



**Grundstücksmarktbericht 2018**  
für den Rhein-Erft-Kreis



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis

## Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Rhein-Erft-Kreis

---

## Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis

## Geschäftsstelle

Straße Nr.: Willy-Brandt-Platz 1  
PLZ Ort : 50126 Bergheim  
Telefon: 02271 83-16213  
Fax: 02271 83-26210  
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.gars.nrw.de/ga-rhein-erft-kreis](http://www.gars.nrw.de/ga-rhein-erft-kreis)

## Druck

Druckerei Rhein-Erft-Kreis

## Gebühr

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

## Bildnachweis

Titelbild: Schloss Gracht (Erfstadt-Liblar)

Die Gebäude entstanden in den Jahren von 1851 bis 1854 als Neubau nach Plänen des Kölner Architekten Johann Anton Wallee. Heute wird das Schloss als Fortbildungsstätte für Führungskräfte der Wirtschaft genutzt. Mit freundlicher Genehmigung der Stadt Erfstadt.

Rückseite: Gebäude der Kreisverwaltung

---

## Lizenz

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 des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist der „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2018,  
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>

ISSN: 1438-3322

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>                         | <b>8</b>  |
| 1.1      | Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis                               | 9         |
| 1.2      | Zusammensetzung des Gutachterausschusses                                 | 9         |
| 1.3      | Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses                             | 9         |
| <b>2</b> | <b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>                                 | <b>11</b> |
| 2.1      | Auftrag an die Gutachterausschüsse                                       | 11        |
| 2.2      | Marktteilnehmer  | 12        |
| <b>3</b> | <b>Umsätze</b>   | <b>13</b> |
| 3.1      | Gesamtumsatz   | 13        |
| 3.2      | Unbebaute Grundstücke  | 14        |
| 3.2.1    | Individueller Wohnungsbau  | 15        |
| 3.2.2    | Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke                             | 18        |
| 3.2.3    | Gewerbliche Bauflächen   | 19        |
| 3.2.4    | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (> 2.500 m <sup>2</sup> ) | 21        |
| 3.3      | bebaute Grundstücke  | 21        |
| 3.3.1    | Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)                  | 22        |
| 3.3.2    | Mehrfamilienhäuser   | 26        |
| 3.3.3    | Wohn- und Geschäftshäuser  | 29        |
| 3.3.4    | Gewerbe und Industrie  | 30        |
| 3.4      | Wohnungseigentum   | 33        |
| 3.5      | Zwangsversteigerungen  | 35        |
| 3.6      | Sonstige   | 36        |
| <b>4</b> | <b>Unbebaute Grundstücke (Bodenrichtwerte)</b>                           | <b>37</b> |
| 4.1      | Definition   | 37        |
| 4.2      | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW                           | 39        |
| 4.3      | Gebietstypische Bodenrichtwerte  | 40        |
| 4.4      | Umrechnungskoeffizienten   | 42        |
| 4.5      | Indexreihen  | 45        |
| 4.6      | Ausgewählte Bodenrichtwerte  | 48        |
| <b>5</b> | <b>Bebaute Grundstücke</b>   | <b>50</b> |
| 5.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser  | 50        |
| 5.1.1    | Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser                      | 50        |
| 5.1.2    | Durchschnittspreise für Garagen  | 52        |
| 5.1.3    | Sachwertfaktoren   | 53        |
| 5.1.4    | Liegenschaftszinssätze   | 54        |
| 5.1.5    | Rohertragsfaktoren   | 55        |
| 5.1.6    | Bodenwertanteil am Kaufpreis   | 56        |
| 5.2      | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude                  | 56        |
| 5.2.1    | Liegenschaftszinssätze   | 56        |
| 5.2.2    | Rohertragsfaktoren   | 57        |
| 5.3      | Gewerbe und Industrie  | 58        |
| 5.3.1    | Liegenschaftszinssatz  | 58        |
| 5.3.2    | Rohertragsfaktor   | 58        |
| 5.3.3    | Wohnungs- und Teileigentum   | 58        |
| 5.4      | Wohnungseigentum   | 58        |
| 5.4.1    | Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen                | 58        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.4.2 Immobilienrichtwerte                        | 66        |
| 5.4.3 Liegenschaftszinssätze                      | 68        |
| 5.5 Teileigentum                                  | 69        |
| <b>6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b> | <b>70</b> |
| 6.1 Bestellung neuer Erbbaurechte                 | 70        |
| 6.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte         | 70        |
| 6.3 Erbbaurechtsgrundstücke                       | 70        |
| 6.4 Vergleichsfaktor für Erbbaurechte             | 71        |
| <b>7 Modellbeschreibungen</b>                     | <b>72</b> |
| 7.1 Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte)    | 72        |
| 7.2 Indexreihen                                   | 73        |
| 7.3 Durchschnittspreise                           | 73        |
| 7.4 Sachwertfaktoren                              | 74        |
| 7.5 Liegenschaftszinssätze                        | 76        |
| 7.6 Bewirtschaftungskosten                        | 77        |
| <b>8 Mieten und Pachten</b>                       | <b>78</b> |
| <b>9 Kontakte und Adressen</b>                    | <b>79</b> |
| <b>11. Anlagen</b>                                | <b>86</b> |

## 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 über NHN, der tiefste Punkt (Stommelerbusch) bei rund 42 m über NHN.

