



## Grundstücksmarktbericht **2017** Rhein-Erft-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2017  
für den



Berichtszeitraum 2016

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis

Veröffentlicht im März 2017

**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 83-16213
Frau Endlein	02271 83-16279
Frau Klemmer	02271 83-16281
Frau Pries	02271 83-16282
Frau Solbach	02271 83-16285
Herr Splett	02271 83-16284
Herr Sommer	02271 83-16283

02271 83-26210 (Fax)

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.

Der Quellenvermerk für diesen Grundstücksmarktbericht lautet:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis 2017, 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 der Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz geahndet.

**Titelfoto: Haus "Zur Löv"**

Einziges erhaltenes Laubenhäus im Rhein-Erft-Kreis (Elsdorf - Oberembt).  
Im Hintergrund die Pfarrkirche St. Simon und Judas Thaddäus.  
Mit freundlicher Genehmigung der Stadt Elsdorf.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	Seite
<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>8</b>
<b>3. Der Gutachterausschuss</b>	<b>9</b>
3.1 Zusammensetzung	
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	
3.4 Der Obere Gutachterausschuss	
<b>4. Grundstücksmarkt des Berichtsjahres</b>	<b>12</b>
4.1 Anzahl der Kaufverträge	
4.2 Zwangsversteigerungen	
4.3 Marktteilnehmer	
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>14</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>21</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>31</b>
7.1 Allgemeines	
7.2 Umsatzentwicklung und regionale Verteilung (Wohnungseigentum)	
7.3 Transaktionsvolumen und Kauffälle in den einzelnen Städten	
7.4 Neubaumaßnahmen Wohnungseigentum	
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>39</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>46</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 abw. 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>80</b>
<b>11.</b>	<b>Bezugsquellen der Mietspiegel für Wohnungen, Geschäftsräume und Gewerbeflächen</b>	<b>86</b>
<b>12.</b>	<b>Weitere Informationen</b>	<b>87</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 / Oberer Gutachterausschuss	
	<b>Impressum</b>	<b>92</b>

## Vorwort

### Der Rhein-Erft-Kreis

Der Rhein-Erft-Kreis mit seiner Kreisstadt Bergheim (BM) liegt im Südwesten von Nordrhein-Westfalen und grenzt östlich an das Stadtgebiet der Großstadt Köln an. Im Westen ist er umgeben von den Kreisen Euskirchen und Düren. Der Rhein-Kreis-Neuss grenzt im Norden, der Rhein-Sieg-Kreis im Süden an das Kreisgebiet an.

Zehn Städte mit rund 480.000 Einwohnern bilden den Rhein-Erft-Kreis, der sich über eine Fläche von rund 705 km<sup>2</sup> erstreckt. Zum Rhein-Erft-Kreis gehören die Städte Bedburg, Bergheim, Brühl, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Pulheim und Wesseling.

Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt rund 38 km, von Westen nach Osten sind es rund 28 km. Der höchste Punkt, die Glessener Höhe, liegt bei rund 207 m ü. NHN, der tiefste Punkt (Stommelerbusch) bei rund 42 m ü. NHN.

Gebildet wurde der Kreis als „Erftkreis“ im Jahre 1975 aus dem überwiegenden Teil des Landkreises Köln, dem Kreis Bergheim und der zum damaligen Kreis Euskirchen gehörenden Stadt Erftstadt (Köln-Gesetz). 1976 wurde die Stadt Wesseling, die zunächst der Stadt Köln zugeschlagen worden war, nach erfolgreicher Klage in den „Erftkreis“ eingegliedert. Damit erhielt der Kreis auch einen Zugang zum Rhein. Im Jahre 2003 erfolgte dann die Umbenennung in „Rhein-Erft-Kreis“.



Im Wappen des Rhein-Erft-Kreises wird der Name durch das grüne Schildhaupt zum Ausdruck gebracht: Das Silberband stellt die Erft dar. Der schwarze Jülicher Löwe (mit roter Zunge auf goldenem Hintergrund) und das kurkölnische schwarze Kreuz (auf silbernem Hintergrund) erinnern dagegen an die alten Territorien und früheren Landesherren, die Herzöge von Jülich und das Kurfürstentum Köln.

### Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Mit Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 (BBauG) wurde u.a. die bis dahin geltende Preisstoppverordnung aus dem Jahre 1936 für das Gebiet der alten Bundesländer aufgehoben und die Bildung von Gutachterausschüssen vorgeschrieben. Seine Aufgaben und Zusammensetzung, sowie weitere Regelungen u.a. hinsichtlich der Ableitung von Bodenrichtwerten, der Erstellung von Wertgutachten und der Führung einer Kaufpreissammlung, regelte dabei der siebte Teil (§§ 136 ff BBauG) des Gesetzes. Ziel war es, die notwendige Transparenz am Grundstücksmarkt zu erreichen. Dabei sollte die Aufgabe des Gutachterausschusses nicht darin bestehen durch die Gestaltung der Bodenrichtwerte einen Einfluss auf den Grundstücksmarkt zu nehmen, sondern allenfalls dafür Sorge zu tragen, extreme Ausschläge zu dämpfen.

Für das Gebiet des heutigen Rhein-Erft-Kreises wurde diese gesetzliche Vorgabe in den Jahren 1961-1962 durch die Bestellung von Gutachterausschüssen in den Landkreisen Köln und Bergheim sowie in der Stadt Brühl umgesetzt. Mit der Entstehung des „Erftkreises“ im Zuge der kommunalen Neugliederung wurde für diesen Bereich (mit Ausnahme der Stadt Brühl) am 27.03.1975 ein neuer Gutachterausschuss gebildet, der zum 01.01.1981 auch die Aufgaben der Stadt Brühl übernahm.

Mitte 1987 wurde das BBauG durch das Baugesetzbuch (BauGB) abgelöst. Mit Änderung des BauGB im Jahre 1996 mussten die großen kreisangehörigen Städte (über 50.000 Einwohner) eigene Gutachterausschüsse einrichten. Dazu zählten im Erftkreis die Städte Bergheim und Kerpen, die daraufhin 1997 eigene Ausschüsse bildeten.

Diese Verpflichtung wurde durch eine weitere Gesetzesnovelle aufgehoben, wobei nun die Möglichkeit bestand, gemeinsame Gutachterausschüsse zu bilden. Dies erfolgte zum 01.01.2002 durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung der Städte Bergheim und Kerpen mit dem Erftkreis zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Bezeichnung: „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Erftkreis“, seit 2003 „...im Rhein-Erft-Kreis“.

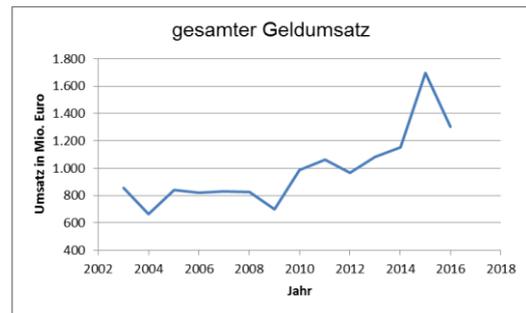
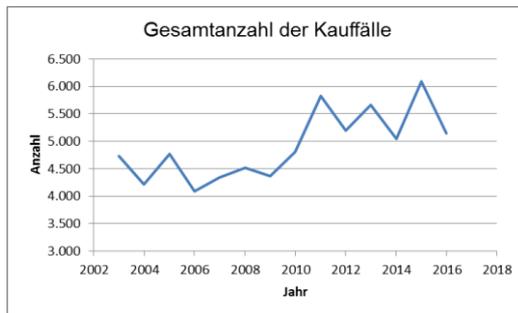
## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

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 2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 5.151 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 974,34 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 1.306 Mio. € zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.



Davon waren 3.950 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 16 % niedriger als im Berichtszeitraum 2015.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 955 Mio. €. Dies entspricht einer Abnahme von rd. 25 % gegenüber dem Vorjahr bei einer Zunahme des Flächenumsatzes von rd. 11 %. 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 (Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>) 80 Stück und lag damit um rd. 48 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg dabei um rd. 65 % auf rd. 272 ha und der Geldumsatz stieg um rd. 12 % auf rd. 13 Mio. €.

#### Baulich nutzbare Flächen

Bei den unbebauten aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle auf 500 Verträge (rd. 11 % weniger als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 87 Mio. € und damit rd. 14 % weniger als im Vorjahr; der Flächenumsatz mit rd. 80 ha rd. 25 % weniger als im Vorjahr.

### Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 1.717 Verträge (rd. 17 % weniger als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 147 ha (rd. 14 % weniger als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 615 Mio. € (rd. 31 % weniger als im Vorjahr) verzeichnet.

### Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.522 (rd. 17 % weniger als im Vorjahr) mit einem zugehörigen Geldumsatz von rd. 237 Mio. € (rd. 14 % niedriger 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 eine Bodenrichtwertkarte erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle abgeschlossenen Kaufverträge und damit die tatsächlich 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.

André Dornbusch-Schwickerath, M.Eng.

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

Wolfgang Kuttner, Dipl.-Ing.

##### **Ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen:**

Carsten Breuer, Dipl.-Ing.

Reiner Dahmann, Dipl. Sachverständiger, Fachwirt

Michael Dieffendahl, Immobilienmakler, Fachwirt

Andreas Eßer, Dipl.-Forsting.

Rolf Grünewald, Dipl.-Ing., Architekt

Isabel Hachenberg, Fachwirtin

Peter Harland, Dipl.-Ing., ÖbVI

Hans-Bert Hemmersbach, Dipl.-Betriebswirt

Karl-Heinz Jantz, Dipl.-Finanzwirt

Andreas Jardin, Dipl. Ing., Architekt

Friedrich-Wilhelm Kamphausen, Dipl.-Ing., Verm.Ass.

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

Rolf Kunz, Dipl.-Ing., Architekt

Helmut Lohnert, Dipl.-Ing., Architekt

Dr. Berthold Loth, Dipl.-Ing. Agrar

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

Thomas Nagel, Betriebswirt, Makler

Ribanna Schaffarczyk, Dipl.-Ing., Verm.Ass.

Franz-Josef Schockemöhle, Dipl.-Ing. Agrar

Martin Schreiner, Dipl.-Ing., Architekt

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

Johannes Weber, Dipl.-Ing., Architekt

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

Manfred Kollmann, Finanzamt Bergheim

Sabrina Leichter-Gimborn, Finanzamt Bergheim

Rita Melchior, 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/Gutachterinnen tätig. Die Gutachter und Gutachterinnen 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 Wertermittlungsstichtag 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
- der 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 stellt zur Sicherstellung dieser Aufgabe geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

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 dessen 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

### **3.4 Der Obere Gutachterausschuss**

Für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen wurde ein Oberer Gutachterausschuss gebildet, der sich einer eigenen Geschäftsstelle bedient und bei der Bezirksregierung Düsseldorf angesiedelt ist. Der Obere Gutachterausschuss ist eine Landeseinrichtung die an Weisungen nicht gebunden ist. Er hat die Aufgabe überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktes zu erstellen, Standards zur Ermittlung und Auswertung wertermittlungsrelevanter Daten zu entwickeln, auf Antrag Obergutachten zu erstellen (wenn das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt) und einen jährlichen Grundstücksmarktbericht für NRW herauszugeben.

Der Obere Gutachterausschuss unterstützt die Aus- und Fortbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Geschäftsstellen der Kreise und der kreisfreien Städte. Er führt mit Unterstützung des „Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) das Bodenrichtwertportal BORIS.NRW und baut zur Zeit, gemeinsam mit IT.NRW, die Zentrale Kaufpreissammlung für das Land NRW auf.

## 4. Grundstücksmarkt des Berichtsjahres

### 4.1 Anzahl der Kaufverträge

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind 5.151 Kaufverträge mit einer Gesamtfläche von rd. 974,34 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem Geldumsatz von rd. 1.306 Mio. € bis zum 31.12.2016 eingegangen. Davon waren 3.950 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 508 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem Geldumsatz von rd. 955 Mio. € zur Auswertung geeignet.

