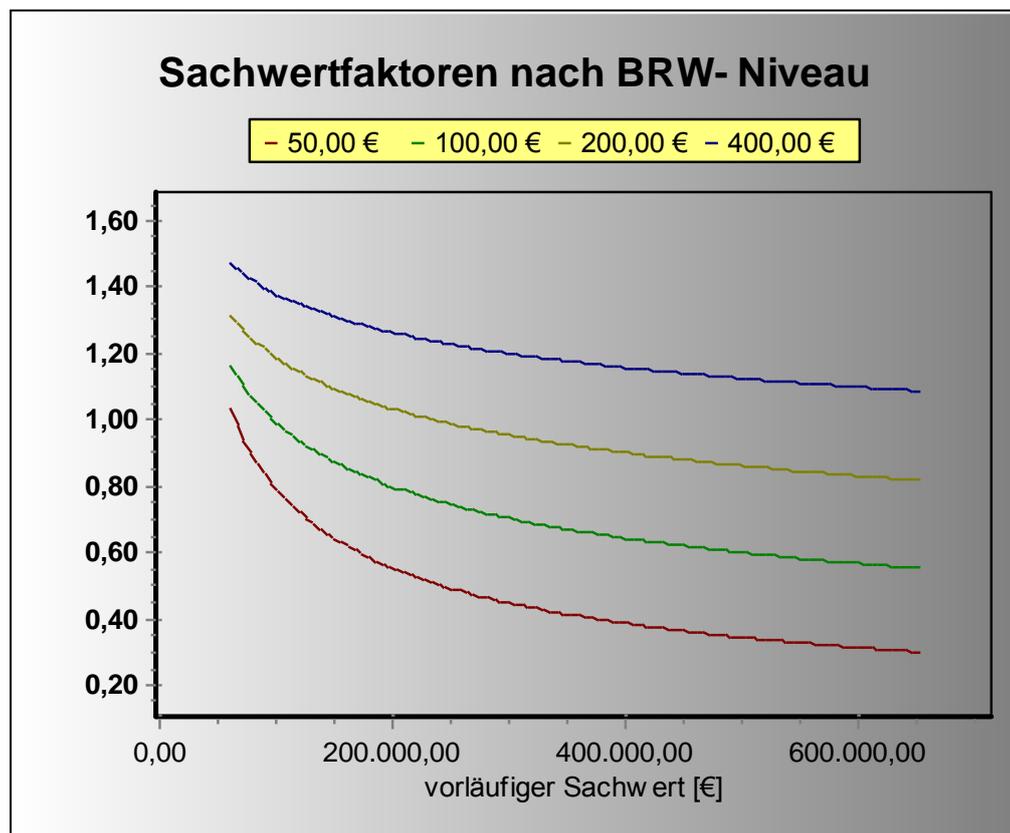
- Das im Folgenden veröffentlichte Diagramm bedarf bei seiner Anwendung auf ein spezielles Objekt einer fach- und sachgerechten Einschätzung durch den Gutachter bzw. die Gutachterin. Je nach Besonderheit und Lage sind im konkreten Einzelfall Abweichungen vom dargestellten Sachwertfaktor zu berücksichtigen.
- Eine weitere Hilfsgröße zur Interpretation und Differenzierung der hier ermittelten Faktoren ist der prozentuale Anteil, den die einzelnen Städte an der Grundgesamtheit der ausgewerteten Kaufverträge haben (siehe „Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge“).

Sachwertfaktor nach Bodenrichtwertniveau

Seit dem Grundstücksmarktbericht 01.01.2015 erfolgt die Berechnung des Sachwertfaktors im Rhein-Erft-Kreis über das herrschende Bodenrichtwert-Niveau (BRW-Niveau). Dabei ist zwischen den einzelnen BRW-Stufen und den tabellierten vorläufigen Sachwerten zu interpolieren. Das so erhaltene Ergebnis ist sachverständig zu interpretieren.

Hinweis:

Im Rhein-Erft-Kreis existieren keine BRW mit 50 €/m<sup>2</sup>. Bei den hier vorgegebenen Werten handelt es sich um Modellgrößen, die lediglich einer sachgerechten Interpolation dienen.



Regressionsgleichung: **SWF = a x (vSW / 1.000.000)<sup>b</sup>**

SWF = Sachwertfaktor  
 vSW = vorläufiger Sachwert  
 a, b = Konstanten

Konstanten	Bodenrichtwert			
	50 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>
„a“	0,24294	0,48521	0,75188	1,03002
„b“	-0,51287	-0,31005	-0,19752	-0,12652

Tabelle zur Interpolation

vorläufiger Sachwert in €	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>							
	75	100	150	200	250	300	350	400
100.000	<b>0,89</b>	<b>0,99</b>	<b>1,09</b>	<b>1,18</b>	<b>1,23</b>	<b>1,28</b>	<b>1,33</b>	<b>1,38</b>
110.000	0,87	0,97	1,07	1,16	1,21	1,27	1,32	1,37
120.000	0,84	0,94	1,04	1,14	1,19	1,25	1,30	1,35
130.000	0,81	0,92	1,03	1,13	1,18	1,24	1,29	1,34
140.000	0,78	0,89	1,00	1,11	1,16	1,22	1,27	1,32
150.000	<b>0,76</b>	<b>0,87</b>	<b>0,98</b>	<b>1,09</b>	<b>1,15</b>	<b>1,20</b>	<b>1,26</b>	<b>1,31</b>
160.000	0,74	0,86	0,97	1,08	1,14	1,19	1,25	1,30
170.000	0,72	0,84	0,96	1,07	1,13	1,18	1,24	1,29
180.000	0,71	0,83	0,94	1,05	1,11	1,17	1,22	1,28
190.000	0,69	0,81	0,93	1,04	1,10	1,16	1,21	1,27
200.000	<b>0,68</b>	<b>0,80</b>	<b>0,92</b>	<b>1,03</b>	<b>1,09</b>	<b>1,15</b>	<b>1,20</b>	<b>1,26</b>
210.000	0,67	0,79	0,91	1,02	1,08	1,14	1,19	1,25
220.000	0,66	0,78	0,90	1,01	1,07	1,13	1,19	1,25
230.000	0,64	0,77	0,89	1,01	1,07	1,13	1,18	1,24
240.000	0,63	0,76	0,88	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
250.000	<b>0,62</b>	<b>0,75</b>	<b>0,87</b>	<b>0,99</b>	<b>1,05</b>	<b>1,11</b>	<b>1,17</b>	<b>1,23</b>
260.000	0,61	0,74	0,86	0,98	1,04	1,10	1,16	1,22
270.000	0,60	0,73	0,85	0,97	1,03	1,10	1,16	1,22
280.000	0,60	0,72	0,85	0,97	1,03	1,09	1,15	1,21
290.000	0,59	0,71	0,84	0,96	1,02	1,09	1,15	1,21
300.000	<b>0,58</b>	<b>0,70</b>	<b>0,83</b>	<b>0,95</b>	<b>1,01</b>	<b>1,08</b>	<b>1,14</b>	<b>1,20</b>
310.000	0,57	0,69	0,82	0,95	1,01	1,08	1,14	1,20
320.000	0,57	0,69	0,82	0,94	1,00	1,07	1,13	1,19
330.000	0,56	0,68	0,81	0,94	1,00	1,07	1,13	1,19
340.000	0,56	0,68	0,81	0,93	0,99	1,06	1,12	1,18
350.000	<b>0,55</b>	<b>0,67</b>	<b>0,80</b>	<b>0,93</b>	<b>0,99</b>	<b>1,06</b>	<b>1,12</b>	<b>1,18</b>
360.000	0,54	0,66	0,79	0,92	0,99	1,05	1,12	1,18
370.000	0,54	0,66	0,79	0,92	0,98	1,05	1,11	1,17
380.000	0,53	0,65	0,78	0,91	0,98	1,04	1,11	1,17
390.000	0,53	0,65	0,78	0,91	0,97	1,04	1,10	1,16
400.000	<b>0,52</b>	<b>0,64</b>	<b>0,77</b>	<b>0,90</b>	<b>0,97</b>	<b>1,03</b>	<b>1,10</b>	<b>1,16</b>

### Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

Die zur Auswertung der Sachwertfaktoren herangezogenen Verträge der Jahre 2014 und 2015 verteilen sich auf die einzelnen Städte im Kreisgebiet wie folgt:

2014-2015	Anzahl der herangezogenen Verträge	
	östlich der Ville	% - Anteil am Gesamtergebnis
Brühl	73	14
Frechen	82	16
Hürth	103	20
Pulheim	186	36
Wesseling	70	14
	<b>514</b>	<b>100</b>
	Anzahl der herangezogenen Verträge	
	westlich der Ville	% - Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	65	<b>12</b>
Bergheim	135	<b>26</b>
Elsdorf	50	<b>10</b>
Erfstadt	117	<b>22</b>
Kerpen	159	<b>30</b>
	<b>526</b>	<b>100</b>

## 9.6 Anpassung der Bodenrichtwerte

Für das Gebiet des Rhein-Erft-Kreises wurden zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Dabei wurden Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst. Neben der vorherrschenden Nutzung und der Geschossigkeit wurde als weiteres wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal

- bei Zonen mit individueller Wohnbebauung die Fläche und
- bei Zonen mit Misch- oder mehrgeschossiger Bebauung die Geschossflächenzahl (GFZ) oder ebenfalls die Fläche

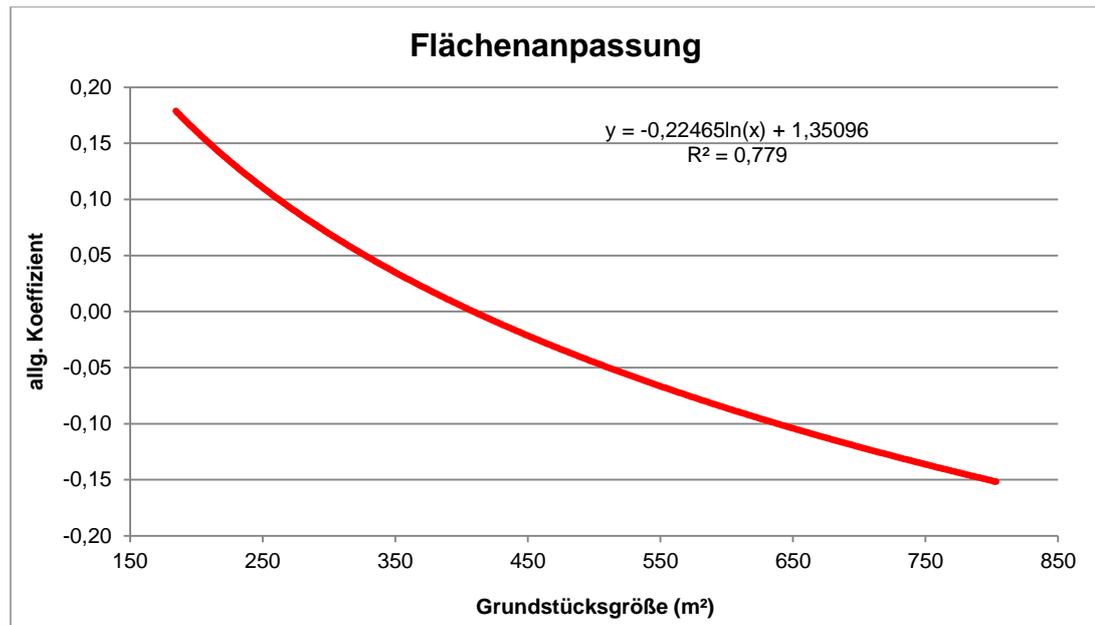
herangezogen.

### Die Fläche als wertbeeinflussendes Merkmal

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden seinerzeit rd. 370 Kaufpreise zugrunde gelegt. Das Ergebnis dieser Auswertung ist in nachstehender Abbildung dargestellt.

Sonstige Abweichungen eines Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Lage, Zuschnitt, Topographie oder Erschließungszustand, müssen gegebenenfalls darüber hinaus zusätzlich berücksichtigt werden.

Allgemeine Regressionsformel zur Anpassung der Flächengröße



Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind in der Regel für folgende Nutzungsarten anwendbar:

- Wohnbauflächen (W),
- allgemeine und reine Wohngebiete (WA und WR),
- Dorfgebiete (MD) und
- Mischgebiete (MI).

Aus Gründen der Praktikabilität wurde obige Abbildung in Tabellenform umgesetzt.

Die Tabelle ist anwendbar für rechteckig geschnittene Grundstücke mit

- einer Größe von 200 bis 800 m<sup>2</sup>,
- einer Breite von 6-20 m sowie
- einer Tiefe von 25-45 m.

Abweichungen im Einzelfall sind möglich.

Im Allgemeinen können die in der Tabelle angegebenen Faktoren nur dann angewendet werden, wenn die Fläche des zu bewertenden Grundstücks von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks nicht mehr als 50 % abweicht. Bei den in der Tabelle angegebenen Zu-/Abschlägen beim Vergleich mit dem zugehörigen Bodenrichtwertgrundstück (Durchschnittswert) der entsprechenden Bodenrichtwertzone, handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte.