Gebildet wurde der Kreis als „Erftkreis“ im Zuge der kommunalen Neugliederung 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 zugeordnet 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.

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

| Zeichen | Bedeutung  |
|---------|--|
| -       | Nichts vorhanden   |
| /       | Keine Angabe   |
| .       | Zahlenwert unbekannt oder kein Markt                     |
| ( )     | Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher |

Zur Vereinheitlichung werden in den Tabellen überwiegend folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet:

| Abkürzung | Bedeutung  |
|-----------|--|
| Mittel    | Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden |
| Min       | Minimalwert, kleinster Kaufpreis                                 |
| Max       | Maximalwert, höchster Kaufpreis                                  |
| N         | Anzahl   |
| s         | Empirische Standardabweichung des Einzelfalls                    |
| Wfl       | Wohnfläche   |
| Gfl       | Grundstücksfläche  |
| UK        | Umrechnungskoeffizienten   |
| ha        | Hektar   |
| KP        | Kaufpreis  |
| Tsd.      | Tausend  |
| BWK       | Bewirtschaftungskosten   |
| RND       | Restnutzungsdauer  |

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des vorsitzenden Mitglieds untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, also ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.

Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

## 1.1 Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis

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 schaffen. 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“.

## 1.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

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. 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 bestellt.

## 1.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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 Jahr 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 sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Bereitstellung des Datenmaterials für [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- die Vorbereitung der Wertermittlung / Gutachten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

#### **Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses** Städte im Kreisgebiet



## **2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt**

### **2.1 Auftrag an die Gutachterausschüsse**

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 Bewertungs Sachverständige 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.

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).

## 2.2 Marktteilnehmer

Neben den Kaufpreisen und sonstigen auf Zahlen basierenden 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.

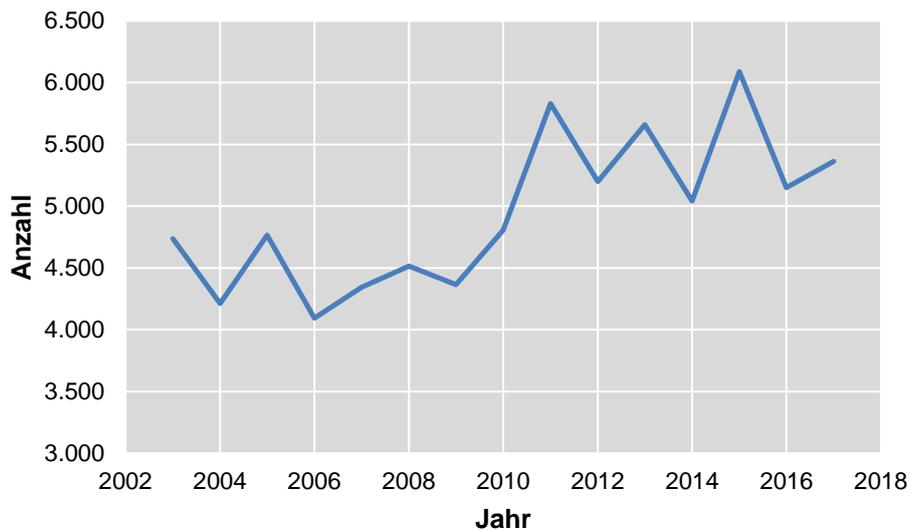
| <b>Unbebaute Grundstücke</b> |               |    |        |               |    |
|------------------------------|---------------|----|--------|---------------|----|
| Individueller Wohnungsbau    |               |    |        |               |    |
| in %                         |               |    | in %   |               |    |
| Veräußerer                   | Privat        | 38 | Käufer | Privat        | 85 |
|                              | Firma/Bauges. | 39 |        | Firma/Bauges. | 13 |
|                              | Kommune       | 23 |        | Kommune       | -  |
|                              | Sonstige      | -  |        | Sonstige      | 2  |
| Gewerbe / Industrie          |               |    |        |               |    |
| in %                         |               |    | in %   |               |    |
| Veräußerer                   | Privat        | 13 | Käufer | Privat        | 44 |
|                              | Firma/Bauges. | 33 |        | Firma/Bauges. | 48 |
|                              | Kommune       | 54 |        | Kommune       | 4  |
|                              | Sonstige      | -  |        | Sonstige      | 4  |
| <b>Bebaute Grundstücke</b>   |               |    |        |               |    |
| Ein- und Zweifamilienhäuser  |               |    |        |               |    |
| in %                         |               |    | in %   |               |    |
| Veräußerer                   | Privat        | 93 | Käufer | Privat        | 97 |
|                              | Firma/Bauges. | 7  |        | Firma/Bauges. | 3  |
|                              | Sonstige      | -  |        | Sonstige      | -  |
| Wohnungseigentum             |               |    |        |               |    |
| in %                         |               |    | in %   |               |    |
| Veräußerer                   | Privat        | 78 | Käufer | Privat        | 97 |
|                              | Firma/Bauges. | 22 |        | Firma/Bauges. | 3  |
|                              | Sonstige      | -  |        | Sonstige      | -  |