Von den geeigneten Kaufverträgen entfielen auf:

Unbebaute Grundstücke	Art	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. €)
<b>baulich nicht nutzbare Flächen</b>	Ackerland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	69	175,80	12,46
	Grünland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	2	2,28	0,06
	Forst (> 2.500 m <sup>2</sup> )	4	92,75	0,75
	besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)	5	0,92	0,18
	<b>Gesamt</b>	<b>80</b>	<b>271,75</b>	<b>13,45</b>
<b>baulich nutzbare Flächen</b>	individueller Wohnungsbau	329	19,30	45,35
	Geschosswohnungsbau	1	0,11	0,40
	Gewerbe - tertiäre Nutzung	9	7,35	4,98
	Gewerbe und Industrie	40	23,34	16,99
	Sonstige beb. Grundstücke *	121	30,03	19,66
	<b>Gesamt</b>	<b>500</b>	<b>80,13</b>	<b>87,38</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
	Ein- und Zweifamilienhäuser	1.426	69,20	397,32
	Mehrfamilienhäuser	127	11,24	73,94
	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	1	3,59	17,84
	Gewerbe und Industrieobjekte	37	33,48	75,91
	Sonstige (u.a. beb. Erbbaurecht)	126	29,38	50,42
	<b>Gesamt</b>	<b>1.717</b>	<b>146,89</b>	<b>615,43</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>				
	Teileigentum	11	-	2,03
	Wohnungseigentum (inkl. EFH und Garagen)	1.478	-	230,64
	<i>davon Erstverkäufe aus Neubau</i>	387	-	93,25
	<i>davon Weiterverkäufe</i>	1.091	-	137,39
	Wohnungserbbaurecht *	33	-	4,45
	<b>Gesamt</b>	<b>1.522</b>	<b>-</b>	<b>237,12</b>
<b>sonstige Grundstücke **</b>		<b>131</b>	<b>9,53</b>	<b>1,70</b>
<b>Gesamt</b>		<b>3.950</b>	<b>508,30</b>	<b>955,08</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>

## 4.2 Zwangsversteigerungen

Neben den Grundstückskaufverträgen werden auch die Beschlüsse über eine Zwangsversteigerung den Gutachterausschüssen zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übermittelt. Für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises erfolgt dies durch die Amtsgerichte Bergheim, Brühl und Kerpen.

Im Berichtsjahr 2016 wurden der Geschäftsstelle 108 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 13,8 Mio. € übermittelt. Dies sind rd. 2 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Das Geldvolumen betrug dabei rd. 1 %.

	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	Anzahl	Geldumsatz (in Mio. €)										
<b>bebaut</b>	91	28,78	85	24,35	89	25,54	56	9,17	56	11,28	47	10,83
<b>unbebaut</b>	6	0,54	3	0,16	6	0,21	0	0	2	0,53	5	0,94
<b>Wohnungseigentum</b>	151	6,12	125	3,73	105	4,76	65	4,03	58	2,74	56	2,00

## 4.3 Marktteilnehmer

Neben den Kaufpreisen und sonstigen zahlenbasierenden Angaben zu den Kauffällen, werden auch die Käufer und Verkäufer hinsichtlich ihrer marktrelevanten Stellung kategorisiert. Es werden bei der Auswertung der Marktteilnehmer nur die zahlenmäßig relevanten Teilmärkte betrachtet. Dabei bezieht sich der prozentuale Anteil auf die Anzahl der Kaufverträge in der angesprochenen Gruppe.

<b>Unbebaute Grundstücke</b>						
Individueller Wohnungsbau						
		in %				in %
<b>Veräußerer</b>	Privat	40		<b>Käufer</b>	Privat	89
	Kommune	26			Firma/Bauges.	10
	Firma/Bauges.	33			Sonstige	1
	Sonstige	1				
Gewerbe / Industrie						
		in %				in %
<b>Veräußerer</b>	Privat	13		<b>Käufer</b>	Privat	58
	Kommune	56			Firma/Bauges.	30
	Firma/Bauges.	29			Sonstige	10
	Sonstige	2			Kommune	2
<b>Bebaute Grundstücke</b>						
Ein- und Zweifamilienhäuser						
		in %				in %
<b>Veräußerer</b>	Privat	92		<b>Käufer</b>	Privat	96
	Firma/Bauges.	8			Firma/Bauges.	4
Wohnungseigentum						
		in %				in %
<b>Veräußerer</b>	Privat	69		<b>Käufer</b>	Privat	97
	Firma/Bauges.	30			Firma/Bauges.	2
	Sonstige	1			Sonstige	1

## 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	66	4,65	17.247
Frechen	3	0,30	701
Hürth	13	0,40	1.629
Brühl	9	0,85	1.828
Wesseling	1	*	*
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	24	1,70	1.920
Bergheim	78	3,71	8.786
Elsdorf	44	2,09	2.933
Kerpen	51	2,89	5.243
Erfstadt	40	2,64	4.859

#### Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg		-	3	1	-	-	-	-	-	-	-
Bedburg	4	-	3	1	-	-	-	-	-	-	-
Grottenherten	5	-	4	1	-	-	-	-	-	-	-
Kaster	7	-	6	1	-	-	-	-	-	-	-
Kirchherten	4	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Kirchtroisdorf	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lipp	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Rath	2	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	24	4	16	4	-	-	-	-	-	-	-

#### Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim		-	4	1	-	-	-	-	-	-	-
Ahe	5	-	4	1	-	-	-	-	-	-	-
Bergheim	5	-	1	2	1	1	-	-	-	-	-
Fliesteden	28	-	7	19	2	-	-	-	-	-	-
Glesch	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Glessen	17	-	3	2	8	3	1	-	-	-	-
Kenten	5	-	4	1	-	-	-	-	-	-	-
Niederaußem	4	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberaßem	4	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Paffendorf	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Thorr	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Zieverich	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	78	10	26	26	11	4	1	-	-	-	-

### Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brühl		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Badorf	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Brühl	3	-	-	2	-	1	-	-	-	-	-
Kierberg	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Pingsdorf	2	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-
Schwadorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	9	-	-	4	3	1	-	-	-	1	-

### Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Elsdorf		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Angelsdorf	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Berrendorf	3	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	28	4	23	-	1	-	-	-	-	-	-
Esch	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Heppendorf	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Neu-Etzweiler	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederembt	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberembt	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	44	10	33	-	1	-	-	-	-	-	-

### Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Erftstadt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Blessem	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Bliesheim	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erp	6	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesheim	4	1	2	-	-	-	1	-	-	-	-
Gymnich	7	-	3	1	1	2	-	-	-	-	-
Kierdorf	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Lechenich	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Liblar	18	-	3	9	3	3	-	-	-	-	-
Gesamt:	40	3	16	11	4	5	1	-	-	-	-

### Stadt Frechen

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

### Stadt Hürth

Stadt / 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
Alt-Hürth	3	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Berrenrath	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Efferen	6	-	-	2	2	2	-	-	-	-	-
Kendenich	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stotzheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	13	2	3	3	3	2	-	-	-	-	-

### Stadt Kerpen

Stadt / 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
Brüggen	7	2	3	2	-	-	-	-	-	-	-
Buir	2	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Horrem	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Kerpen	16	2	6	5	1	1	-	-	1	-	-
Neu-Manheim	13	-	6	6	1	-	-	-	-	-	-
Sindorf	10	2	8	-	-	-	-	-	-	-	-
Türnich	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	51	7	24	16	2	1	-	-	1	-	-

### Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Pulheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brauweiler	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Geyen	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Pulheim	59	-	15	6	24	6	-	2	1	2	3
Sinthern	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Stommeln	4	1	-	1	-	-	1	-	1	-	-
Gesamt:	66	1	16	7	24	7	1	3	2	2	3

### Stadt Wesseling

Stadt / 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	-	-	-	-	-
Gesamt:	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-

## 5.2 Geschosswohnungsbau

**Für alle Städte außer Pulheim lagen 2016 keine Verkaufsfälle vor.**

### Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

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

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

### Stadt Pulheim

Stadt / 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	-	-	-

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

#### Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	1	*	*
Frechen	2	2,34	2.302
Hürth	6	3,00	3.276
Brühl	1	*	*
Wesseling	1	*	*
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	5	3,46	1.973
Bergheim	3	3,24	1.452
Elsdorf	5	2,18	818
Kerpen	8	5,71	4.028
Erftstadt	8	2,40	1.687

#### Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg											
Bedburg	4	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaster	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	5	1	3	-	-	-	-	-	-	-	1

#### Stadt Bergheim

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

#### Stadt Brühl

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

#### Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Elsdorf											
Elsdorf	5	1	2	-	1	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	5	1	2	-	1	-	-	-	1	-	-

### Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Erftstadt											
Lechenich	7	-	2	2	-	-	1	1	-	1	-
Liblar	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	8	-	3	2	-	-	1	1	-	1	-

### Stadt Frechen

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

### Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth											
Kalscheuren	5	-	-	-	3	1	-	-	-	-	1
Knapsack	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	6	-	-	-	3	1	1	-	-	-	1

### Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kerpen											
Horrem	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Kerpen	3	-	-	1	-	-	1	-	-	-	1
Sindorf	3	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
Türnich	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	8	-	-	1	-	1	1	2	1	-	2

### Stadt Pulheim

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

### Stadt Wesseling

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

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

Stadt	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	3	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-
Bergheim	10	4	2	1	-	1	1	-	-	-	1
Brühl	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	7	2	2	1	-	2	-	-	-	-	-
Erftstadt	19	8	4	1	-	1	1	-	-	1	3
Frechen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hürth	7	5	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Kerpen	12	6	2	1	1	1	-	-	-	1	-
Pulheim	10	-	3	4	1	-	1	1	-	-	-
Wesseling	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**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	199	7,84	68.271
Frechen	137	5,69	51.236
Hürth	106	4,24	34.311
Brühl	79	3,45	26.107
Wesseling	95	3,70	26.352
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	87	5,69	19.630
Bergheim	222	9,74	53.947
Elsdorf	83	5,64	15.593
Kerpen	208	10,83	48.448
Erftstadt	210	12,53	53.512

**Stadt Bedburg**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	9	-	1	1	4	2	-	1	-	-	-
Blerichen	13	-	1	-	4	5	2	-	1	-	-
Broich	5	1	-	-	1	3	-	-	-	-	-
Grottenherten	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Kaster	21	-	-	5	5	3	2	4	2	-	-
Kirchherten	5	-	2	-	1	1	-	-	1	-	-
Kirchtroisdorf	8	-	-	1	3	1	2	1	-	-	-
Kirdorf	5	-	1	-	2	2	-	-	-	-	-
Königshoven	3	-	-	-	-	1	-	1	-	1	-
Lipp	11	-	1	-	2	1	3	4	-	-	-
Pütz	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Rath	5	-	-	2	1	1	-	1	-	-	-
<b>Gesamt:</b>	<b>87</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

**Stadt Bergheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim											
Ahe	5	-	-	2	2	1	-	-	-	-	-
Auenheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Bergheim	25	-	2	3	8	3	5	2	2	-	-
Büsdorf	4	-	-	-	-	1	1	1	-	1	-
Fliesteden	28	-	-	-	3	4	12	5	3	1	-
Glesch	5	-	-	1	-	2	1	1	-	-	-
Glessen	50	-	1	-	3	11	7	25	3	-	-
Kenten	12	-	-	1	3	3	4	-	1	-	-
Niederaußem	14	-	1	3	5	2	2	1	-	-	-
Oberaßem	22	-	3	9	3	6	1	-	-	-	-
Paffendorf	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	34	-	1	5	10	8	6	4	-	-	-
Rheidt-Hüchelh.	2	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-
Thorr	7	-	-	2	2	-	1	-	2	-	-
Zieverich	11	-	1	2	3	3	-	2	-	-	-
Gesamt	222	-	9	29	45	45	40	41	11	2	-

**Stadt Brühl**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brühl											
Badorf	11	-	-	-	-	2	2	6	1	-	-
Brühl	31	-	-	1	2	4	7	11	3	2	1
Heide	4	-	1	-	1	-	1	1	-	-	-
Kierberg	16	-	-	-	-	1	8	5	-	2	-
Pingsdorf	5	-	-	-	1	-	1	1	1	1	-
Schwadorf	4	-	-	-	1	1	-	2	-	-	-
Vochem	8	-	1	-	-	2	1	2	1	1	-
Gesamt:	79	-	2	1	5	10	20	28	6	6	1

**Stadt Elsdorf**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Elsdorf											
Angelsdorf	9	-	-	3	3	-	2	1	-	-	-
Berrendorf	14	1	1	4	2	3	-	3	-	-	-
Elsdorf	23	-	2	1	4	10	6	-	-	-	-
Esch	8	-	1	-	3	3	1	-	-	-	-
Giesendorf	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Grouven	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Heppendorf	8	-	1	3	2	1	-	1	-	-	-
Niederembt	9	-	3	1	3	1	-	1	-	-	-
Oberembt	5	-	2	1	2	-	-	-	-	-	-
Tollhausen	3	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	83	1	10	16	22	19	9	6	-	-	-