Bei Bodenrichtwerten für den Geschosswohnungsbau, bei Kerngebieten, Sondergebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsbereichen mit besonderen Bodenrichtwerten (Anfangs- und Endwerte), sind die ermittelten Zu- und Abschläge ebenfalls nicht anzuwenden.

**Beispiel:**

Ist das Bodenrichtwertgrundstück mit 400 m<sup>2</sup> angegeben, so kann die tabellierte Anpassung in der Regel nur dann erfolgen, wenn das zu betrachtende Grundstück nicht größer als 600 m<sup>2</sup> oder nicht kleiner als 200 m<sup>2</sup> ist. Im Einzelfall ist hier sachverständig zu entscheiden.

Baugrundstücke über 800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sowie überbreite bzw. -tiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in Flächen unterschiedlicher Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten. Hierfür ist ggf. der Wert für zusätzliches Gartenland anzusetzen.

Fläche des Grundstücks in m <sup>2</sup>	allg. Koeffizient	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks						
		800m <sup>2</sup>	700m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
200	1,161					1,15	1,09	1,00
225	1,134					1,13	1,06	0,98
250	1,111				1,16	1,11	1,04	0,96
275	1,089				1,14	1,08	1,02	0,94
300	1,070			1,17	1,12	1,06	1,00	0,92
325	1,052			1,15	1,10	1,05	0,98	
350	1,035		1,18	1,13	1,08	1,03	0,97	
375	1,019		1,16	1,12	1,07	1,01	0,95	
400	1,005	1,18	1,14	1,10	1,05	1,00	0,94	
425	0,991	1,17	1,13	1,08	1,04	0,99	0,93	
450	0,979	1,15	1,11	1,07	1,02	0,97	0,91	
475	0,966	1,14	1,10	1,06	1,01	0,96		
500	0,955	1,12	1,09	1,04	1,00	0,95		
525	0,944	1,11	1,07	1,03	0,99	0,94		
550	0,933	1,10	1,06	1,02	0,98	0,93		
575	0,923	1,09	1,05	1,01	0,97	0,92		
600	0,914	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91		
625	0,905	1,07	1,03	0,99	0,95			
650	0,896	1,05	1,02	0,98	0,94			
675	0,887	1,04	1,01	0,97	0,93			
700	0,879	1,04	1,00	0,96	0,92			
725	0,871	1,03	0,99	0,95	0,91			
750	0,864	1,02	0,98	0,95	0,90			
775	0,856	1,01	0,97	0,94				
800	0,849	1,00	0,97	0,93				

**Beispiel für die Anwendung der Tabelle:**

Der zonale Bodenrichtwert (individueller Wohnungsbau) in der Bodenrichtwertzone Nr. 6059 in Bachem ist ausgewiesen mit:

$$\frac{280 \text{ €/m}^2}{\text{WR II 200}}$$

Gesucht: Der Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer Fläche von **300 m<sup>2</sup>**.

Aus der Tabelle ergibt sich aus der BRW-Spalte für **200 m<sup>2</sup>** und der Zeile (Fläche des Grundstücks) für **300 m<sup>2</sup>** ein Anpassungsfaktor von **0,92**.

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

$$280 \text{ €/m}^2 \times 0,92 = \text{rd. } 260 \text{ €/m}^2$$

Dabei ist zu beachten, dass es sich hierbei nur um eine rein mathematische Anpassung über die Einflussgröße „Fläche“ handelt. Der Bodenwert wird jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst.

Die GFZ als wertbeeinflussendes Merkmal

Bei den Bodenrichtwerten für mehrgeschossige Bebauung wurde als wertbeeinflussendes Merkmal neben der Nutzungsart und der Geschossigkeit auch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Umrechnungskoeffizienten bei abweichender baulicher Nutzbarkeit können dabei aus der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) abgeleitet werden, sind jedoch darüber hinaus einer gutachterlichen Betrachtung zu unterwerfen.

Anlage 11 (WertR 06)

Umrechnungskoeffizienten (GFZ : GFZ)					
GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

**Beispiel:**

Der zonale Bodenrichtwert (misch- oder mehrgeschossige Bebauung) in der Bodenrichtwertzone Nr. 6068 in Bachem ist z.B. ausgewiesen mit:

**300 €/m<sup>2</sup>**  
**W III 1,4**

Gesucht: Der Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer GFZ von 1,6

Aus der Tabelle:

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,4 = 1,19

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,6 = 1,28

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

$$300 \text{ €/m}^2 \times 1,28 / 1,19 = \text{rd. } 320 \text{ €/m}^2$$

Dabei ist zu beachten, dass es sich auch hierbei nur um eine rein mathematische Anpassung über die Einflussgröße „Geschossfläche“ handelt. Der Bodenwert wird jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst. Ist hier eine Fläche als Bezug angegeben, so ist wie beim individuellen Wohnungsbau zu verfahren.

## 9.7 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den folgenden durchschnittlichen Kaufpreisen wurde hinsichtlich einer größeren Datenmenge auf die Verkäufe von eigengenutzten Bestandsimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäusern) mit einer Grundstücksgröße bis 800 m<sup>2</sup> aus den Jahren 2013, 2014 und 2015 zurückgegriffen. Die Auswertung erfolgte auf Basis der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen und der in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kaufpreise. Es erfolgte vom Gutachterausschuss eine Trennung des Kreisgebietes in die Bereiche „östlich der Ville“ und „westlich der Ville“.

Weiter differenziert wurde in die drei Bauartgruppen

- Reihenmittelhäuser
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften und
- Freistehende Wohngebäude.

Berechnet wurden die Mittelwerte von Kaufpreis, Grundstücksgröße, Wohnfläche (WF) und Kaufpreis je m<sup>2</sup>/WF. Als weitere Parameter sind die entsprechenden Spannen, die Anzahl der berücksichtigten Kauffälle, die Standardabweichung und der Median des Kaufpreises je m<sup>2</sup>/WF angegeben. Die Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung eines Sperrintervalls von +/- 30 % um den errechneten Mittelwert. Somit standen rd. 1.400 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Es handelt sich im Folgenden um eine rein mathematische Auswertung der vorhandenen Daten, einschließlich aller Unwägbarkeiten der grundlegenden Einflussgrößen.

**Eine mit Hilfe der folgenden Parameter durchgeführte Einschätzung ersetzt in keinem Falle eine speziell auf ein Objekt abgestellte Wertermittlung und ist kein Ersatz für ein Verkehrswertgutachten.**

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass eine „Allgemeine Kaufpreisauskunft (Ein- und Zweifamilienhäuser)“ auch für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

realisiert wurde.

Durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf die östlich der Ville liegenden Kommunen  
(Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling)

**Reihenmittelhäuser (östlich der Ville)**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne</b> in € *	<b>Mittlere Grundstücksgröße Spanne</b> in m <sup>2</sup>	<b>Mittlere Wohnfläche Spanne</b> in m <sup>2</sup>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median)</b> in €/m <sup>2</sup> WF**	<b>Standardabweichung + / -</b> in €/m <sup>2</sup> WF
<b>1946-1959</b>	<b>11</b>	<b>175.000</b> 100.000 - 242.000	<b>239</b> 140 - 396	<b>104</b> 74 - 140	<b>1.730</b> 1.070 - 2.080 (1.650)	<b>482</b>
<b>1960-1969</b>	<b>44</b>	<b>204.000</b> 145.000 - 296.000	<b>264</b> 168 - 464	<b>112</b> 80 - 160	<b>1.850</b> 1.210 - 2.430 (1.880)	<b>341</b>
<b>1970-1984</b>	<b>80</b>	<b>242.000</b> 156.000 - 375.000	<b>235</b> 124 - 449	<b>124</b> 92 - 200	<b>1.970</b> 1.470 - 2.500 (1.960)	<b>270</b>
<b>1985-1999</b>	<b>35</b>	<b>260.000</b> 170.000 - 455.000	<b>194</b> 122 - 465	<b>129</b> 108 - 190	<b>2.000</b> 1.460 - 2.650 (1.950)	<b>332</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>32</b>	<b>285.000</b> 210.000 - 408.000	<b>190</b> 125 - 322	<b>140</b> 92 - 209	<b>2.050</b> 1.610 - 2.440 (2.020)	<b>223</b>

Die mit \* gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit \*\* gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (östlich der Ville)**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne</b>  in € *	<b>Mittlere Grundstücksgröße Spanne</b>  in m <sup>2</sup>	<b>Mittlere Wohnfläche Spanne</b>  in m <sup>2</sup>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median)</b>  in €/m <sup>2</sup> WF**	<b>Standardabweichung + / -</b>  in €/m <sup>2</sup> WF
<b>1946-1959</b>	<b>32</b>	<b>235.000</b> 120.000 – 416.000	<b>464</b> 274 - 752	<b>130</b> 85 - 197	<b>1.800</b> 1.290 - 2.410 (1.740)	<b>306</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>61</b>	<b>261.000</b> 159.000 - 550.000	<b>426</b> 211 - 754	<b>121</b> 82 - 218	<b>2.180</b> 1.540 - 2.960 (2.110)	<b>396</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>98</b>	<b>254.000</b> 160.000 - 400.000	<b>333</b> 148 - 584	<b>126</b> 85 - 217	<b>2.030</b> 1.480 - 2.570 (2.010)	<b>296</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>50</b>	<b>327.000</b> 200.000 - 555.000	<b>319</b> 172 - 688	<b>149</b> 105 - 220	<b>2.210</b> 1.710 - 2.640 (2.230)	<b>258</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>105</b>	<b>373.000</b> 220.000 - 599.000	<b>279</b> 102 - 484	<b>146</b> 95 - 250	<b>2.550</b> 1.940 - 3.160 (2.560)	<b>320</b>

Die mit \* gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit \*\* gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

**Freistehende Wohngebäude** (östlich der Ville)

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne</b> in € *	<b>Mittlere Grundstücksgröße Spanne</b> in m <sup>2</sup>	<b>Mittlere Wohnfläche Spanne</b> in m <sup>2</sup>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median)</b> in €/m <sup>2</sup> WF**	<b>Standardabweichung + / -</b> in €/m <sup>2</sup> WF
<b>1946-1959</b>	<b>31</b>	<b>268.000</b> 170.000 - 405.000	<b>575</b> 344 - 790	<b>129</b> 95 - 205	<b>2.110</b> 1.160 - 2.980 (2.070)	<b>486</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>52</b>	<b>305.000</b> 199.000 - 590.000	<b>597</b> 375 - 796	<b>136</b> 90 - 326	<b>2.270</b> 1.460 - 3.140 (2.220)	<b>440</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>53</b>	<b>329.000</b> 190.000 - 544.000	<b>530</b> 290 - 780	<b>156</b> 70 - 260	<b>2.180</b> 1.300 - 3.080 (2.220)	<b>455</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>25</b>	<b>396.000</b> 260.000 - 606.000	<b>472</b> 247 - 750	<b>165</b> 102 - 285	<b>2.460</b> 1.780 - 3.090 (2.520)	<b>358</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>20</b>	<b>479.000</b> 260.000 - 625.000	<b>429</b> 190 - 704	<b>166</b> 97 - 210	<b>2.890</b> 2.240 - 3.380 (2.840)	<b>350</b>

Die mit \* gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.  
Die mit \*\* gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

Durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf die westlich der Ville liegenden Kommunen  
(Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Erftstadt)

**Reihenmittelhäuser** (westlich der Ville)

Baujahr	Anzahl der Verträge	Mittlerer Kaufpreis Spanne	Mittlere Grundstücksgröße Spanne	Mittlere Wohnfläche Spanne	Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median)	Standardabweichung + / -
		in € *	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> WF**	in €/m <sup>2</sup> WF
1946-1959	4	<b>138.000</b> 120.000 - 160.000	<b>289</b> 209 - 408	<b>117</b> 83 - 144	<b>1.260</b> 550 - 1.810 (1.190)	<b>474</b>
1960 - 1969	10	<b>164.000</b> 116.000 - 210.000	<b>334</b> 165 - 559	<b>102</b> 90 - 180	<b>1.420</b> 771 - 1.980 (1.350)	<b>357</b>
1970 - 1984	43	<b>187.000</b> 115.000 - 295.000	<b>247</b> 136 - 518	<b>126</b> 72 - 235	<b>1.510</b> 1.100 - 1.950 (1.480)	<b>232</b>
1985 - 1999	13	<b>203.000</b> 175.000 - 249.000	<b>196</b> 115 - 266	<b>123</b> 101 - 147	<b>1.670</b> 1.360 - 1.880 (1.720)	<b>173</b>
>2000	16	<b>222.000</b> 190.000 - 295.000	<b>184</b> 137 - 232	<b>129</b> 108 - 153	<b>1.720</b> 1.570 - 1.930 (1.710)	<b>106</b>

Die mit \* gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit \*\* gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (westlich der Ville)**