### 3 Umsätze

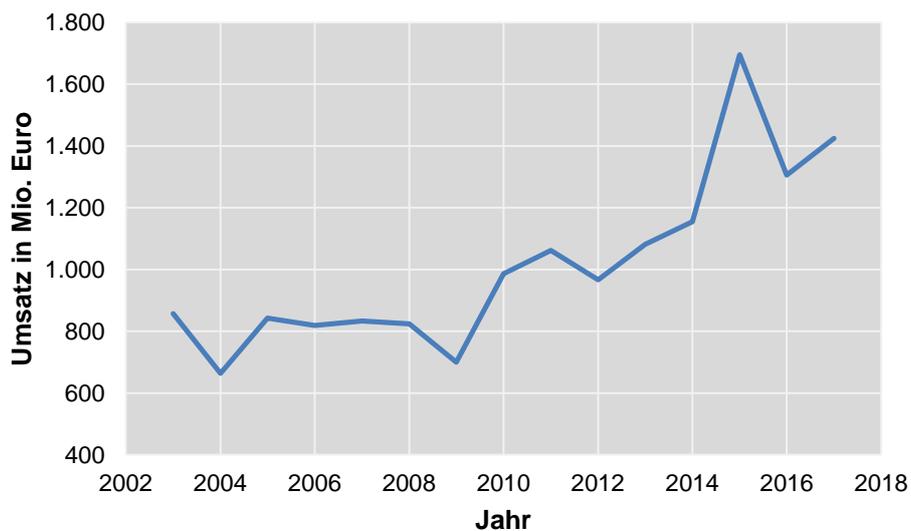
#### 3.1 Gesamtumsatz

Im Berichtszeitraum 2017 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 5.363 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 924,13 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 1.424 Mio. Euro zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.

**Gesamtanzahl der Kauffälle**



**Gesamter Geldumsatz**



Davon waren 4.288 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 9 % höher als im Berichtszeitraum 2016.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.099 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 565,4 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Dies entspricht einem Anstieg von rd. 15 % gegenüber dem Vorjahr bei einer Zunahme des Flächenumsatzes von rd. 11 %.

### 3.2 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>) 85 Stück und lag damit um rd. 6 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg dabei um rd. 20 % auf rd. 326,6 ha und der Geldumsatz stieg um rd. 63 % auf rd. 21,9 Mio. Euro.

| Art   | N  | Flächenumsatz<br>(in ha) | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro) |
|---|----|--------------------------|------------------------------|
| Ackerland (> 2.500 m <sup>2</sup> )                       | 58 | 133,19                   | 11,21                        |
| Grünland (> 2.500 m <sup>2</sup> )                        | 0  | 0                        | 0                            |
| Forst (> 2.500 m <sup>2</sup> )                           | 6  | 16,54                    | 0,26                         |
| besondere Flächen der Land-<br>u. Forstwirtschaft (Rest)* | 21 | 176,92                   | 10,41                        |
| Gesamt  | 85 | 326,65                   | 21,88                        |

\* u.a. auch Abbauflächen, Golfplatzflächen, Wasserflächen

#### Baulich nutzbare Flächen

Bei den unbebauten aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle auf 538 Verträge (rd. 8 % mehr als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 109 Mio. Euro und lag damit rd. 25 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz mit rd. 101 ha lag dabei rd. 26 % höher als im Vorjahr.

| Art                        | N   | Flächenumsatz<br>(in ha) | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro) |
|----------------------------|-----|--------------------------|------------------------------|
| individueller Wohnungsbau  | 368 | 33,80                    | 49,30                        |
| Geschosswohnungsbau        | 7   | 0,11                     | 4,04                         |
| Gewerbe - tertiäre Nutzung | 3   | 0,40                     | 1,54                         |
| Gewerbe und Industrie      | 34  | 32,11                    | 16,27                        |
| Sonstige beb. Grundstücke  | 126 | 34,23                    | 37,81                        |
| Gesamt                     | 538 | 100,65                   | 108,96                       |

### 3.2.1 Individueller Wohnungsbau

#### Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

| Stadt                     | N  | Flächenumsatz<br>in ha | Geldumsatz<br>in Tsd. Euro |
|---------------------------|----|------------------------|----------------------------|
| <b>östlich der Ville</b>  |    |                        |                            |
| Pulheim                   | 47 | 2,32                   | 8.988                      |
| Frechen                   | 7  | 0,28                   | 1.071                      |
| Hürth                     | 14 | 1,35                   | 2.433                      |
| Brühl                     | 13 | 0,54                   | 2.208                      |
| Wesseling                 | 99 | 5,64                   | 15.899                     |
| <b>westlich der Ville</b> |    |                        |                            |
| Bedburg                   | 35 | 13,22                  | 3.007                      |
| Bergheim                  | 30 | 3,62                   | 3.617                      |
| Elsdorf                   | 32 | 1,42                   | 2.244                      |
| Kerpen                    | 43 | 2,88                   | 5.188                      |
| Erfstadt                  | 48 | 2,52                   | 4.785                      |

#### Stadt Bedburg

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |
| <b>Bedburg</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
| Bedburg              | 5                   | 2                    | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -    |
| Blerichen            | 14                  | -                    | 13    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Kaster               | 5                   | -                    | 4     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Kirchherten          | 2                   | 1                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Kirchtroisdorf       | 4                   | 1                    | 3     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Königshoven          | 3                   | -                    | 3     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Pütz                 | 1                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Rath                 | 1                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Gesamt               | 35                  | 4                    | 28    | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -    |