**Stadt Erftstadt**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Erftstadt		-	-	1	-	-	2	-	-	-	-
Ahrem	3	-	-	1	-	-	2	-	-	-	-
Blessem	3	-	-	-	1	1	-	1	-	-	-
Bliesheim	18	-	-	2	3	6	5	1	1	-	-
Dirmerzheim	11	-	-	3	1	2	2	3	-	-	-
Erp	9	-	-	1	3	1	2	1	1	-	-
Friesheim	16	-	2	2	3	4	3	2	-	-	-
Gymnich	12	-	-	1	4	3	1	2	1	-	-
Herrig	5	-	1	-	1	-	1	1	-	1	-
Kierdorf	17	-	-	2	6	3	4	2	-	-	-
Köttingen	12	-	2	1	2	3	2	2	-	-	-
Konradsheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Lechenich	52	-	3	2	8	12	7	15	2	3	-
Liblar	48	-	-	1	10	9	10	13	3	2	-
Niederberg	3	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	210	1	9	17	43	44	39	43	8	6	-

**Stadt Frechen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bachem	8	-	-	-	-	3	-	5	-	-	-
Buschbell	14	-	-	-	2	1	4	6	1	-	-
Frechen	30	-	-	3	4	7	6	5	3	2	-
Grefrath	6	-	-	1	3	2	-	-	-	-	-
Grube Carl	3	-	-	-	-	1	-	2	-	-	-
Habbelrath	8	-	-	1	-	2	-	5	-	-	-
Hücheln	3	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-
Königsdorf	65	-	-	-	-	-	5	14	32	13	1
Gesamt:	137	-	-	5	9	17	15	38	37	15	1

**Stadt Hürth**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alstädten-Burbach	9	-	-	-	-	-	4	2	2	1	-
Alt-Hürth	14	-	-	-	4	3	3	2	2	-	-
Berrenrath	16	-	-	-	5	3	3	3	2	-	-
Efferen	14	-	-	-	-	1	1	7	3	2	-
Fischenich	11	-	-	-	2	3	1	3	1	1	-
Gleuel	11	-	-	2	-	4	4	-	-	1	-
Hermülheim	21	-	-	-	-	3	3	10	3	2	-
Kendenich	5	-	-	1	2	-	1	1	-	-	-
Sielsdorf	2	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
Stotzheim	3	-	-	-	-	2	-	-	-	1	-
Gesamt:	106	-	-	3	13	19	20	28	14	9	-

### Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Kerpen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkhausen	17	-	2	4	6	4	-	1	-	-	-	-
Blatzheim	17	-	3	2	2	5	3	2	-	-	-	-
Brüggen	25	-	1	3	6	9	4	1	-	1	-	-
Buir	19	-	4	3	8	3	1	-	-	-	-	-
Horrem	33	-	-	7	8	5	4	1	7	1	-	-
Kerpen	37	-	1	7	8	7	10	2	1	1	-	-
Manheim	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Manheim-Neu	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Mödrath	4	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-
Sindorf	48	-	-	3	11	8	9	11	5	1	-	-
Türnich	6	-	-	-	1	3	-	1	1	-	-	-
Gesamt:	208	-	11	29	52	46	31	21	14	4	-	-

### Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Pulheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brauweiler	33	-	-	-	5	6	6	10	4	1	1	-
Dansweiler	9	-	-	-	1	-	2	2	2	2	-	-
Geyen	21	-	-	1	-	1	1	5	3	10	-	-
Pulheim	75	-	-	-	6	12	18	28	7	4	-	-
Sinnersdorf	26	-	-	-	2	6	9	5	1	2	1	-
Sinthern	13	-	-	1	1	1	3	3	2	2	-	-
Stommelerbusch	7	-	-	-	1	1	3	-	1	1	-	-
Stommeln	15	-	-	-	-	6	2	4	3	-	-	-
Gesamt:	199	-	-	2	16	33	44	57	23	22	2	-

### Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Wesseling		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berzdorf	19	-	-	1	3	4	5	6	-	-	-	-
Keldenich	53	-	-	1	4	12	11	22	3	-	-	-
Urfeld	9	-	-	-	1	1	1	6	-	-	-	-
Wesseling	14	-	-	2	3	5	1	3	-	-	-	-
Gesamt:	95	-	-	4	11	22	18	37	3	-	-	-

## 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	13	0,86	10.256
Frechen	10	0,66	6.350
Hürth	16	0,75	7.755
Brühl	15	1,07	11.448
Wesseling	22	3,70	19.029
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	4	0,30	1.101
Bergheim	12	0,75	2.959
Elsdorf	9	0,57	4.598
Kerpen	15	1,08	4.632
Erfstadt	11	1,11	5.467

### Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg		-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Bedburg	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Blerichen	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Königshoven	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Lipp	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	4	-	-	-	-	2	1	1	-	-	-

### Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim		-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Bergheim	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Glessen	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Kenten	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Niederaußem	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Oberaßem	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	4	-	-	-	2	-	1	-	1	-	-
Rheidt	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Zieverich	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	12	-	-	2	4	1	2	2	1	-	-

### Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Brühl		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brühl	9	-	-	-	-	-	-	2	2	1	4	
Kierberg	4	-	-	-	1	-	1	2	-	-	-	
Pingsdorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
Vochem	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
Gesamt:	15	-	-	-	2	-	1	5	2	1	4	

### Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Elsdorf		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Angelsdorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Berrendorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	4	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3
Esch	3	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-
Gesamt:	9	-	-	1	1	1	-	1	1	1	3

### Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Erftstadt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ahrem	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Blessem	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Bliesheim	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Gymnich	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Kierdorf	2	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Lechenich	3	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2
Liblar	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	11	-	-	1	-	1	1	4	2	-	2

### Stadt Frechen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frechen	5	-	-	-	1	-	1	-	2	-	1
Habelrath	3	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
Hücheln	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Königsdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt:	10	-	-	-	1	-	1	1	4	1	2

### Stadt Hürth

Stadt / 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	3	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-
Efferen	3	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-
Fischenich	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gleuel	5	-	-	1	-	1	1	1	-	-	-	1
Hermülheim	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
Kendenich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	16	-	-	1	-	1	2	6	2	2	2	2

### Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Kerpen												
Buir	2	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-
Horrem	4	-	-	-	-	-	1	2	1	-	-	-
Kerpen	5	-	-	-	3	-	-	1	-	1	-	-
Sindorf	4	-	-	-	2	1	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	15	-	-	-	6	1	2	3	1	2	-	-

### Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Pulheim												
Brauweiler	4	-	-	-	-	-	-	-	1	2	1	-
Dansweiler	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Pulheim	5	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2	-
Sinnersdorf	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Stommeln	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Gesamt:	13	-	-	-	-	-	-	1	3	4	5	-

### Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750	
Wesseling												
Berzdorf	5	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
Keldenich	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Urfeld	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Wesseling	15	-	-	2	-	2	1	3	-	3	4	-
Gesamt:	22	-	-	2	-	3	2	4	1	5	5	-

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

#### Wohn- und Geschäftshäuser

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

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

#### Stadt Wesseling

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

## 6.4 Gewerbe und Industrie

### Gewerbe und Industrie

Stadt	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
<b>östlich der Ville</b>			
Pulheim	6	8,46	12.517
Frechen	1	*	*
Hürth	2	0,45	1.228
Brühl	2	1,37	2.295
Wesseling	6	4,23	7.747
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	3	2,44	7.810
Bergheim	4	2,08	2.306
Elsdorf	3	0,88	2.440
Kerpen	7	8,24	29.075
Erfstadt	3	0,55	890

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

#### Stadt Bedburg

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

#### Stadt Bergheim

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

#### Stadt Brühl

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

#### Stadt Elsdorf

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

### Stadt Erftstadt

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

### Stadt Frechen

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

### Stadt Hürth

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

### Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kerpen											
Kerpen	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Sindorf	4	-	-	-	-	1	-	1	-	-	2
Türnich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	7	-	-	-	-	1	-	2	-	1	3

### Stadt Pulheim

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

### Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Wesseling											
Berzdorf	3	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-
Urfeld	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Wesseling	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Gesamt:	6	-	-	-	-	-	1	-	1	1	3

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Allgemeines

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlichte 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 für Bestandsimmobilien entfallen somit. Gleichzeitig entfallen im Landesportal „BORISplus.NRW auch die entsprechenden Angaben für Eigentumswohnungen in der „Allgemeinen Kaufpreisauskunft“. Neubauten von Wohnungseigentum werden unter 7.4 wieder straßenweise tabelliert.

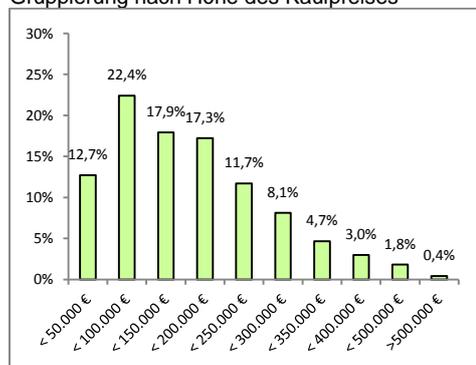
### 7.2 Umsatzentwicklung und regionale Verteilung (Wohnungseigentum)

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

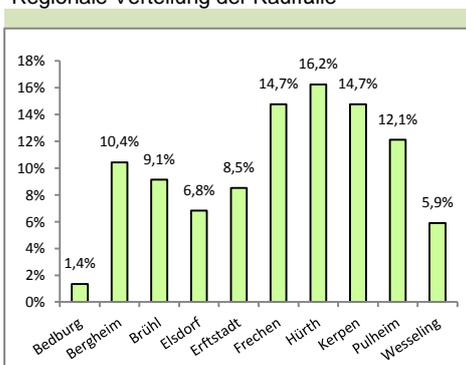
Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
2010	1.189	138,3
2011	1.411	171,1
2012	1.480	177,4
2013	1.505	189,5
2014	1.329	183,0
2015	1.780	260,6
2016	1.478	230,6

Für 2016 ergibt sich folgende Gruppierung und Verteilung:

Gruppierung nach Höhe des Kaufpreises



Regionale Verteilung der Kauffälle



#### Hinweis:

Die örtlichen Fachinformationen finden Sie unter Nr. 9 „Erforderliche Daten“.

### 7.3 Transaktionsvolumen und Kauffälle in den einzelnen Städten

Die Kauffälle für den Teilmarkt des Wohnungseigentums wurden hinsichtlich ihrer Anzahl sowie ihres Transaktionsvolumens auf die einzelnen kreisangehörigen Städte heruntergebrochen. Ferner erfolgte eine weitere Eingruppierung anhand der Höhe des registrierten Kaufpreises.

#### Wohnungseigentum westlich der Ville

Stadt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bedburg	20	2,3
Bergheim	154	14,1
Elsdorf	101	15,3
Erfstadt	126	17,8
Kerpen	218	22,6

Stadt	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	<100	<150	<200	<250	<300	<350	<400	<500	>500
Bedburg	20	2	8	4	3	2		1			
Bergheim	154	30	61	46	10	5	1		1		
Elsdorf	101	2	9	11	71	8					
Erfstadt	126	13	44	21	12	20	8	5	3		
Kerpen	218	45	90	41	16	11	10	1	3	1	
Gesamt:	619	92	212	123	112	46	19	7	7	1	

#### Wohnungseigentum östlich der Ville

Stadt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Brühl	135	19,7
Frechen	218	45,7
Hürth	240	48,2
Pulheim	179	35,4
Wesseling	87	9,4

Stadt	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	<100	<150	<200	<250	<300	<350	<400	<500	>500
Brühl	135	26	24	31	19	16	3	10	3	2	1
Frechen	218	14	24	32	33	35	40	17	7	14	2
Hürth	240	28	12	33	52	43	32	18	16	3	3
Pulheim	179	13	26	28	26	30	22	16	11	7	
Wesseling	87	15	33	18	13	3	4	1			
Gesamt:	859	96	119	142	143	127	101	62	37	26	6

## 7.4 Neubaumaßnahmen Wohnungseigentum

Neben den Immobilienrichtwerten, die einen Überblick über Wohnungseigentum im Bestand ermöglichen, werden die Neubauten separat im Grundstücksmarktbericht tabellarisch dargestellt.

Um eine größere Anzahl ausgewerteter Neubauobjekte in den einzelnen Stadtbereichen präsentieren zu können, wurden in den folgenden Tabellen auch die Auswertungen aus den Grundstücksmarktberichten 01.01.2014 bis 01.01.2016 übernommen. Die angegebene Jahreszahl bezieht sich somit auf das Datum des Marktberichtes.

In den Städten Bedburg, und Elsdorf lagen zu den Stichtagen 01.01.2014 bis 01.01.2017 keine auswertbaren Verkaufsfälle in angemessener Anzahl im Neubaubereich vor.