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne</b> in € *	<b>Mittlere Grundstücksgröße Spanne</b> in m <sup>2</sup>	<b>Mittlere Wohnfläche Spanne</b> in m <sup>2</sup>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median)</b> in €/m <sup>2</sup> WF**	<b>Standardabweichung + / -</b> in €/m <sup>2</sup> WF
<b>1946-1959</b>	<b>41</b>	<b>135.000</b> 82.000 - 270.000	<b>484</b> 193 - 759	<b>113</b> 78 - 190	<b>1.210</b> 720 - 1.690 (1.220)	<b>249</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>42</b>	<b>188.000</b> 80.000 - 425.000	<b>453</b> 143 - 758	<b>128</b> 81 - 227	<b>1.470</b> 910 - 2.040 (1.470)	<b>331</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>77</b>	<b>202.000</b> 125.000 - 289.000	<b>393</b> 188 - 690	<b>136</b> 90 - 250	<b>1.530</b> 1.010 - 2.060 (1.560)	<b>292</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>75</b>	<b>227.000</b> 145.000 - 345.000	<b>306</b> 115 - 723	<b>126</b> 87 - 190	<b>1.800</b> 1.350 - 2.260 (1.790)	<b>237</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>63</b>	<b>243.000</b> 150.000 - 370.000	<b>309</b> 152 - 642	<b>134</b> 108 - 180	<b>1.820</b> 1.360 - 2.260 (1.840)	<b>231</b>

Die mit \* gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.  
Die mit \*\* gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

**Freistehende Wohngebäude** (westlich der Ville)

<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl der Verträge</b>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne</b>  in € *	<b>Mittlere Grundstücksgröße Spanne</b>  in m <sup>2</sup>	<b>Mittlere Wohnfläche Spanne</b>  in m <sup>2</sup>	<b>Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median)</b>  in €/m <sup>2</sup> WF**	<b>Standardabweichung + / -</b>  in €/m <sup>2</sup> WF
<b>1946-1959</b>	<b>48</b>	<b>160.000</b> 96.000 - 290.000	<b>510</b> 247 - 788	<b>116</b> 83 - 225	<b>1.400</b> 890 - 1.900 (1.430)	<b>266</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>46</b>	<b>182.000</b> 90.000 - 425.000	<b>565</b> 275 - 773	<b>129</b> 66 - 321	<b>1.440</b> 1.000 - 1.890 (1.440)	<b>239</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>84</b>	<b>227.000</b> 120.000 - 395.000	<b>560</b> 247 - 794	<b>152</b> 90 - 296	<b>1.500</b> 980 - 1.970 (1.520)	<b>263</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>37</b>	<b>272.000</b> 149.000 - 409.000	<b>465</b> 208 - 788	<b>150</b> 94 - 313	<b>1.860</b> 1.220 - 2.480 (1.840)	<b>364</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>32</b>	<b>321.000</b> 189.000 - 589.000	<b>477</b> 286 - 722	<b>152</b> 93 - 240	<b>2.140</b> 1.440 - 2.980 (2.060)	<b>446</b>

Die mit \* gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit \*\* gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

## 9.8 Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten

Bei der Auswertung der Fragebögen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sind seitens der Geschäftsstelle nach vorgegebenem Modell regelmäßig Bewirtschaftungskosten (BWK) anzusetzen. Dies erfolgt unter Zuhilfenahme der II. Berechnungsverordnung (ab 01.01.2014) mit folgenden Parametern:

Verwaltungskosten:

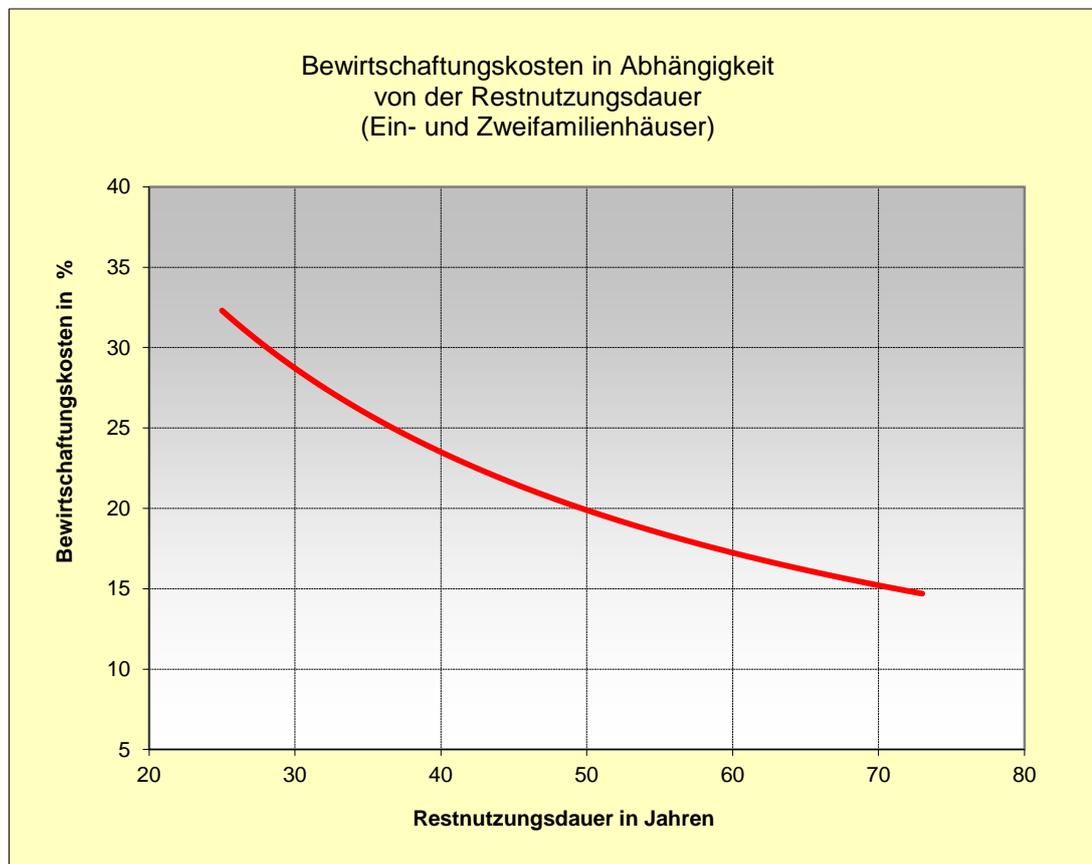
bis 279,35 € bei Eigenheimen; bis 36,43 € bei Garagen

Instandhaltungskosten:

bis 8,62 €/m<sup>2</sup>WF im Jahr (Bezugsfertigkeit liegt weniger als 22 Jahre zurück)  
 bis 10,93 €/m<sup>2</sup>WF im Jahr (Bezugsfertigkeit liegt mindestens 22 Jahre zurück)  
 bis 13,97 €/m<sup>2</sup>WF im Jahr (Bezugsfertigkeit liegt mindestens 32 Jahre zurück)  
 bis 82,60 € im Jahr je Garage

Mietausfallwagnis:

2 % der Nettokaltmiete

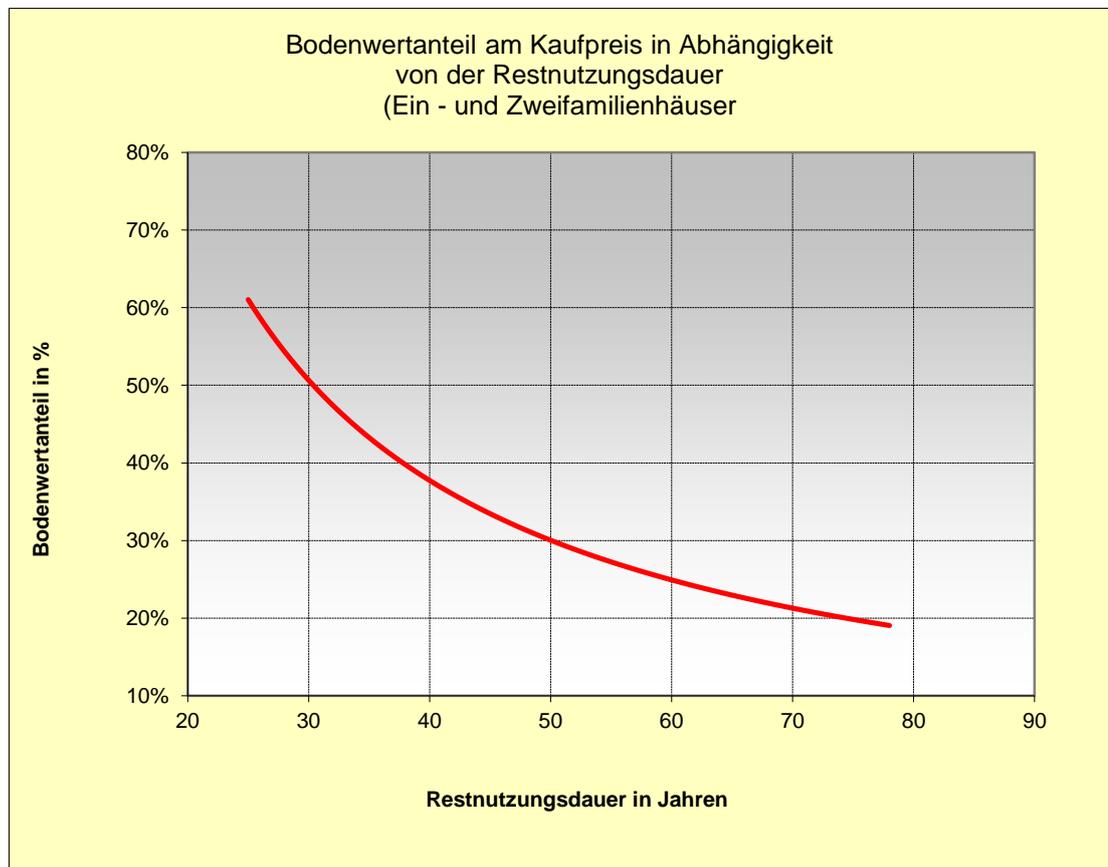


Restnutzungsdauer (in Jahren)	20	30	40	50	60	70
BWK in % vom Rohertrag	36	29	24	20	17	15

## 9.9 Bodenwertanteil am Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Bodenwertanteile am Kaufpreis (KP) wurden in Relation zur Restnutzungsdauer gestellt. Die Restnutzungsdauer wurde dabei aus den Fragebögen bzw. in Anlehnung an das Modell der AGVGA NRW abgeleitet. Die Auswertungen umfassen sowohl freistehende Objekte, wie auch Reihen- und Doppelhäuser (nur Bestandsobjekte aus den Jahren 2014 und 2015).

Auf eine differenzierte Betrachtung der Ergebnisse zwischen den Bereichen östlich und westlich der Ville wurde dabei verzichtet:



Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	30	40	50	60	70
Anteil am Kaufpreis in %	61	51	38	30	25	21

### 9.10 Vergleichsfaktor für Erbbaurechte

Mit dem hier ermittelten Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht besteht rein rechnerisch die Möglichkeit, den von Rechten unbelasteten Verkehrswert eines bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücks, an die allgemeinen Marktverhältnisse für Erbbaurechte an solchen Objekten anzupassen.

Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge erfolgte unter folgenden Prämissen:

- Vertragsabschluss von Bestandsimmobilien zwischen 2009 und 2015
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
- Restlaufzeiten zwischen 40 und 93 Jahren
- Grundstücksgrößen zwischen 185 und 900 m<sup>2</sup>

Die Auswertung der Jahre 2009 bis 2015 ergab 77 Verträge, die berücksichtigt werden konnten, wobei die Restnutzungsdauer der Gebäude zwischen 23 und 75 Jahren lag. Der Erbbauzins der Objekte variierte zwischen < 1 % bei Restlaufzeiten des Erbbaurechts von 40 bis 60 Jahren und ≥ 3 % bei Restlaufzeiten des Erbbaurechts von > 90 Jahren.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Anwendung des Vergleichsfaktors werden neben den vorhergehenden Auswerteparametern noch zusätzlich zum Mittelwert die Spanne der Faktoren und die sich ergebende Standardabweichung angegeben.

Nutzung	Vergleichsfaktor		
	Mittelwert	Anzahl	Standardabweichung
Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)	<b>0,80</b> Spanne (0,59 - 1,00)	77 Verträge	+/- 0,10

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ergibt sich dann näherungsweise durch die Multiplikation des unbelasteten Verkehrswertes des bebauten Objektes mit dem Vergleichsfaktor des Erbbaurechts.

## 9.11 Durchschnittliche Kaufpreise für Teileigentum

Zur weiteren Transparenz auf dem Immobilienmarkt hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Kaufpreise für Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte für Teileigentum ermittelt. Datengrundlage sind im Folgenden die Kaufpreise der Jahre 2013 und 2014, wobei nur die nach 1945 errichteten Anlagen berücksichtigt wurden. Die Differenzierung der Anlagen erfolgte nach Außenstellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen. Weiter wurde differenziert nach Erstverkauf / Weiterverkauf und nach der Lage im Kreisgebiet (Gesamter Rhein-Erft-Kreis / Östlich der Ville / Westlich der Ville). Zur besseren Validierung der Mittelwerte wurde die Standardabweichung mit angegeben.