#### Stadt Bergheim

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Bergheim</b>      |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Bergheim             | 4                   | 1                    | 2     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Fliesteden           | 5                   | -                    | 3     | 1     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Glesch               | 3                   | -                    | 2     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Glessen              | 7                   | -                    | -     | 3     | -     | 2     | 2     | -     | -     | -     | -     |
| Kenten               | 2                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     |
| Niederaußem          | 5                   | 2                    | 2     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Oberaßem             | 1                   | -                    | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Quadrath-l.          | 3                   | 1                    | 1     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 30                  | 4                    | 10    | 9     | 2     | 2     | 2     | 1     | -     | -     | -     |

**Stadt Brühl**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Brühl</b>         |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Brühl                | 2                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     |
| Kierberg             | 2                   | -                    | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Pingsdorf            | 9                   | -                    | -     | 1     | 6     | 1     | 1     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt               | 13                  | -                    | 2     | 2     | 6     | 1     | 1     | 1     | -     | -     | -     |

**Stadt Elsdorf**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Elsdorf</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Elsdorf              | 28                  | 1                    | 27    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Heppendorf           | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Niederrembt          | 3                   | 3                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 32                  | 4                    | 27    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |

**Stadt Erftstadt**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Erftstadt</b>     |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Blessem              | 1                   | 1                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Bliesheim            | 23                  | -                    | 17    | 4     | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Erp                  | 4                   | -                    | 3     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Friesheim            | 10                  | 2                    | 6     | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gymnich              | 2                   | -                    | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Kierdorf             | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Köttingen            | 2                   | -                    | 1     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Lechenich            | 2                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     |
| Liblar               | 3                   | -                    | -     | 3     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 48                  | 3                    | 30    | 12    | 2     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     |

**Stadt Frechen**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Frechen</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Benzelrath           | 2                   | -                    | 1     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Frechen              | 1                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Königsdorf           | 4                   | -                    | -     | 1     | 2     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 7                   | -                    | 2     | 2     | 2     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     |

**Stadt Hürth**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Hürth</b>         |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Berrenrath           | 1                   | -                    | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Efferen              | 3                   | -                    | -     | 1     | -     | 2     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Fischenich           | 8                   | -                    | -     | 4     | 1     | 1     | 1     | 1     | -     | -     | -     |
| Sielsdorf            | 1                   | -                    | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Stotzheim            | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 14                  | -                    | -     | 6     | 2     | 4     | 1     | 1     | -     | -     | -     |

**Stadt Kerpen**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Kerpen</b>        |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Brüggen              | 1                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Buir                 | 2                   | -                    | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Horrem               | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Kerpen               | 6                   | -                    | 3     | 2     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Manheim-neu          | 21                  | -                    | 7     | 5     | 8     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Sindorf              | 10                  | -                    | 6     | 3     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     |
| Türnich              | 2                   | -                    | 1     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 43                  | -                    | 20    | 11    | 9     | 2     | -     | 1     | -     | -     | -     |

**Stadt Pulheim**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Pulheim</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Brauweiler           | 2                   | -                    | -     | 1     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Pulheim              | 42                  | -                    | -     | 8     | 17    | 14    | 2     | 1     | -     | -     | -     |
| Stommeln             | 3                   | -                    | -     | 1     | 1     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     |
| Gesamt:              | 47                  | -                    | -     | 10    | 19    | 14    | 2     | 1     | 1     | -     | -     |

**Stadt Wesseling**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Wesseling</b>     |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Berzdorf             | 6                   | -                    | 4     | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Keldenich            | 91                  | 1                    | -     | 64    | 24    | -     | -     | -     | -     | -     | 2     |
| Urfeld               | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Wesseling            | 1                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 99                  | 1                    | 5     | 67    | 24    | -     | -     | -     | -     | -     | 2     |

### 3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

#### Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

| Stadt                     | N | Flächenumsatz<br>in ha | Geldumsatz<br>in Tsd. Euro |
|---------------------------|---|------------------------|----------------------------|
| <b>östlich der Ville</b>  |   |                        |                            |
| Pulheim                   | 2 | 0,62                   | 2.522                      |
| Frechen                   | 1 | *                      | *                          |
| Hürth                     | 1 | *                      | *                          |
| Brühl                     |   |                        |                            |
| Wesseling                 |   |                        |                            |
| <b>westlich der Ville</b> |   |                        |                            |
| Bedburg                   | 1 | *                      | *                          |
| Bergheim                  |   |                        |                            |
| Elsdorf                   |   |                        |                            |
| Kerpen                    | 2 | 0,24                   | 336                        |
| Erftstadt                 |   |                        |                            |

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

#### Stadt Bedburg

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |   |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |   |
| <b>Bedburg</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |   |
| Blerichen            | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | - |
| Gesamt:              | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | - |

#### Stadt Frechen

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

#### Stadt Hürth

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |   |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |   |
| <b>Hürth</b>         |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |   |
| Alt-Hürth            | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | - |
| Gesamt:              | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | - |



**Stadt Bergheim**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Bergheim</b>      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| Bergheim             | 1                   | -                    | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Paffendorf           | 3                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | 2     |
| Quadrath-I.          | 1                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 5                   | -                    | 1     | -     | 1     | -     | 1     | -     | -     | -     | 2     |

**Stadt Elsdorf**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Elsdorf</b>       |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| Elsdorf              | 7                   | 2                    | 3     | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 7                   | 2                    | 3     | 2     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |

**Stadt Erftstadt**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Erftstadt</b>     |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| Friesheim            | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Lechenich            | 8                   | -                    | -     | 2     | 1     | -     | 2     | 2     | 1     | -     | -     |
| Gesamt:              | 9                   | -                    | -     | 3     | 1     | -     | 2     | 2     | 1     | -     | -     |

**Stadt Frechen**

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

**Stadt Hürth**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Hürth</b>         |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| Kalscheuren          | 3                   | -                    | 1     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     |
| Gesamt:              | 3                   | -                    | 1     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     |

### Stadt Kerpen

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Kerpen</b>        |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Kerpen               | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     |
| Manheim-neu          | 1                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Sindorf              | 2                   | -                    | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | 1     | -     | -     |
| Türnich              | 1                   | -                    | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Gesamt:              | 5                   | -                    | 1     | -     | 1     | 1     | 1     | -     | 1     | -     | -     |

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

| Stadt     | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in TSD Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------|---------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|           |                     | - 50                | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| Bedburg   | 4                   | 1                   | 1     | 1     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     |
| Bergheim  | 9                   | 4                   | 3     | -     | -     | -     | -     | 2     | -     | -     | -     |
| Brühl     | 4                   | -                   | 2     | -     | 1     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     |
| Elsdorf   | 9                   | 3                   | 2     | 1     | 1     | -     | -     | -     | 1     | 1     | -     |
| Erfstadt  | 17                  | 6                   | 8     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | 1     | 1     |
| Frechen   | 2                   | 1                   | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Hürth     | 1                   | -                   | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Kerpen    | 6                   | 2                   | 1     | 1     | -     | 1     | -     | 1     | -     | -     | -     |
| Pulheim   | 12                  | 3                   | 4     | 1     | -     | -     | 2     | 1     | -     | -     | 1     |
| Wesseling | 0                   | -                   | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |

### 3.3 bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 1.973 Verträge (rd. 15 % mehr als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 120 ha (rd. 18 % weniger als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 716 Mio. Euro (rd. 16 % mehr als im Vorjahr) verzeichnet.

| Art                                     | N     | Flächenumsatz<br>(in ha) | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro) |
|---|-------|--------------------------|------------------------------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser             | 1.657 | 79,03                    | 483,98                       |
| Mehrfamilienhäuser                      | 114   | 8,35                     | 65,25                        |
| Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 8     | 3,24                     | 9,96                         |
| Gewerbe und Industrieobjekte            | 42    | 1,99                     | 53,60                        |
| Sonstige (u.a. beb. Erbbau-recht)       | 122   | 27,01                    | 103,67                       |
| Gesamt                                  | 1.943 | 119,62                   | 716,46                       |

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

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

| Stadt                     | N   | Flächenumsatz<br>in ha | Geldumsatz<br>in Tsd. Euro |
|---------------------------|-----|------------------------|----------------------------|
| <b>östlich der Ville</b>  |     |                        |                            |
| Pulheim                   | 210 | 8,31                   | 76.719                     |
| Frechen                   | 125 | 5,59                   | 43.357                     |
| Hürth                     | 131 | 6,35                   | 47.590                     |
| Brühl                     | 111 | 4,51                   | 38.993                     |
| Wesseling                 | 121 | 4,30                   | 38.329                     |
| <b>westlich der Ville</b> |     |                        |                            |
| Bedburg                   | 99  | 6,33                   | 21.424                     |
| Bergheim                  | 256 | 12,43                  | 63.527                     |
| Elsdorf                   | 93  | 5,46                   | 19.944                     |
| Kerpen                    | 249 | 11,83                  | 62.507                     |
| Erfstadt                  | 262 | 13,88                  | 71.901                     |

#### Stadt Bedburg

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |           |           |           |           |           |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150     | - 200     | - 250     | - 300     | - 400     | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Bedburg</b>       |                     | - 50                 | - 100    | - 150     | - 200     | - 250     | - 300     | - 400     | - 500    | - 750    | >750     |
| Bedburg              | 22                  | -                    | 2        | 4         | 4         | 5         | 4         | 1         | 2        | -        | -        |
| Blerichen            | 7                   | -                    | 2        | 1         | 3         | 1         | -         | -         | -        | -        | -        |
| Broich               | 8                   | -                    | 1        | 4         | 1         | 2         | -         | -         | -        | -        | -        |
| Grottenherten        | 2                   | -                    | 1        | -         | -         | 1         | -         | -         | -        | -        | -        |
| Kaster               | 20                  | -                    | -        | 3         | 2         | 2         | 5         | 6         | -        | 2        | -        |
| Kirchherten          | 8                   | -                    | -        | 3         | 1         | 1         | 2         | 1         | -        | -        | -        |
| Kirchtroisdorf       | 1                   | -                    | 1        | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -        | -        |
| Kirdorf              | 7                   | -                    | -        | 1         | 3         | 3         | -         | -         | -        | -        | -        |
| Königshoven          | 4                   | -                    | -        | -         | 1         | 1         | 1         | 1         | -        | -        | -        |
| Lipp                 | 15                  | -                    | 1        | 3         | 3         | 6         | 1         | 1         | -        | -        | -        |
| Pütz                 | 2                   | 1                    | -        | 1         | -         | -         | -         | -         | -        | -        | -        |
| Rath                 | 3                   | -                    | -        | -         | -         | 2         | -         | 1         | -        | -        | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>99</b>           | <b>1</b>             | <b>8</b> | <b>20</b> | <b>18</b> | <b>24</b> | <b>13</b> | <b>11</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>-</b> |