### Stadt Bergheim

#### Ortsteil Rheidt-Hüchelhoven

2014

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Düsseldorfer Straße	4	98	1.470	1.420	1.570

### Stadt Brühl

#### Ortsteil Badorf

2014

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Steingasse	3	87	2.510	1.930	3.320

2015

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Badorfer Straße	6	103	2.520	2.240	2.780

2016

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Badorfer Straße	3	100	2.510	2.430	2.590
Bavinganstraße	7	100	3.120	2.730	3.370

2017

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Steingasse	3	116	3.390	3.330	3.500

#### Ortsteil Brühl

2014

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Wallstraße	3	90	2.930	2.810	3.030

#### Ortsteil Kierberg

2017

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Schulstraße	4	84	3.270	3.000	3.860

## **Stadt Erftstadt**

### **Ortsteil Dirmerzheim**

**2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Landstraße	3	59	2.390	2.330	2.450

### **Ortsteil Lechenich**

**2014**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Herriger Straße	5	82	2.720	2.630	2.900
Weltersmühle	7	84	3.100	2.610	4.190

**2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Erper Straße	5	79	2.970	2.890	3.040
Zehntstraße	3	91	3.170	2.800	3.550

**2017**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Erper Straße	4	75	3.150	2.790	3.750

### **Ortsteil Liblar**

**2015**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Am Ziegelacker	7	93	2.550	2.420	2.770

**2017**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Krokusweg	5	78	3.110	2.990	3.200

**Stadt Frechen****Ortsteil Bachem****2015**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Mauritiusstraße	3	104	2.880	2.760	3.000

**Ortsteil Frechen****2014**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Alte Straße	6	100	2.160	1.170	2.410
An der Ziegelei	6	92	2.540	2.090	3.040
Augustinerstraße	5	75	2.690	2.610	2.860
Kölner Straße	20	60	2.780	2.300	3.740

**2015**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Hauptstraße	4	98	2.610	2.400	2.780
Kölner Straße	19	63	2.750	1.460	3.290

**2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Toni-Ooms-Straße	3	82	3.060	2.960	3.220
An der Ziegelei	3	77	3.350	2.880	3.870
Burghofstraße	3	94	2.520	2.410	2.700

**2017**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Alte Straße	4	74	3.260	2.840	3.790
An der Ziegelei	5	80	3.190	2.920	3.830
Toni-Ooms-Straße	24	87	3.140	2.790	3.830

**Ortsteil Königsdorf****2015**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Lochnerstraße	13	95	3.620	2.890	4.590

**2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Aachener Straße	3	89	3.060	2.970	3.110
Lochnerstraße	11	95	3.650	3.260	4.120
Marienhofer Weg	4	123	3.720	3.290	4.340

**2017**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Lochnerstraße	4	100	3.780	3.720	3.830

**Stadt Hürth****Ortsteil Alstädten****2015**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Brunnenstraße	3	97	2.800	2.770	2.850
Von-Geyr-Ring	3	86	3.130	2.900	3.290

**Ortsteil Alt-Hürth****2015**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Matthiasstraße	7	78	2.900	2.500	3.100

**2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Heinrich-Felten-Straße	3	98	3.270	3.060	3.510

**Ortsteil Efferen****2015**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Kalscheurener Straße	4	104	2.990	2.280	3.240

**2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Heinrich-Hoerle-Straße	4	95	3.160	3.040	3.280
Kalscheurener Straße	20	86	3.360	2.560	4.040

**Ortsteil Hermülheim****2014**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Am Alten Bahnhof	7	82	2.670	2.300	3.170
Bonnstraße	10	73	2.640	2.550	2.790

**2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Bonnstraße	21	78	3.190	2.880	4.650
Hürther Bogen	13	68	3.410	2.870	3.830

**2017**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Hürther Bogen	33	75	3.300	2.250	4.240

**Stadt Kerpen****Ortsteil Buir****2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Am Wiesenhof	5	71	2.010	1.960	2.070

**Ortsteil Sindorf****2014**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Kerpener Straße	8	116	2.190	1.310	2.680

**2015**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Brechtstraße	5	88	2.790	2.640	2.960

**2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Gartenstraße	3	92	2.520	2.130	2.720

**2017**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Gustav-Heinemann-Str.	4	90	2.900	2.870	2.930

**Ortsteil Türnich****2017**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Am Schloßpark	7	95	2.980	2.800	3.380

**Stadt Pulheim****Ortsteil Brauweiler****2016**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Langgasse	5	80	3.380	3.240	3.520

**2017**

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Am Klosterhof	5	77	3.346	2.829	3.930
Langgasse	8	91	3.550	3.448	3.680

### Ortsteil Pulheim

2015

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Rotkehlchenweg	3	77	3.350	3.110	3.530
Venloer Straße	3	80	2.830	2.790	2.900

2017

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Blumenstraße	4	106	3.730	3.340	4.440
Pletschmühlenweg	5	96	3.380	3.180	3.540
Christianstraße	3	50	2.100	2.050	2.180

### Ortsteil Sinnersdorf

2016

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Am Zehnthof	4	85	2.900	2.890	2.930

2017

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Am Zehnthof	4	83	3.080	2.990	3.300
Im Buschfeld	5	88	2.920	2.850	3.040

### Ortsteil Stommeln

2015

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Cäcilienstraße	3	95	2.990	2.910	3.070

### Ortsteil Stommelerbusch

2017

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Hackenbroicher Weg	3	93	2.220	2.080	2.460

### Stadt Wesseling

#### Ortsteil Keldenich

2016

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Eichendorffstraße	11	83	3.040	2.700	3.530

2017

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Eichendorffstraße	5	87	2.840	2.700	3.050

#### Ortsteil Urfeld

2016

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m <sup>2</sup> im Mittel	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> im Mittel	Min €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>
Rheinstraße	4	69	3.820	3.500	4.320

## 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 die gleichen 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 auf Wunsch kostenpflichtig grafisch aufbereitet und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

#### **Bitte beachten Sie die 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 2017, 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 geahndet.**

## 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 Apps stehen in den App-Stores der Anbieter Apple, Google und Microsoft zur Verfügung.“ (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 Kanalananschlussbeiträge. 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 01.01.2016

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Frechen
Postleitzahl	50226
Gemarkungsname	Bachem
Ortsteil	Bachem
Bodenrichtwertnummer	6058
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>270 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanchlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Fläche	350 m²

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>  
66-80 = Ackerzahl

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

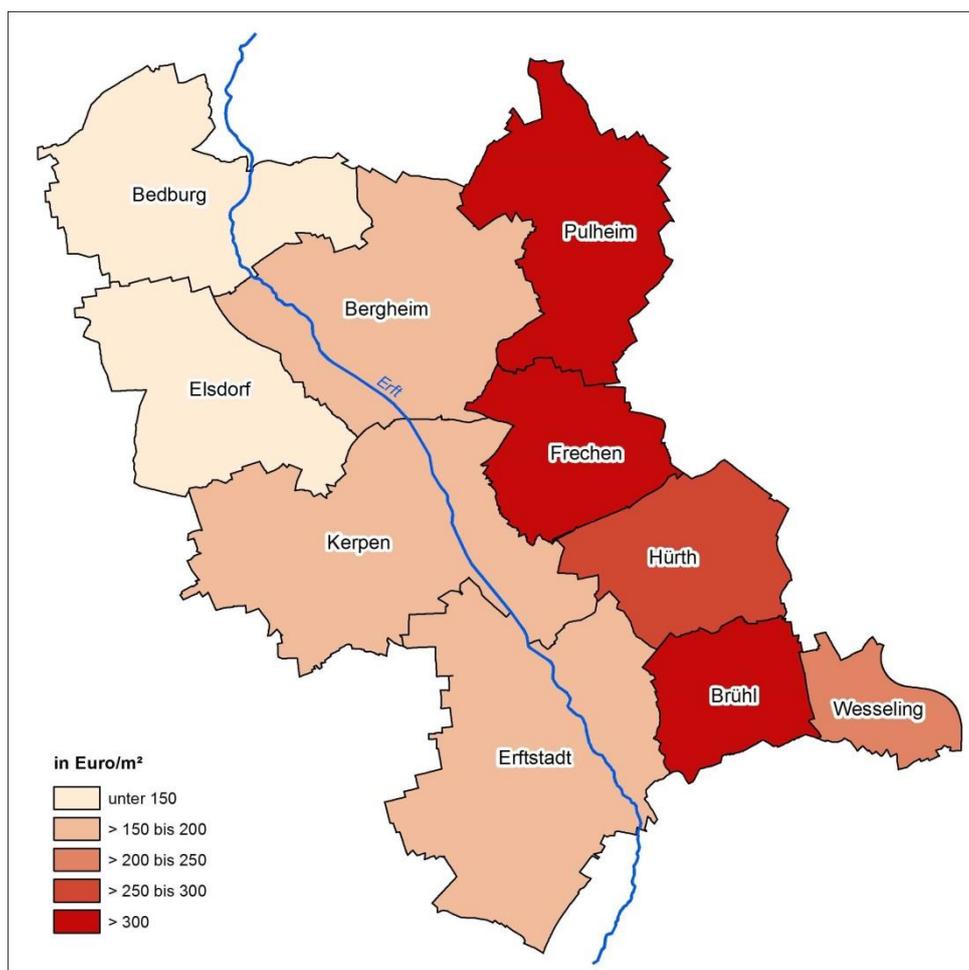
Die allgemeinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten können in BORISplus.NRW unter den „Allgemeine Fachinformationen“ abgefragt werden. Rechnerische Anpassungen der Bodenrichtwerte finden sich ggf. unter „Örtliche Fachinformationen“.

### 8.3 Übersicht über die gebietstypischen Werte

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. (Berichtszeitraum 2016)

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	350	310	250
	Geschosswohnungsbau	440	300	240
	Gewerbe		85	
Frechen	individueller Wohnungsbau	430	310	220
	Geschosswohnungsbau	380	300	245
	Gewerbe	160		
Hürth	individueller Wohnungsbau	410	280	210
	Geschosswohnungsbau	400	250	175
	Gewerbe	100	70	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	360	310	230
	Geschosswohnungsbau	400		
	Gewerbe		110	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	260	230	205
	Geschosswohnungsbau	330	225	200
	Gewerbe		85	
<b>westlich der Ville</b>				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	165	125	95
	Geschosswohnungsbau	175	125	
	Gewerbe	80	45	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	280	180	120
	Geschosswohnungsbau	260	180	120
	Gewerbe	80	50	
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	150	125	110
	Geschosswohnungsbau		135	
	Gewerbe		45	
Erfstadt	individueller Wohnungsbau	245	180	110
	Geschosswohnungsbau	230	185	
	Gewerbe	75	60	
Kerpen	individueller Wohnungsbau	205	185	150
	Geschosswohnungsbau	220	190	
	Gewerbe	75	65	30

Graphische Darstellung der „Gebietstypischen Werte“  
(individueller Wohnungsbau - mittlere Lage)



#### 8.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

##### Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:

Größe: 1 – 3 Hektar / Ackerzahl: 66-80

rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

Lage	Richtwerte (in €/m <sup>2</sup> )
<b>Nord-West</b> (BRW-Zone 100)	<b>6,20</b>
<b>Nord</b> (BRW-Zone 102)	<b>6,00</b>
<b>Nord-Ost</b> (BRW-Zone 103)	<b>6,70</b>
<b>Mitte-West</b> (BRW-Zone 104)	<b>5,60</b>
<b>Mitte-Ost</b> (BRW-Zone 107)	<b>6,20</b>
<b>Süd-West</b> (BRW-Zone 105)	<b>6,20</b>
<b>Süd-Ost</b> (BRW-Zone 108)	<b>5,50</b>

(Berichtszeitraum 2016)

Die Bodenrichtwertzonen für Ackerland sind in der nachfolgenden Übersicht (Seite 45) dargestellt. Die Anpassungsfaktoren sind unter Nr. 9.6 „Anpassung der Bodenrichtwerte“ tabelliert.