### Gesamter Rhein-Erft-Kreis

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)
Außenstellplatz	80	8.200	± 3.000	82	5.100	± 2.600
Carport	6	9.400	± 4.200	2*	7.500*	± 2.100*
Garage	25	15.200	± 4.100	61	8.100	± 3.200
TG-Stellplatz	77	13.900	± 2.000	177	7.800	± 3.400

### Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)
Außenstellplatz	78	8.200	± 3.000	54	5.400	± 2.800
Carport	2*	8.750*	± 1.800*	2*	7.500*	± 2.100*
Garage	11	17.200	± 4.300	31	9.000	± 2.700
TG-Stellplatz	66	14.000	± 2.000	140	8.100	± 3.400

### Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)
Außenstellplatz	2*	5.800*	± 1.100*	28	4.300	± 2.100
Carport	4	9.800	± 5.300	---	---	---
Garage	14	13.700	± 3.300	30	7.200	± 3.400
TG-Stellplatz	11	13.200	± 2.200	37	6.400	± 2.800

\* Werte in rot statistisch nicht gesichert

## 9.12 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen

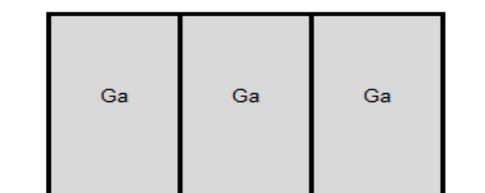
Für Garagenverkäufe im Rhein-Erft-Kreis wurden aus den Kauffällen der Jahre 2010 - 2014 Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 110 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Dabei ergaben sich drei Haupttypen welche differenziert betrachtet werden konnten (siehe Skizze). Ausgewiesen wird die Anzahl der zu Grunde liegenden Kauffälle, die mittlere Fläche, das Kaufpreismittel (€) und die Standardabweichung. Auf eine Differenzierung östlich / westlich der Ville wurde wegen fehlender Signifikanz verzichtet.

Typ 1: Garagengebäude und Fläche annähernd gleich

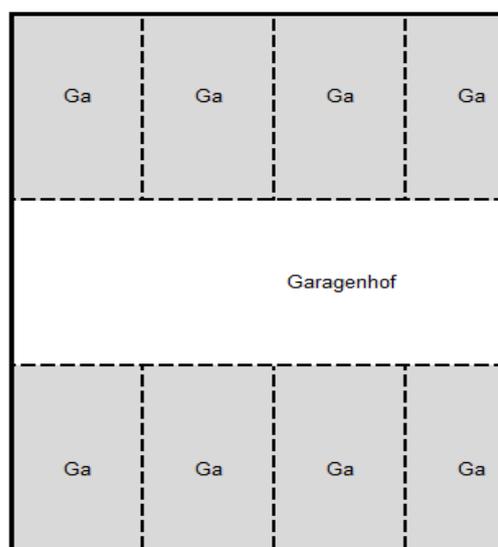
Typ 2: Garage in Garagenhof mit Anteilen an der Garagenhoffläche

Typ 3: Garage auf separatem Grundstück (Einzel- oder Reihengarage)

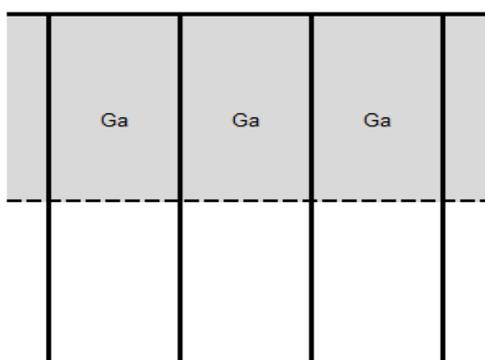
Typ 1



Typ 2



Typ 3



Typ	Anzahl (Mittlere Fläche)	Mittelwert in €	Standard- abweichung
1	25 (19 m <sup>2</sup> )	<b>7.200</b>	± 2.400
2	64 (36 m <sup>2</sup> )	<b>8.700</b>	± 3.400
3	25 (35 m <sup>2</sup> )	<b>7.500</b>	± 3.300

## 10. Allgemeine statistische Angaben des Kreises und der einzelnen Städte

### Anmerkung:

Bei den folgenden Einwohnerzahlen handelt es sich um nicht amtliche Eigenfortschreibungen der einzelnen Städte (Stand 31.12.2015).

(Quelle: Einwohnerzahlen – Bereich Statistik; Rhein-Erft-Kreis, Amt für Personennahverkehr)



Rhein-Erft-Kreis

### Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	165,01 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	63,00 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	465,04 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	11,60 km <sup>2</sup>

### Infrastruktur:

Einwohnerzahl:	480 933
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	704,65
Einwohner/km <sup>2</sup> :	683

### Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte:

Bedburg	24 412	Frechen	52 493
Bergheim	63 501	Hürth	59 902
Brühl	47 537	Kerpen	66 850
Elsdorf	21 523	Pulheim	54 840
Erftstadt	52 278	Wesseling	37 597



**Stadt Bedburg**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	19,77 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,34 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	54,56 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,74 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	24 412
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	80,41
Einwohner/km <sup>2</sup> :	304

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Bedburg	4 653	Kirdorf	1 105
Blerichen	2 381	Kleintroisdorf	153
Broich	1 050	Königshoven	1 909
Grottenherten	390	Lipp	2 307
Kaster	6 116	Oppendorf	89
Kirchherten	1 978	Pütz	301
Kirchtroisdorf	1 054	Rath	926



**Stadt Bergheim**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	19,19 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	9,73 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	66,70 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,71 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	63 501
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	96,33
Einwohner/km <sup>2</sup> :	659

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Ahe	3 488	Niederaußem	5 662
Auenheim	601	Oberaußem	5 612
Bergheim	6 196	Paffendorf	1 241
Büsdorf	1 313	Quadrath-Ichendorf	14 602
Fliesteden	1 694	Rheidt-Hüchelhoven	1 889
Glesch	1 932	Thorr	2 268
Glessen	5 394	Zieverich	4 614
Kenten	6 995		



**Stadt Brühl**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	9,87 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	4,08 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	20,09 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	2,08 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	47 537
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	36,12
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 316

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Badorf	6 387	Pingsdorf	4 863
Brühl-Innenstadt	23 578	Schwadorf	1 655
Heide	1 564	Vochem	5 096
Kierberg	4 394		



**Stadt Elsdorf**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	24,58 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3,89 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	37,41 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,29 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	21 523
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	66,17
Einwohner/km <sup>2</sup> :	325

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Angelsdorf	2 028	Heppendorf	1 911
Berrendorf	3 464	Neu-Etzweiler	600
Elsdorf	6 141	Niederembt	1 363
Esch	2 697	Oberembt	1 111
Frankeshoven	36	Tollhausen	206
Giesendorf	1 259	Widdendorf	78
Grouven	629		



**Stadt Erftstadt**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	16,92 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	8,61 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	92,41 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,91 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	52 278
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	119,90
Einwohner/km <sup>2</sup> :	436