**Stadt Bergheim**

| Stadt /<br>Stadtteil   | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                        |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Bergheim</b>        |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Ahe                    | 11                  | -                    | -     | 2     | 1     | 1     | 5     | 2     | -     | -     | -     |
| Auenheim               | 1                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Bergheim               | 23                  | -                    | -     | -     | 12    | 6     | 2     | 2     | -     | 1     | -     |
| Büsdorf                | 7                   | -                    | -     | -     | 2     | 1     | 2     | 2     | -     | -     | -     |
| Fliesteden             | 29                  | -                    | -     | -     | 2     | 1     | -     | 24    | 2     | -     | -     |
| Glesch                 | 14                  | -                    | 1     | 4     | 2     | 5     | 1     | 1     | -     | -     | -     |
| Glessen                | 29                  | -                    | 2     | -     | 3     | 2     | 6     | 11    | 3     | 2     | -     |
| Kenten                 | 17                  | -                    | 1     | 1     | 6     | 1     | 3     | 3     | 2     | -     | -     |
| Niederaußem            | 25                  | -                    | 3     | 5     | 8     | 4     | 1     | 4     | -     | -     | -     |
| Oberaßem               | 24                  | -                    | -     | 7     | 6     | 8     | 1     | 1     | 1     | -     | -     |
| Paffendorf             | 9                   | -                    | -     | 1     | 1     | 5     | -     | 2     | -     | -     | -     |
| Quadrath-<br>Ichendorf | 43                  | -                    | 1     | 7     | 9     | 10    | 12    | 4     | -     | -     | -     |
| Rheidt-Hüchelh.        | 3                   | -                    | 1     | 1     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Thorr                  | 13                  | -                    | -     | -     | 6     | 1     | 1     | 3     | 2     | -     | -     |
| Zieverich              | 8                   | -                    | -     | -     | 2     | 4     | 1     | -     | 1     | -     | -     |
| Gesamt:                | 256                 | -                    | 10    | 28    | 61    | 49    | 35    | 59    | 11    | 3     | -     |

**Stadt Brühl**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |
| <b>Brühl</b>         |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
| Badorf               | 18                  | -                    | -     | -     | 3     | 3     | 2     | 6     | 4     | -     | -    |
| Brühl                | 43                  | -                    | -     | 1     | 3     | 3     | 5     | 11    | 12    | 8     | -    |
| Heide                | 8                   | -                    | -     | 1     | 1     | 2     | -     | 2     | 2     | -     | -    |
| Kierberg             | 13                  | -                    | -     | -     | 1     | 2     | 5     | 2     | 1     | 2     | -    |
| Pingsdorf            | 14                  | -                    | -     | -     | 1     | 4     | 1     | 3     | 5     | -     | -    |
| Schwadorf            | 6                   | -                    | -     | -     | -     | 2     | 1     | 2     | -     | 1     | -    |
| Vochem               | 9                   | -                    | -     | -     | 1     | -     | 4     | 3     | 1     | -     | -    |
| Gesamt               | 111                 | -                    | -     | 2     | 10    | 16    | 18    | 29    | 25    | 11    | -    |

**Stadt Elsdorf**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |
| <b>Elsdorf</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
| Angelsdorf           | 16                  | -                    | 1     | 1     | 3     | 1     | 7     | 1     | 2     | -     | -    |
| Berrendorf           | 13                  | -                    | -     | 3     | 6     | 1     | 3     | -     | -     | -     | -    |
| Elsdorf              | 20                  | -                    | 2     | 6     | 7     | 3     | -     | 1     | 1     | -     | -    |
| Esch                 | 17                  | -                    | 1     | 3     | 2     | 6     | 2     | 2     | 1     | -     | -    |
| Giesendorf           | 9                   | -                    | 1     | 3     | 2     | 3     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Grouven              | 4                   | -                    | 1     | -     | 2     | -     | -     | 1     | -     | -     | -    |
| Heppendorf           | 8                   | -                    | -     | 1     | 2     | 4     | -     | 1     | -     | -     | -    |
| Neu-Etzweiler        | 2                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | 1     | -     | -    |
| Oberembt             | 4                   | -                    | -     | 1     | 1     | -     | 1     | 1     | -     | -     | -    |
| Gesamt               | 93                  | -                    | 6     | 18    | 25    | 18    | 13    | 8     | 5     | -     | -    |