**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:**

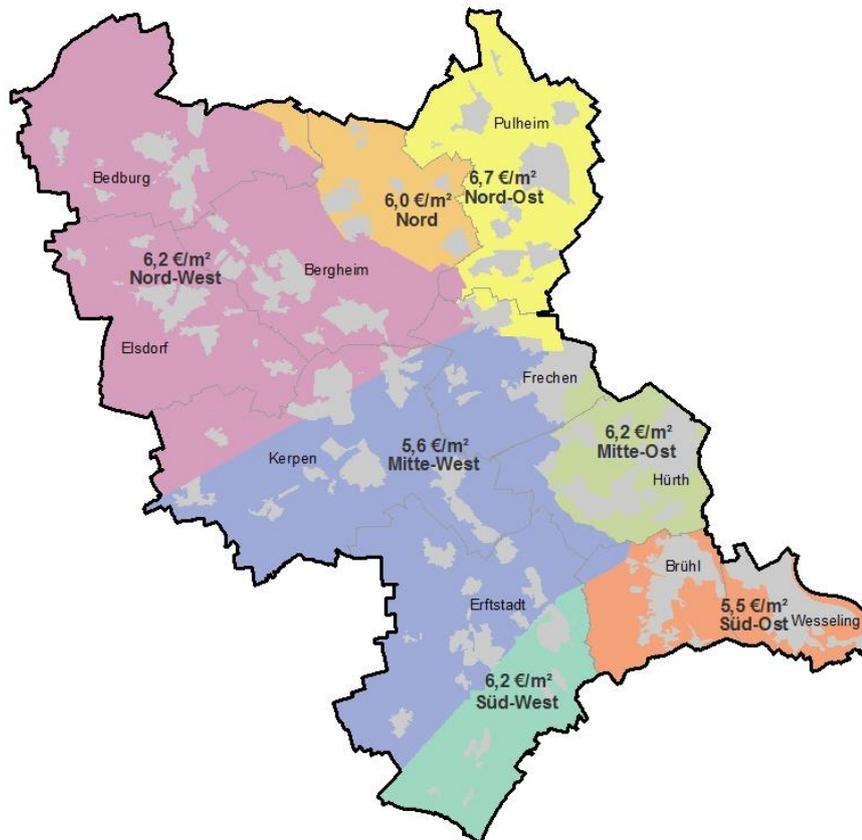
Für die im Rhein-Erft-Kreis großflächig vorhandenen Waldaufforstungen nach erfolgter Tagabaunutzung sind, je nach Alter des Bestandes, Werte

**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 01.01.2017)

### 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 Baugrundstückstiefe von ca. 35 m.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 45 Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2014 bis 2016 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

**10 – 30 % 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 14.02.2017 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 jedoch 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 2017 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.

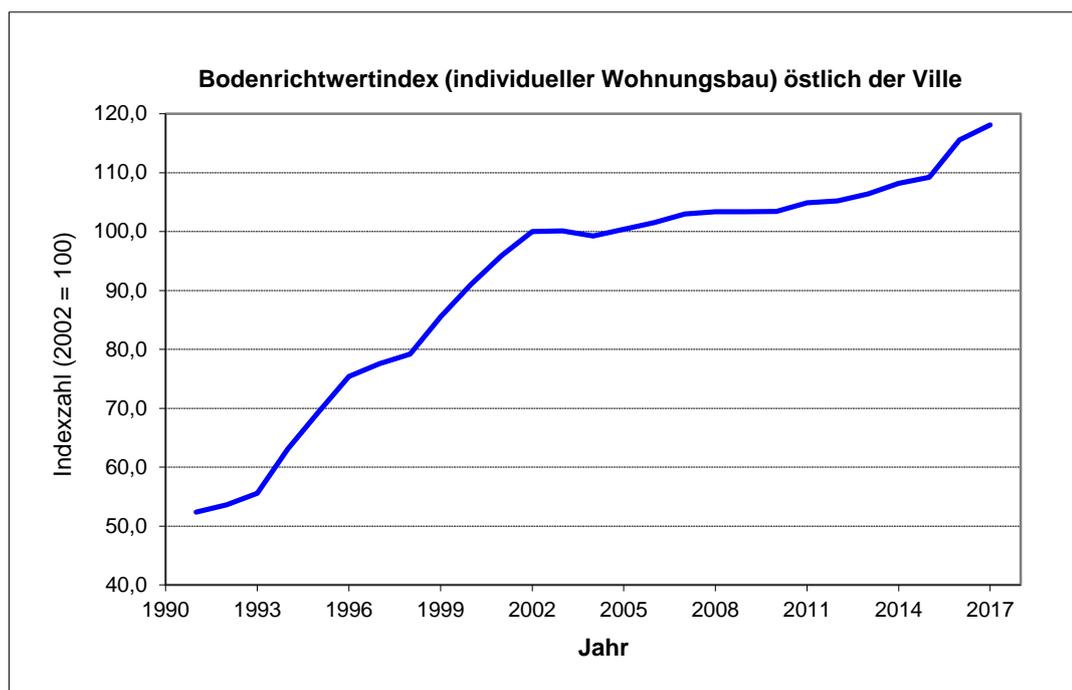
Bei der Ermittlung der Werte für 2011 bis 2017 wurden die seinerzeit georeferenzierten lagetypischen Bodenrichtwerte auf die jetzigen zonalen Werte übertragen. Die somit zugeordneten zonalen Bodenrichtwerte liegen damit der weiteren Ermittlung dieser Bodenrichtwertindizes zu Grunde.

#### 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.

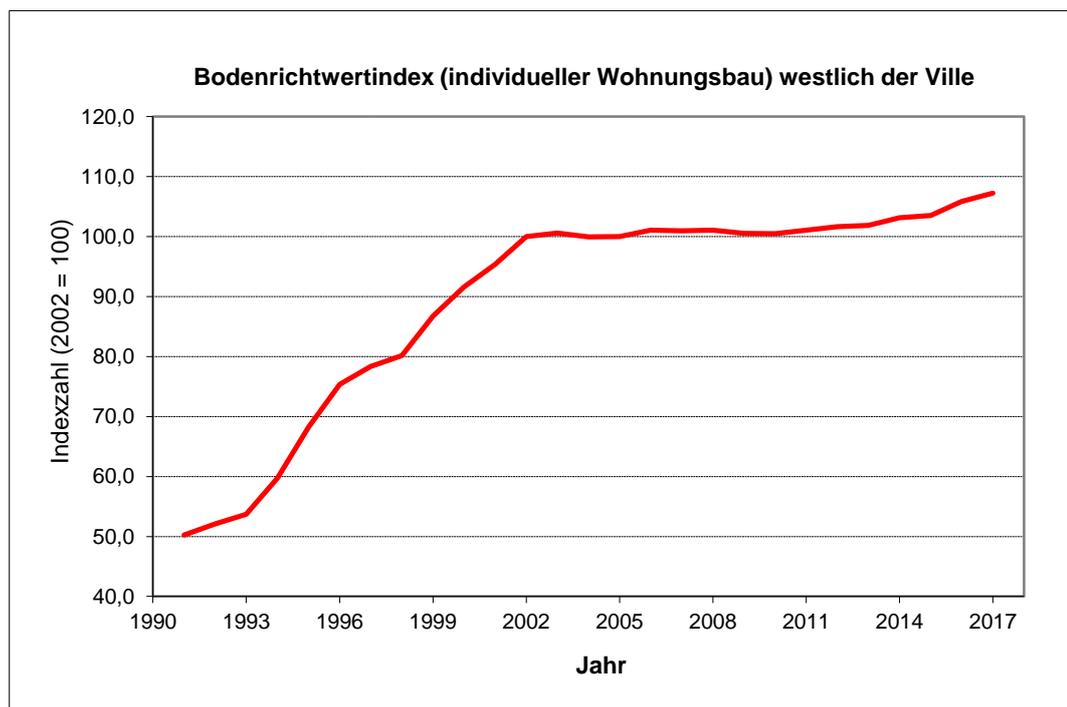
**9.2.1 Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke östlich der Ville**  
(Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling)



**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
2002	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
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
2017	121,6	116,9	121,3	117,9	113,0	118,1

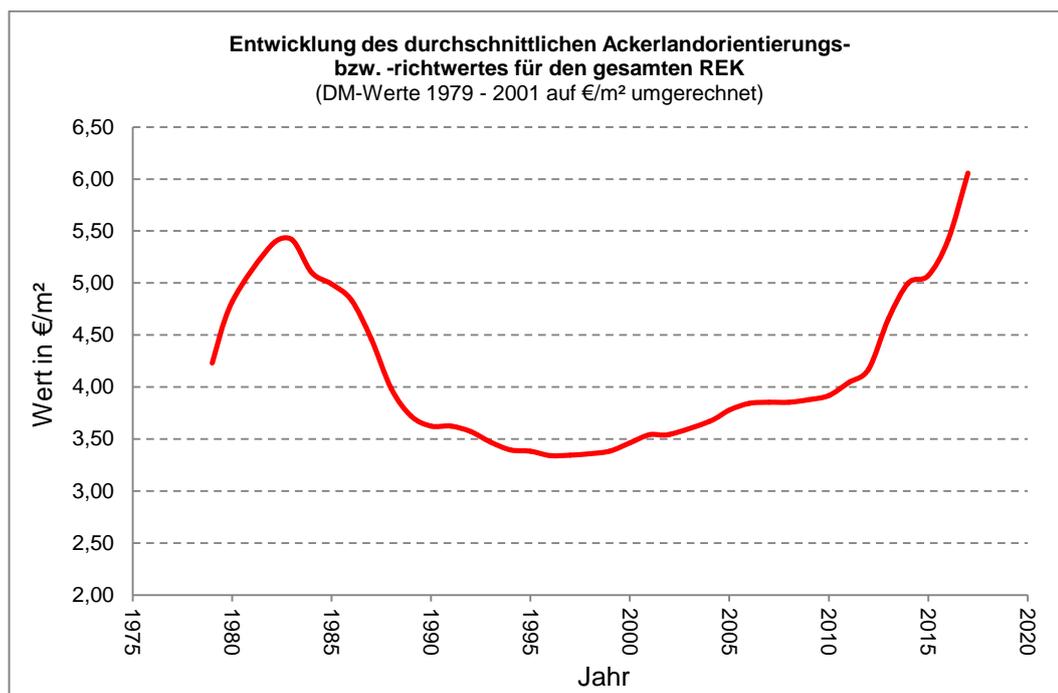
### 9.2.2 Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke westlich der Ville (Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Erftstadt)



#### 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
<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	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
2017	116,0	109,1	93,4	107,2	110,6	107,3

### 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>2017</b>	154,6
<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>2017</b>	6,06
<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 veröffentlichte 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.

Für den Wertansatz bei der Berücksichtigung von Garagen und Stellplätzen im derzeitigen Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten sind die Angaben in den Tabellen unter 9.11 (Durchschnittliche Kaufpreise für Teileigentum) anzuhalten.

### 9.3.2 Preisindex

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2016 erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe ermittelt. Eine Abweichung des Richtwerts vom Stichtag 01.01.2016 kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden. (Siehe 9.3.4 Berechnungsbeispiel)

#### Index Wohnungseigentum

Stichtag	Index
01.01.2011	87,2
01.01.2012	86,9
01.01.2013	94,1
01.01.2014	98,8
<b>01.01.2015</b>	<b>100,0</b>
01.01.2016	102,3
01.01.2017	103,4 (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>	Beispielstadt	Musterstraße 26
<b>Immobilienrichtwert</b>	1070 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	01.01.2016	01.01.2017

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	01.01.2017	103,4/102,3

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert	rd. 920 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>rd. 55.000 €</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 vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2016)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<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	3,8 +/- 1,3
<b>Wohnungseigentum</b> (Bestandsimmobilien, vermietet) Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	4,8 +/- 1,4	4,2 +/- 1,4	4,0 +/- 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	2,6 +/- 1,0
<b>Einfamilienhäuser</b> (eigegenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	2,9 +/- 0,9	2,9 +/- 0,9	2,8 +/- 0,9
<b>Zweifamilienhäuser</b> (eigegenutzt) Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	3,7 +/- 1,0	3,4 +/- 1,3	3,0 +/- 1,2
<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	3,8 +/- 1,0
<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	4,8 +/- 1,7
<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*	5,8*

(Liegenschaftszinssätze in %)

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 2015 und 2016.

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 zum 01.01.2017

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>3,6</b>	597	77	1.636	6,8	22	50
Standardabweichung	± 1,4		± 22	± 662	± 1,0	± 5,7	± 15
Wohnungseigentum (vermietet)	<b>4,0</b>	273	67	1.513	6,9	23	50
Standardabweichung	± 1,5		± 21	± 566	± 1,0	± 5,8	± 13
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	<b>2,4</b>	243	175	1.642	6,0	23	44
Standardabweichung	± 1,0		± 49	± 515	± 0,7	± 4,5	± 13
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	<b>2,5</b>	588	148	1.783	6,4	21	49
Standardabweichung	± 0,9		± 32	± 500	± 0,7	± 4,9	± 13
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	<b>2,8</b>	29	195	1.268	5,9	27	38
Standardabweichung	± 0,8		± 47	± 269	± 1,0	± 4,0	± 6
Dreifamilienhäuser	<b>3,7</b>	17	272	1.544	7,0	22	44
Standardabweichung	± 1,4		± 155	± 563	± 2,1	± 7,2	± 9
Mehrfamilienhäuser	<b>4,6</b>	31	389	1.174	6,4	23	43
Standardabweichung	± 1,4		± 155	± 356	± 1,4	± 6,8	± 13
Gemischt genutzte Gebäude * (gewerblicher Anteil > 20 %)	<b>5,7*</b>	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung							
Gewerbe / Industrie**	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung							

\* siehe folgende Hinweise zu gemischt genutzten Gebäuden

\*\* siehe folgende Hinweise zu Gewerbe/Industrie

#### Hinweise zum Wohnungseigentum:

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen 870 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 273 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 597 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 (223 auswertbare Kauffälle) ergab sich ein mit rd. 2,1 % 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 zum 01.01.2017“ 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. Bei übergroßen Wohnungen wurde ein Abschlag von 1 % je 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den Mietansatz 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. 2,8 % bei einer ermittelten Standardabweichung von  $\pm 0,5$  und einer Datengrundlage von 110 Verträgen.

Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen 37 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 2,8 %, bei einer ermittelten Standardabweichung von  $\pm 1,0$ .

#### Hinweise zu den Dreifamilienhäusern:

Die Auswertung basiert auf 17 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2015-2016, 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 32 zur Auswertung geeignete Kaufverträge aus den Jahren 2015-2016. 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.

#### Hinweise zu gemischt genutzten Gebäuden:

Für gemischt genutzte Gebäude (Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil größer 20%) lag lediglich 1 Kaufvertrag aus den Jahren 2015-2016 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 13 Kauffälle aus den Jahren 2013-2016 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich bei einer ermittelten Standardabweichung von  $\pm 3,6$  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

2 - 12 %

### 9.4.2 Rohertagsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2017 folgende Rohertagsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudeart	Rohertagsfaktor	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>19,6</b> (± 6,3)	597	77	1.636	6,8	50
RND < 50Jahre	<b>15,9</b> (± 4,1)	286	76	1.194	6,2	36
RND > 50 Jahre	<b>23,0</b> (± 6,0)	311	78	2.042	7,4	63
Wohnungseigentum (vermietet)	<b>18,0</b> (± 5,5)	273	67	1.513	6,9	50
RND < 50Jahre	<b>15,2</b> (± 4,6)	124	67	1.169	6,3	37
RND > 50 Jahre	<b>20,3</b> (± 5,1)	149	67	1.780	7,4	60
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	<b>25,1</b> (± 6,0)	243	175	1.642	6,0	44
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhäusehälften)	<b>24,8</b> (± 5,2)	588	148	1.783	6,4	49
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	<b>20,0</b> (± 3,4)	29	195	1.268	5,9	38
Dreifamilienhäuser	<b>18,5</b> (± 4,6)	17	272	1.544	7,0	43
Mehrfamilienhäuser	<b>15,2</b> (± 4,0)	31	390	1.174	6,4	43
Gemischt genutzte Gebäude * (gewerblicher Anteil > 20 %)	<b>15*</b>	-	-	-	-	-

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

Bei der Ermittlung der Rohertagsfaktoren 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 Rohertagsfaktors mit dem Jahresrohertrag ergibt somit näherungsweise den Verkehrswert.

\* Hinweise zu den gemischt genutzten Gebäuden:

Für gemischt genutzte Gebäude (Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil größer 20%) lag lediglich 1 Kaufvertrag aus den Jahren 2015-2016 vor. Der prozentuale Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis der gesamten Wohn-/Nutzfläche zum gewerblich genutzten Anteil. Der Rohertagsfaktor von 15 für diesen Teilmarkt ergab sich auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswertungen und ist somit statistisch nicht gesichert.

## 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.

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 2015 und 2016, 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 550.000 € 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. 1.000 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 Bodenpreisniveau 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 Sachwertfaktoren müssen dabei gegebenenfalls durch eine Kreuzinterpolation ermittelt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

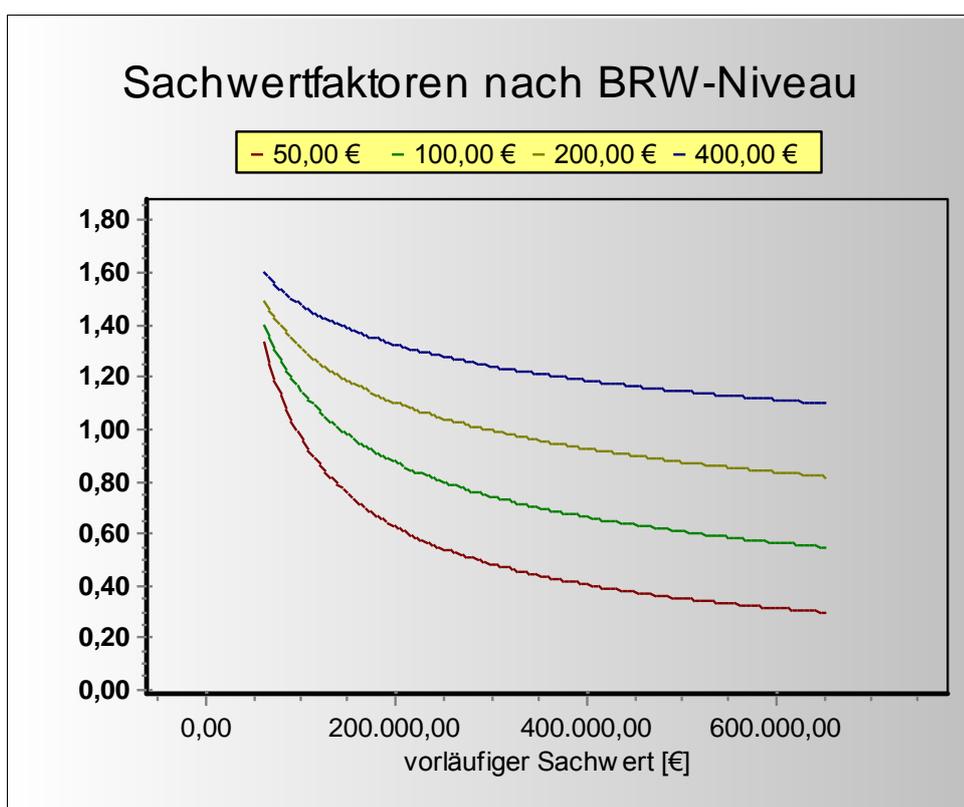
- Das im Folgenden veröffentlichte Diagramm bedarf bei seiner Anwendung auf ein spezielles Objekt einer fach- und sachgerechten Einschätzung durch den Gutachter bzw. die Gutachterin. Je nach Besonderheit und Lage sind im konkreten Einzelfall Abweichungen vom dargestellten Sachwertfaktor zu berücksichtigen.
- 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:  $SWF = a \times (vSW / 1.000.000)^b$

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“	0,22815	0,46348	0,73576	1,02787
„b“	-0,62634	-0,39264	-0,25134	-0,15769

Tabelle zur Interpolation

vorl. Sachwert in €	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> *							
	75	100	150	200	250	300	350	400
100.000	<b>1,05</b>	<b>1,14</b>	<b>1,23</b>	<b>1,31</b>	<b>1,35</b>	<b>1,40</b>	<b>1,44</b>	<b>1,48</b>
110.000	1,01	1,10	1,19	1,28	1,32	1,37	1,41	1,46
120.000	0,96	1,07	1,16	1,25	1,30	1,34	1,39	1,44
130.000	0,93	1,03	1,13	1,23	1,28	1,32	1,37	1,42
140.000	0,89	1,00	1,10	1,21	1,25	1,30	1,35	1,40
150.000	<b>0,86</b>	<b>0,98</b>	<b>1,08</b>	<b>1,19</b>	<b>1,24</b>	<b>1,29</b>	<b>1,34</b>	<b>1,39</b>
160.000	0,84	0,95	1,06	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37
170.000	0,81	0,93	1,04	1,15	1,20	1,25	1,31	1,36
180.000	0,79	0,91	1,02	1,13	1,19	1,24	1,29	1,35
190.000	0,77	0,89	1,00	1,12	1,17	1,23	1,28	1,34
200.000	<b>0,75</b>	<b>0,87</b>	<b>0,99</b>	<b>1,10</b>	<b>1,16</b>	<b>1,21</b>	<b>1,27</b>	<b>1,32</b>
210.000	0,73	0,86	0,97	1,09	1,15	1,20	1,26	1,31
220.000	0,71	0,84	0,96	1,08	1,13	1,19	1,25	1,31
230.000	0,70	0,83	0,94	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30
240.000	0,68	0,81	0,93	1,05	1,11	1,17	1,23	1,29
250.000	<b>0,67</b>	<b>0,80</b>	<b>0,92</b>	<b>1,04</b>	<b>1,10</b>	<b>1,16</b>	<b>1,22</b>	<b>1,28</b>
260.000	0,66	0,79	0,91	1,03	1,09	1,15	1,21	1,27
270.000	0,65	0,77	0,90	1,02	1,08	1,14	1,20	1,26
280.000	0,64	0,76	0,89	1,01	1,07	1,13	1,20	1,26
290.000	0,62	0,75	0,88	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25
300.000	<b>0,61</b>	<b>0,74</b>	<b>0,87</b>	<b>1,00</b>	<b>1,06</b>	<b>1,12</b>	<b>1,18</b>	<b>1,24</b>
310.000	0,60	0,73	0,86	0,99	1,05	1,11	1,17	1,24
320.000	0,60	0,72	0,85	0,98	1,04	1,10	1,17	1,23
330.000	0,59	0,72	0,84	0,97	1,04	1,10	1,16	1,22
340.000	0,58	0,71	0,84	0,96	1,03	1,09	1,16	1,22
350.000	<b>0,57</b>	<b>0,70</b>	<b>0,83</b>	<b>0,96</b>	<b>1,02</b>	<b>1,09</b>	<b>1,15</b>	<b>1,21</b>
360.000	0,56	0,69	0,82	0,95	1,02	1,08	1,14	1,21
370.000	0,56	0,68	0,81	0,94	1,01	1,07	1,14	1,20
380.000	0,55	0,68	0,81	0,94	1,00	1,07	1,13	1,20
390.000	0,54	0,67	0,80	0,93	1,00	1,06	1,13	1,19
400.000	<b>0,53</b>	<b>0,66</b>	<b>0,80</b>	<b>0,93</b>	<b>0,99</b>	<b>1,06</b>	<b>1,12</b>	<b>1,19</b>
410.000	0,53	0,66	0,79	0,92	0,99	1,05	1,12	1,18
420.000	0,52	0,65	0,78	0,92	0,98	1,05	1,11	1,18
430.000	0,52	0,65	0,78	0,91	0,98	1,04	1,11	1,17
440.000	0,51	0,64	0,77	0,90	0,97	1,04	1,10	1,17
450.000	<b>0,51</b>	<b>0,63</b>	<b>0,77</b>	<b>0,90</b>	<b>0,97</b>	<b>1,03</b>	<b>1,10</b>	<b>1,17</b>
460.000	0,50	0,63	0,76	0,89	0,96	1,03	1,09	1,16
470.000	0,49	0,62	0,76	0,89	0,96	1,02	1,09	1,16
480.000	0,49	0,62	0,75	0,88	0,95	1,02	1,09	1,15
490.000	0,48	0,61	0,75	0,88	0,95	1,02	1,08	1,15
500.000	<b>0,48</b>	<b>0,61</b>	<b>0,74</b>	<b>0,88</b>	<b>0,94</b>	<b>1,01</b>	<b>1,08</b>	<b>1,15</b>

\* Damit ist der u.a. in BORIS.NRW veröffentlichte Bodenrichtwert gemeint

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

Die zur Auswertung der Sachwertfaktoren herangezogenen Verträge der Jahre 2015 und 2016 verteilen sich auf die einzelnen Städte im Kreisgebiet wie folgt:

2015-2016	Anzahl der herangezogenen Verträge	
	östlich der Ville	% - Anteil am Gesamtergebnis
Brühl	63	13
Frechen	85	18
Hürth	87	18
Pulheim	179	37
Wesseling	70	14
	<b>484</b>	<b>100</b>
	Anzahl der herangezogenen Verträge	
	westlich der Ville	% - Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	66	13
Bergheim	134	26
Elsdorf	37	7
Erftstadt	125	24
Kerpen	157	30
	<b>519</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.

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).

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 anwendbar.

**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.

Fläche des Grundstücks in m <sup>2</sup>	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks						
	800 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
200					1,15	1,09	1,00
225					1,13	1,06	0,98
250				1,16	1,11	1,04	0,96
275				1,14	1,08	1,02	0,94
300			1,17	1,12	1,06	1,00	0,92
325			1,15	1,10	1,05	0,98	
350		1,18	1,13	1,08	1,03	0,97	
375		1,16	1,12	1,07	1,01	0,95	
400	1,18	1,14	1,10	1,05	1,00	0,94	
425	1,17	1,13	1,08	1,04	0,99	0,93	
450	1,15	1,11	1,07	1,02	0,97	0,91	
475	1,14	1,10	1,06	1,01	0,96		
500	1,12	1,09	1,04	1,00	0,95		
525	1,11	1,07	1,03	0,99	0,94		
550	1,10	1,06	1,02	0,98	0,93		
575	1,09	1,05	1,01	0,97	0,92		
600	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91		
625	1,07	1,03	0,99	0,95			
650	1,05	1,02	0,98	0,94			
675	1,04	1,01	0,97	0,93			
700	1,04	1,00	0,96	0,92			
725	1,03	0,99	0,95	0,91			
750	1,02	0,98	0,95	0,90			
775	1,01	0,97	0,94				
800	1,00	0,97	0,93				

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.