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Ahrem	1 102	Herrig	513
Blessem/Frauenthal	1 958	Kierdorf	3 196
Bliesheim	3 365	Köttingen	3 705
Borr/Scheuren	419	Konradsheim	385
Dirmerzheim	2 199	Lechenich	11 484
Erp	2 664	Liblar	13 119
Friesheim	2 934	Niederberg	550
Gymnich	4 685		



**Stadt Frechen**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	12,84 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,21 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	26,69 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,35 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	52 493
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	45,09
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 164

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Bachem	5 386	Frechen-Innenstadt	22 891
Benzelrath	1 226	Habbelrath	3 621
Buschbell	2 945	Hücheln	1 446
Grefrath	1 358	Königsdorf	11 592
Grube Carl	2 028		



**Stadt Hürth**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	17,08 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,54 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	27,30 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,30 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	59 902
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	51,22
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 170

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Alstädten/Burbach	3 714	Hermülheim	15 952
Alt-Hürth	7 051	Kalscheuren	842
Berrenrath	3 000	Kendenich	2 892
Efferen	12 598	Knapsack	145
Fischenich	5 374	Sielsdorf	362
Gleuel	6 307	Stotzheim	1 665



**Stadt Kerpen**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	20,40 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	11,92 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	80,22 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,36 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	66 850
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	113,90
Einwohner/km <sup>2</sup> :	587

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Balkhausen	2 502	Manheim	702
Blatzheim	3 475	Manheim-neu	685
Brüggen	4 739	Mödrath	1 197
Buir	3 895	Neu-Bottenbroich	968
Horrem	12 617	Sindorf	17 696
Kerpen	14 921	Türnich	3 453



**Stadt Pulheim**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	13,93 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,62 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	51,36 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,23 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	54 840
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	72,14
Einwohner/km <sup>2</sup> :	760

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Brauweiler	8 360	Orr	10
Dansweiler	2 940	Pulheim	22 327
Freimersdorf	152	Sinnersdorf	5 663
Geyen	2 466	Sinthern	3 390
Ingendorf	85	Stommeln	8 422
Manstedten	143	Stommelerbusch	882



**Stadt Wesseling**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	10,43 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3,06 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	8,25 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,63 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	37.597
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	23,37
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1.609

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Berzdorf	4 914	Urfeld	4 207
Keldenich	15 339	Wesseling	13 137

## 11. Bezugsquellen der Mietspiegel für Wohnungen, Geschäftsräume und Gewerbeflächen

Mietspiegel für den nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau werden von den im Rhein-Erft-Kreis liegenden Städten in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse sowie anderen Vereinen und Verbänden der Immobilienwirtschaft zusammengestellt und herausgegeben.

Diese können u.a. auch dort eingesehen und erworben werden.

Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen werden ebenfalls von der Rheinischen Immobilienbörse bei der IHK Köln herausgegeben.

Bezugsquelle: Rheinische Immobilienbörse e.V.  
c/o Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Unter Sachsenhausen 10 – 26  
50667 Köln

[www.rheinische-immobilienboerse.de](http://www.rheinische-immobilienboerse.de)

## **12. Weitere Informationen**

### **12.1 Gebühren des Gutachterausschusses**

Auszug aus dem Gebührentarif der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO) vom 5. Juli 2010 (GV.NRW.S.390). Die jeweils gültige Fassung kann unter

[www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de)

eingesehen werden.

#### **1**

#### **Basisregelung**

##### **1.1**

##### **Zeitgebühr**

Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Bei Arbeiten im Außendienst sind außer den Zeiten für die Hin- und Rückreise auch unvermeidbare Wartezeiten zu berücksichtigen.

##### **1.1.1**

##### **Zeitregelung**

- a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistung erbringt  
Gebühr: 42 Euro
- b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft  
Gebühr: 28 Euro

.  
. .  
.

#### **7**

#### **Amtliche Grundstückswertermittlung**

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

##### **7.1 Gutachten**

- a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft

**Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4**

- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte

**Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro**

- c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

**Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b**

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

### **7.1.1 Grundgebühr**

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Million Euro  
**Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro**
- b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro  
**Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro**
- c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro  
**Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro**
- d) Wert über 100 Millionen Euro  
**Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro**

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung sowie für die Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

### **7.1.2 Zuschläge**

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) insgesamt bis 1 200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) insgesamt bis 1 600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

### **7.1.3 Abschläge**

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

#### **7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten**

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.

#### **7.2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB**

- a) Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag

**Gebühr: 1 500 Euro zuzüglich je besonderen Bodenrichtwert 200 Euro**

- b) Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung

**Gebühr: 100 Euro**

#### **7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung**

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden.

Gebühr: keine

- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des oberen Gutachterausschusses

- aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß der Tarifstelle 7.3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

- bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu 10 Vergleichspreisen,  
je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

- cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

## **12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte**

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig (ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b).

Bodenrichtwertauskünfte können als grafische Ausdrücke mit ihren beschreibenden Angaben kostenfrei im Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

ausgedruckt bzw. eingesehen werden.

## **12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch den § 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Spezielle Auswertungen in anonymisierter Form sind auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses möglich. Beides ist kostenpflichtig.

## **12.4 Grundstücksmarktbericht**

Dieser Grundstücksmarktbericht ist unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

kostenfrei verfügbar.

## **12.5 Überregionale Grundstücksmarktberichte**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz.

Weitere Informationen hierzu finden Sie im Internet unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Für das gesamte Bundesgebiet wird ebenfalls ein Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Informationen dazu unter

[www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

## 12.6 Benachbarte Gutachterausschüsse

### **Kreis Düren**

(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle

Bismarckstraße 16

52348 Düren

Tel.: (02421) 22-2564 Fax: (02421) 22-2028

Mail: [gutachterausschuss@kreis-dueren.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-dueren.de)

### **Kreis Euskirchen**

Geschäftsstelle

Jülicher Ring 32

53879 Euskirchen

Tel.: (02251) 15 346 u. 15 347 Fax: (02251) 15 389

Mail: [gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de)

### **Stadt Köln**

Geschäftsstelle

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Tel.: (0221) 221-2 3017 Fax: (0221)221-2 3081

Mail: [gutachterausschuss@stadt-koeln.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)

### **Rhein-Kreis-Neuss**

Geschäftsstelle

Oberstr. 91

41460 Neuss

Tel.: (02131) 928-6230 Fax: (02131) 928-6299

Mail: [gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de)

### **Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf**

Geschäftsstelle

Kaiser-Wilhelm-Platz 1

53721 Siegburg

Tel.: (02241) 132794 Fax: (02241) 132437

Mail: [gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de)

### **Impressum**

Herausgeber : Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis  
Veröffentlicht: März 2016  
Geschäftsstelle: Willy-Brandt-Platz 1, 50126 Bergheim  
Grafiken: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bergheim, im März 2016

ISSN 1438-3322