**Stadt Erftstadt**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |           |           |           |           |           |           |           |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150     | - 200     | - 250     | - 300     | - 400     | - 500     | - 750     | >750     |
| <b>Erftstadt</b>     |                     |                      |          |           |           |           |           |           |           |           |          |
| Ahrem                | 7                   | -                    | -        | 1         | 2         | 2         | 1         | 1         | -         | -         | -        |
| Blessem              | 9                   | -                    | -        | -         | 1         | 6         | -         | 2         | -         | -         | -        |
| Bliesheim            | 15                  | -                    | 2        | 2         | 1         | 5         | 1         | 4         | -         | -         | -        |
| Borr                 | 1                   | -                    | -        | -         | -         | 1         | -         | -         | -         | -         | -        |
| Dirmerzheim          | 10                  | -                    | -        | -         | 2         | 2         | 4         | 2         | -         | -         | -        |
| Erp                  | 13                  | -                    | -        | 1         | 3         | 3         | 4         | 2         | -         | -         | -        |
| Friesheim            | 16                  | -                    | 1        | 1         | 1         | 3         | 6         | 3         | -         | 1         | -        |
| Gymnich              | 28                  | -                    | -        | 2         | 8         | 6         | 7         | 2         | 1         | 2         | -        |
| Kierdorf             | 27                  | -                    | 1        | -         | 8         | 4         | 7         | 6         | -         | 1         | -        |
| Köttingen            | 27                  | -                    | 1        | 2         | 5         | 4         | 8         | 6         |           | 1         | -        |
| Lechenich            | 61                  | -                    | -        | 1         | 8         | 14        | 12        | 14        | 7         | 4         | 1        |
| Liblar               | 46                  | -                    | 1        | 1         | 5         | 12        | 12        | 8         | 6         | 1         | -        |
| Niederberg           | 2                   | -                    | -        | -         | 2         | -         | -         | -         | -         | -         | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>262</b>          | <b>-</b>             | <b>6</b> | <b>11</b> | <b>46</b> | <b>62</b> | <b>62</b> | <b>50</b> | <b>14</b> | <b>10</b> | <b>1</b> |

**Stadt Frechen**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |           |           |           |           |           |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200     | - 250     | - 300     | - 400     | - 500     | - 750    | >750     |
| <b>Frechen</b>       |                     |                      |          |          |           |           |           |           |           |          |          |
| Bachem               | 11                  | -                    | -        | 1        | 1         | 2         | 2         | 2         | 2         | 1        | -        |
| Benzelrath           | 4                   | -                    | -        | -        | -         | 1         | 3         | -         | -         | -        | -        |
| Buschbell            | 10                  | -                    | -        | 1        | -         | 1         | 3         | 5         | -         | -        | -        |
| Frechen              | 35                  | -                    | -        | 2        | 6         | 8         | 5         | 11        | 3         | -        | -        |
| Grefrath             | 5                   | -                    | -        | -        | -         | 2         | 1         | 2         | -         | -        | -        |
| Grube Carl           | 7                   | -                    | -        | 2        | 1         | 2         | -         | 1         | 1         | -        | -        |
| Habbelrath           | 12                  | -                    | -        | -        | 2         | 2         | 3         | 3         | 1         | 1        | -        |
| Hücheln              | 6                   | -                    | -        | 1        | 1         | -         | 1         | 2         | -         | -        | 1        |
| Königsdorf           | 35                  | -                    | -        | -        | 1         | 2         | 1         | 7         | 12        | 7        | 5        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>125</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>7</b> | <b>12</b> | <b>20</b> | <b>19</b> | <b>33</b> | <b>19</b> | <b>9</b> | <b>6</b> |

**Stadt Hürth**

| Stadt /<br>Stadtteil  | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |           |           |           |           |           |          |
|-----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
|                       |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250     | - 300     | - 400     | - 500     | - 750     | >750     |
| <b>Hürth</b>          |                     |                      |          |          |          |           |           |           |           |           |          |
| Alstädten-<br>Burbach | 12                  | -                    | -        | -        | -        | 1         | 1         | 4         | 3         | 2         | 1        |
| Alt-Hürth             | 15                  | -                    | -        | 1        | 1        | 7         | 1         | 1         | 2         | 2         | -        |
| Berrenrath            | 16                  | -                    | -        | -        | -        | 5         | 3         | 6         | 2         | -         | -        |
| Efferen               | 18                  | -                    | -        | 1        | -        | 2         | -         | 10        | 1         | 3         | 1        |
| Fischenich            | 13                  | -                    | -        | 2        | -        | 2         | 3         | 3         | 2         | 1         | -        |
| Gleuel                | 16                  | -                    | -        | -        | 1        | 2         | 2         | 7         | 4         | -         | -        |
| Hermülheim            | 24                  | -                    | -        | -        | -        | 1         | 2         | 11        | 7         | 3         | -        |
| Kalscheuren           | 1                   | -                    | -        | -        | -        | 1         | -         | -         | -         | -         | -        |
| Kendenich             | 9                   | -                    | -        | 1        | 1        | 1         | -         | 3         | 1         | 1         | 1        |
| Sielsdorf             | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -         | -         | -         | 1         | -         | -        |
| Stotzheim             | 6                   | -                    | 1        | -        | -        | -         | -         | 2         | 1         | 2         | -        |
| <b>Gesamt</b>         | <b>131</b>          | <b>-</b>             | <b>1</b> | <b>5</b> | <b>3</b> | <b>22</b> | <b>12</b> | <b>47</b> | <b>24</b> | <b>14</b> | <b>3</b> |