**Beispiel für die Anwendung der Tabelle:**

Der zonale Bodenrichtwert (individueller Wohnungsbau) in einer Bodenrichtwertzone 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 (z.B. die Lage innerhalb der Zone oder der Zuschnitt der Fläche).

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 einer Bodenrichtwertzone ist z.B. ausgewiesen mit:

$$\frac{300 \text{ €/m}^2}{\text{W III } 1,4}$$

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.

Die Fläche und die Ackerzahl als wertbeeinflussendes Merkmal

Bei den Bodenrichtwerten für die landwirtschaftlichen Flächen steht die Größe, wie auch die Bodenqualität der zu bearbeitenden Flächen im Vordergrund. Dabei wird die Fläche in Hektar (ha) und die Bodenqualität durch die durchschnittliche Ackerzahl ausgedrückt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat folgende prozentualen Zu- und Abschläge zur Anpassung der Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen festgelegt:

Fläche:

< 0,5 ha	-	15 %
0,5 – 1 ha	-	5 %
<b>1 – 3 ha</b>	<b>+/-</b>	<b>0 %</b>
3 – 5 ha	+	5 %
5 – 10 ha	+	15 %
> 10 ha	+	20 %
ab 15 ha		Einzelbetrachtung

Qualität:

Ackerzahl < 56	-	10 %
Ackerzahl zwischen 56 und 65	-	5 %
<b>Ackerzahl zwischen 66 und 80</b>	<b>+/-</b>	<b>0 %</b>
Ackerzahl zwischen 81 und 100	+	8 %

**Beispiel:**

Der zonale Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen in einer Bodenrichtwertzone ist z.B. ausgewiesen mit:

$$\text{A } \underline{6,70 \text{ €/m}^2} \text{ 10.000-30.000 66-80}$$

Gesucht: Der Bodenwert für ein Ackerlandgrundstück mit einer Fläche von 40.000 m<sup>2</sup> (4 ha) und einer durchschnittlichen Ackerzahl von 90.

Aus der Tabelle:

Fläche 3-5 ha	= + 5 %
Ackerzahl zwischen 81 und 100	= + 8 %

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

$$6,70 \text{ €/m}^2 \times 1,13 = \text{rd. } \mathbf{7,60 \text{ €/m}^2}$$

Dabei ist zu beachten, dass es sich auch hierbei nur um eine rein mathematische Anpassung über die Einflussgrößen „Fläche“ und „Ackerzahl“ handelt. Der Bodenwert wird jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst. Dazu gehören zumindest der Zuschnitt der Fläche und die Anbindung an einen für den Schwerlastverkehr befahrbaren Weg.

## 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 2014, 2015 und 2016 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. 1.200 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Es handelt sich im Folgenden um eine rein mathematische Auswertung der vorhandenen Daten, einschließlich aller Unwägbarkeiten der zugrunde liegenden 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>6</b>	<b>173.000</b> 140.000 - 235.000	<b>258</b> 140 - 396	<b>98</b> 74 - 140	<b>1.840</b> 1.070 - 2.300 (1.930)	<b>436</b>
<b>1960-1969</b>	<b>39</b>	<b>214.000</b> 135.000 - 302.000	<b>258</b> 112 - 464	<b>111</b> 80 - 160	<b>1.950</b> 1.210 - 2.600 (1.950)	<b>384</b>
<b>1970-1984</b>	<b>77</b>	<b>249.000</b> 160.000 - 370.000	<b>222</b> 124 - 427	<b>123</b> 92 - 178	<b>2.030</b> 1.510 - 2.620 (2.010)	<b>295</b>
<b>1985-1999</b>	<b>35</b>	<b>279.000</b> 170.000 - 410.000	<b>199</b> 122 - 465	<b>126</b> 108 - 190	<b>2.210</b> 1.540 - 2.870 (2.250)	<b>357</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>32</b>	<b>291.000</b> 210.000 - 395.000	<b>178</b> 121 - 321	<b>130</b> 92 - 190	<b>2.250</b> 1.640 - 2.880 (2.260)	<b>334</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>23</b>	<b>242.000</b> 150.000 – 416.000	<b>423</b> 274 - 670	<b>127</b> 87 - 197	<b>1.920</b> 1.360 - 2.580 (1.920)	<b>360</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>61</b>	<b>270.000</b> 159.000 - 550.000	<b>401</b> 211 - 695	<b>121</b> 82 - 218	<b>2.260</b> 1.540 – 3.120 (2.300)	<b>432</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>108</b>	<b>279.000</b> 176.000 - 500.000	<b>333</b> 148 - 613	<b>128</b> 85 - 217	<b>2.190</b> 1.480 - 2.940 (2.220)	<b>377</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>51</b>	<b>338.000</b> 225.000 - 555.000	<b>315</b> 176 - 688	<b>148</b> 84 - 217	<b>2.300</b> 1.800 - 2.760 (2.340)	<b>252</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>99</b>	<b>384.000</b> 220.000 - 599.000	<b>269</b> 102 - 511	<b>144</b> 95 - 215	<b>2.660</b> 2.010 - 3.300 (2.740)	<b>325</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>25</b>	<b>290.000</b> 210.000 - 405.000	<b>598</b> 274 - 790	<b>131</b> 95 - 205	<b>2.260</b> 1.560 – 3.120 (2.230)	<b>436</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>42</b>	<b>314.000</b> 170.000 - 590.000	<b>596</b> 375 - 796	<b>140</b> 90 - 326	<b>2.270</b> 1.460 – 2.990 (2.310)	<b>530</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>45</b>	<b>347.000</b> 215.000 - 544.000	<b>533</b> 216 - 750	<b>155</b> 79 - 240	<b>2.300</b> 1.420 – 3.100 (2.240)	<b>450</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>17</b>	<b>415.000</b> 280.000 - 650.000	<b>474</b> 255 - 750	<b>173</b> 102 - 285	<b>2.460</b> 1.780 – 3.090 (2.500)	<b>386</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>15</b>	<b>501.000</b> 260.000 - 625.000	<b>493</b> 303 - 713	<b>168</b> 97 - 210	<b>2.980</b> 2.540 - 3.380 (2.920)	<b>280</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)

<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>6</b>	<b>178.000</b> 120.000 - 265.000	<b>302</b> 183 - 496	<b>128</b> 86 - 144	<b>1.460</b> 830 – 2.270 (1.390)	<b>595</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>12</b>	<b>177.000</b> 127.000 - 235.000	<b>287</b> 181 - 559	<b>117</b> 70 - 170	<b>1.540</b> 1.200 - 1.980 (1.540)	<b>219</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>38</b>	<b>198.000</b> 130.000 - 295.000	<b>250</b> 136 - 518	<b>130</b> 78 - 235	<b>1.550</b> 1.030 – 2.050 (1.600)	<b>263</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>14</b>	<b>215.000</b> 154.000 - 319.000	<b>197</b> 115 - 302	<b>121</b> 100 - 147	<b>1.770</b> 1.360 – 2.200 (1.750)	<b>243</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>13</b>	<b>246.000</b> 185.000 - 335.000	<b>200</b> 156 - 448	<b>120</b> 102 - 153	<b>1.900</b> 1.360 – 2.420 (1.930)	<b>307</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>25</b>	<b>147.000</b> 112.000 - 270.000	<b>494</b> 193 - 746	<b>115</b> 78 - 160	<b>1.300</b> 890 - 1.760 (1.220)	<b>240</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>38</b>	<b>194.000</b> 75.000 - 425.000	<b>452</b> 143 - 758	<b>132</b> 71 - 238	<b>1.480</b> 835 - 2.040 (1.580)	<b>343</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>61</b>	<b>221.000</b> 147.000 - 352.000	<b>364</b> 180 - 690	<b>128</b> 92 - 224	<b>1.740</b> 1.220 - 2.280 (1.790)	<b>272</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>65</b>	<b>237.000</b> 145.000 - 349.000	<b>315</b> 115 - 662	<b>131</b> 98 - 206	<b>1.820</b> 1.240 - 2.400 (1.830)	<b>293</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>52</b>	<b>256.000</b> 159.000 - 370.000	<b>302</b> 152 - 642	<b>136</b> 105 - 180	<b>1.890</b> 1.480 - 2.390 (1.880)	<b>255</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>32</b>	<b>171.000</b> 96.000 - 290.000	<b>484</b> 242 - 743	<b>118</b> 74 - 225	<b>1.490</b> 1.020 – 2.180 (1.450)	<b>352</b>
<b>1960 - 1969</b>	<b>46</b>	<b>196.000</b> 105.000 - 440.000	<b>568</b> 198 - 800	<b>134</b> 85 - 321	<b>1.490</b> 830 – 2.140 (1.500)	<b>342</b>
<b>1970 - 1984</b>	<b>76</b>	<b>236.000</b> 125.000 - 475.000	<b>564</b> 247 - 800	<b>155</b> 90 - 245	<b>1.540</b> 1.030 – 2.070 (1.520)	<b>270</b>
<b>1985 - 1999</b>	<b>42</b>	<b>295.000</b> 149.000 - 495.000	<b>472</b> 157 - 788	<b>154</b> 90 - 313	<b>1.970</b> 1.220 - 2.830 (1.910)	<b>439</b>
<b>&gt;2000</b>	<b>32</b>	<b>360.000</b> 189.000 - 619.000	<b>498</b> 286 - 722	<b>156</b> 93 - 240	<b>2.310</b> 1.540 – 3.170 (2.360)	<b>469</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.

## 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 erfolgte unter Zuhilfenahme der II. Berechnungsverordnung (ab 01.01.2014) mit folgenden Parametern:

Verwaltungskosten:

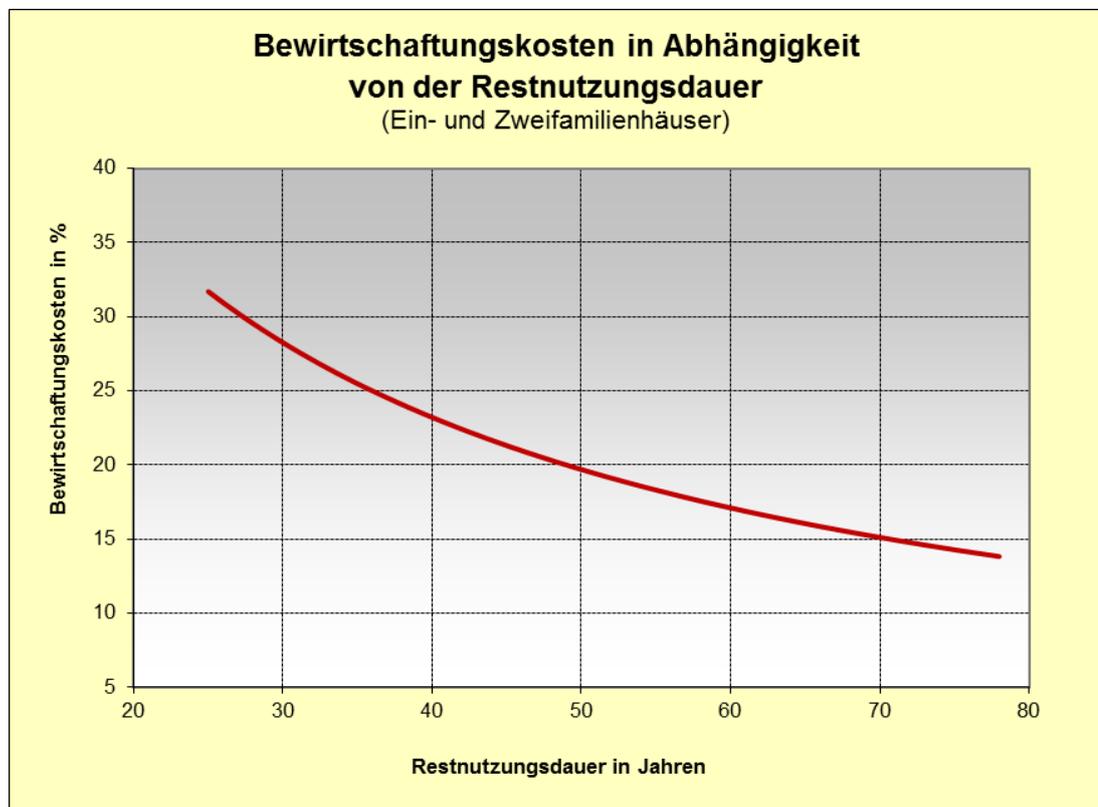
bis 279,35 € bei Eigenheimen; bis 36,43 € bei Garagen

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

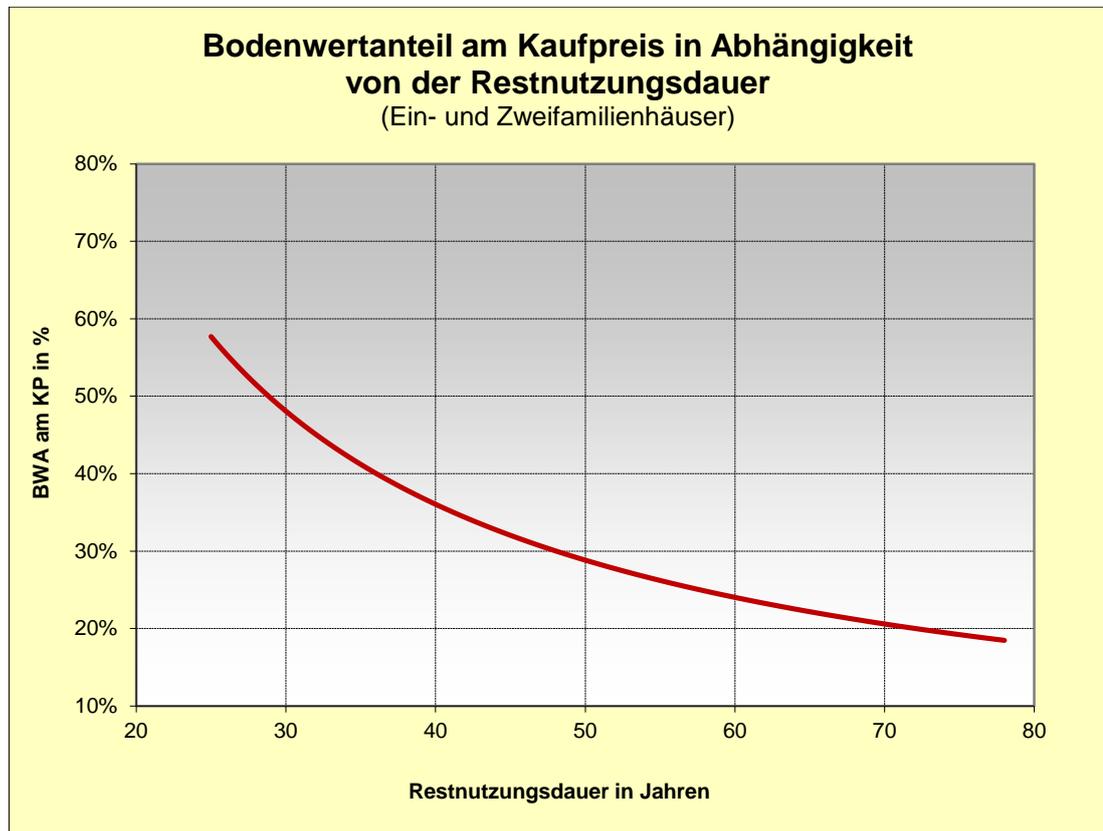


Restnutzungsdauer (in Jahren)	20	30	40	50	60	70
BWK in % vom Rohertrag	36	28	23	20	17	15

### 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 2015 und 2016).

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 %	58	48	36	29	24	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 2016
- 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 2016 ergab 81 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  $\geq 3$  % 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>0,81</b> Spanne (0,49 - 1,11)	81 Verträge	+/- 0,14

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 aus den Kaufverträgen bzw. den Fragebögen der Jahre 2015 und 2016, wobei nur nach 1945 errichtete 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 und die Anzahl der Kauffälle mit angegeben.

### Gesamter Rhein-Erft-Kreis

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)
Außenstellplatz	29	8.400	± 3.100	131	4.800	± 2.900
Carport	8	7.800	± 3.000	4*	---	---
Garage	14	14.400	± 3.100	124	8.400	± 3.800
TG-Stellplatz	154	14.700	± 3.400	251	8.800	± 4.100

### Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)
Außenstellplatz	24	8.800	± 3.200	84	5.400	± 3.200
Carport	7	7.700	± 3.200	2*	---	---
Garage	6	13.600	± 3.600	59	8.600	± 3.600
TG-Stellplatz	144	14.700	± 3.500	195	9.300	± 4.000

### Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abweichung (€)
Außenstellplatz	5	6.100	± 1.700	47	3.800	± 1.900
Carport	1*	---	---	2*	---	---
Garage	8	15.100	± 2.700	65	8.300	± 3.900
TG-Stellplatz	10	14.100	± 1.200	56	7.100	± 3.900

\* Anzahl der Kauffälle zu gering

## 9.12 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen

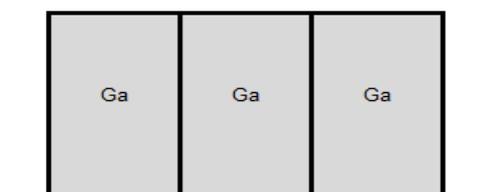
Für Garagenverkäufe im Rhein-Erft-Kreis wurden aus den Kauffällen der Jahre 2012 - 2016 Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 126 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Dabei ergaben sich drei Haupttypen, welche differenziert betrachtet werden 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

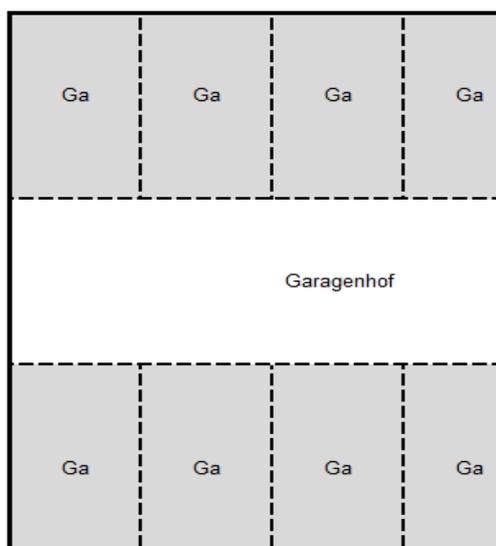
Typ 2: Garage in Garagenhof mit Anteilen an der Garagenhoffläche

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

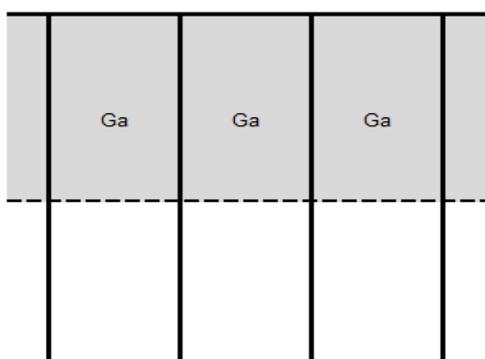
Typ 1



Typ 2



Typ 3



Typ	Anzahl (Mittlere Fläche)	Mittelwert (in €)	Standardabweichung (in €)
1	<b>29</b> (19 m <sup>2</sup> )	<b>7.500</b> (Median: 8.000 €)	± 3.300
2	<b>73</b> (36 m <sup>2</sup> )	<b>10.600</b> (Median: 10.000 €)	± 5.400
3	<b>24</b> (34 m <sup>2</sup> )	<b>8.400</b> (Median: 6.000 €)	± 5.000

Bei den angegebenen mittleren Flächen handelt es sich um die Grundstücksflächen bzw. den Flächenanteil bei Garagenhöfen.

## 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 31.12.2016).

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



Rhein-Erft-Kreis

### Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	163,51 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	63,10 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	466,64 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	11,45 km <sup>2</sup>

### Infrastruktur:

Einwohnerzahl:	483 608
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	704,70
Einwohner/km <sup>2</sup> :	686

### Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte:

Bedburg	24 815	Frechen	53 000
Bergheim	63 929	Hürth	60 270
Brühl	47 386	Kerpen	67 659
Elsdorf	21 700	Pulheim	54 826
Erftstadt	52 305	Wesseling	37 718



**Stadt Bedburg**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	18,10 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,42 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	56,15 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,74 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	24 815
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	80,41
Einwohner/km <sup>2</sup> :	309

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Bedburg	4 766	Kirdorf	1 096
Blerichen	2 469	Kleintroisdorf	169
Broich	1 159	Königshoven	1 893
Grottenherten	390	Lipp	2 239
Kaster	6 250	Oppendorf	82
Kirchherten	1 988	Pütz	298
Kirchtroisdorf	1 067	Rath	949



**Stadt Bergheim**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	19,07 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	9,72 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	66,84 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,70 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	63 929
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	96,33
Einwohner/km <sup>2</sup> :	664

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Ahe	3 591	Niederaußem	5 729
Auenheim	531	Oberaußem	5 673
Bergheim	6 188	Paffendorf	1 249
Büsdorf	1 309	Quadrath-Ichendorf	14 552
Fliesteden	1 859	Rheidt-Hüchelhoven	1 837
Glesch	1 963	Thorr	2 242
Glessen	5 460	Zieverich	4 607
Kenten	7 139		



**Stadt Brühl**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	9,96 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	4,09 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	19,99 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	2,08 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	47 386
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	36,12
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 312

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Badorf	6 345	Pingsdorf	4 918
Brühl-Innenstadt	23 443	Schwadorf	1 651
Heide	1 492	Vochem	5 136
Kierberg	4 401		



**Stadt Elsdorf**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	24,65 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3,84 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	37,38 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,29 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	21 700
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	66,16
Einwohner/km <sup>2</sup> :	328

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Angelsdorf	2 022	Heppendorf	1 948
Berrendorf	3 454	Neu-Etzweiler	612
Elsdorf	6 307	Niederembt	1 372
Esch	2 698	Oberembt	1 101
Frankeshoven	36	Tollhausen	211
Giesendorf	1 233	Widdendorf	78
Grouven	628		



**Stadt Erftstadt**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	16,81 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	8,59 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	92,59 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,90 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	52 305
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	119,89
Einwohner/km <sup>2</sup> :	436

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Ahrem	1 144	Herrig	536
Blessem/Frauenthal	1 958	Kierdorf	3 183
Bliesheim	3 413	Köttingen	3 692
Borr/Scheuren	406	Konradsheim	373
Dirmerzheim	2 196	Lechenich	11 312
Erp	2 546	Liblar	13 212
Friesheim	2 997	Niederberg	582
Gymnich	4 755		



**Stadt Frechen**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	12,87 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,21 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	26,61 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,36 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	53 000
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	45,05
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 176

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Bachem	5 372	Frechen-Innenstadt	23 237
Benzelrath	1 206	Habelrath	3 538
Buschbell	2 929	Hücheln	1 515
Grefrath	1 376	Königsdorf	11 787
Grube Carl	2 040		



**Stadt Hürth**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	17,10 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,54 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	27,29 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,30 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	60 270
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	51,23
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 176

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Alstädten/Burbach	3 615	Hermülheim	16 017
Alt-Hürth	7 165	Kalscheuren	944
Berrenrath	3 027	Kendenich	2 855
Efferen	12 818	Knapsack	140
Fischenich	5 358	Sielsdorf	367
Gleuel	6 263	Stotzheim	1 701



**Stadt Kerpen**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	20,45 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	11,97 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	80,34 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,20 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	67 659
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	113,96
Einwohner/km <sup>2</sup> :	594

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Balkhausen	2 524	Manheim	588
Blatzheim	3 477	Manheim-neu	879
Brüggen	4 787	Mödrath	1 202
Buir	3 925	Neu-Bottenbroich	975
Horrem	12 763	Sindorf	18 050
Kerpen	15 048	Türnich	3 441



**Stadt Pulheim**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	14,01 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,64 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	51,26 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,24 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	54 826
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	72,15
Einwohner/km <sup>2</sup> :	760

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Brauweiler	8 210	Orr	10
Dansweiler	2 986	Pulheim	22 316
Freimersdorf	162	Sinnersdorf	5 636
Geyen	2 475	Sinthern	3 395
Ingendorf	80	Stommeln	8 526
Manstedten	141	Stommelerbusch	889



**Stadt Wesseling**

**Bodennutzung:**

Siedlungsfläche:	10,49 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3,06 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	8,19 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,63 km <sup>2</sup>

**Infrastruktur:**

Einwohnerzahl:	37 718
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	23,37
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1.614

**Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:**

Berzdorf	4 961	Urfeld	4 168
Keldenich	15 487	Wesseling	13 102

## **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: 44 Euro
- b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft  
Gebühr: 30 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, Erbbaurecht) 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 / Oberer Gutachterausschuss

### **Kreis Düren**

(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle

Bismarckstraße 16

52348 Düren

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

E-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

E-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

E-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

E-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

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

### **Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen**

Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf

Tel: 0211/4 75 26 40 Fax: 0211/4 75 29 00

Mail: [oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)

### **Impressum**

Herausgeber : Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis  
Veröffentlicht: März 2017  
Geschäftsstelle: Willy-Brandt-Platz 1, 50126 Bergheim  
Grafiken: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Bergheim, im März 2017

ISSN 1438-3322