**Stadt Kerpen**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |           |           |           |           |           |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150     | - 200     | - 250     | - 300     | - 400     | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Kerpen</b>        |                     |                      |          |           |           |           |           |           |          |          |          |
| Balkhausen           | 20                  | -                    | 1        | 2         | 5         | 3         | 6         | 3         | -        | -        | -        |
| Blatzheim            | 16                  | -                    | -        | 3         | 3         | 2         | 5         | 3         | -        | -        | -        |
| Brüggen              | 23                  | -                    | 1        | -         | 5         | 5         | 6         | 3         | 2        | -        | 1        |
| Buir                 | 20                  | -                    | 2        | 5         | 6         | 3         | 3         | 1         | -        | -        | -        |
| Horrem               | 42                  | -                    | -        | 7         | 8         | 9         | 9         | 8         | -        | 1        | -        |
| Kerpen               | 59                  | -                    | 1        | 9         | 9         | 10        | 17        | 11        | 2        | -        | -        |
| Manheim-neu          | 1                   | -                    | -        | -         | -         | -         | -         | 1         | -        | -        | -        |
| Mödrath              | 6                   | -                    | -        | 1         | 1         | 1         | 1         | 1         | 1        | -        | -        |
| Sindorf              | 50                  | -                    | 1        | 2         | 5         | 15        | 10        | 16        | 1        | -        | -        |
| Türnich              | 12                  | -                    | -        | 1         | 2         | 3         | 2         | 3         | 1        | -        | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>249</b>          | <b>-</b>             | <b>6</b> | <b>30</b> | <b>44</b> | <b>51</b> | <b>59</b> | <b>50</b> | <b>7</b> | <b>1</b> | <b>1</b> |

**Stadt Pulheim**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |           |           |           |           |           |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250     | - 300     | - 400     | - 500     | - 750     | >750     |
| <b>Pulheim</b>       |                     |                      |          |          |          |           |           |           |           |           |          |
| Brauweiler           | 37                  | -                    | -        | -        | 1        | 6         | 11        | 10        | 5         | 4         | -        |
| Dansweiler           | 13                  | -                    | -        | -        | -        | 1         | 2         | 4         | 4         | 1         | 1        |
| Geyen                | 9                   | -                    | -        | -        | 1        | 1         | 1         | 4         | 1         | 1         | -        |
| Mansteden            | 1                   | -                    | -        | -        | 1        | -         | -         | -         | -         | -         | -        |
| Pulheim              | 88                  | -                    | -        | 1        | 5        | 9         | 23        | 21        | 9         | 19        | 1        |
| Sinnersdorf          | 24                  | -                    | -        | -        | 1        | 4         | 6         | 5         | 7         | 1         | -        |
| Sinthern             | 9                   | -                    | -        | -        | -        | 1         | 1         | 7         | -         | -         | -        |
| Stommelerbusch       | 1                   | -                    | -        | -        | -        | 1         | -         | -         | -         | -         | -        |
| Stommeln             | 28                  | -                    | -        | -        | -        | 5         | 6         | 8         | 4         | 4         | 1        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>210</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>9</b> | <b>28</b> | <b>50</b> | <b>59</b> | <b>30</b> | <b>30</b> | <b>3</b> |

**Stadt Wesseling**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |           |           |           |           |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250     | - 300     | - 400     | - 500     | - 750    | >750     |
| <b>Wesseling</b>     |                     |                      |          |          |          |           |           |           |           |          |          |
| Berzdorf             | 13                  | -                    | -        | -        | 2        | 6         | -         | 4         | 1         | -        | -        |
| Keldenich            | 78                  | -                    | -        | -        | 5        | 10        | 14        | 26        | 21        | 2        | -        |
| Urfeld               | 5                   | -                    | -        | 1        | -        | 1         | -         | 2         | 1         | -        | -        |
| Wesseling            | 25                  | -                    | 1        | 3        | 2        | 7         | 4         | 5         | 2         | 1        | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>121</b>          | <b>-</b>             | <b>1</b> | <b>4</b> | <b>9</b> | <b>24</b> | <b>18</b> | <b>37</b> | <b>25</b> | <b>3</b> | <b>-</b> |

### 3.3.2 Mehrfamilienhäuser

(inkl. gemischt genutzter Häuser mit überwiegendem Teil Wohnen)

#### Mietwohngrundstücke

| Stadt                     | N  | Flächenumsatz<br>in ha | Geldumsatz<br>in Tsd. Euro |
|---------------------------|----|------------------------|----------------------------|
| <b>östlich der Ville</b>  |    |                        |                            |
| Pulheim                   | 7  | 0,57                   | 4.818                      |
| Frechen                   | 13 | 1,01                   | 9.054                      |
| Hürth                     | 15 | 1,14                   | 13.610                     |
| Brühl                     | 5  | 0,31                   | 3.439                      |
| Wesseling                 | 12 | 0,92                   | 10.251                     |
| <b>westlich der Ville</b> |    |                        |                            |
| Bedburg                   | 9  | 1,02                   | 4.279                      |
| Bergheim                  | 19 | 1,02                   | 5.908                      |
| Elsdorf                   | 9  | 0,60                   | 2.423                      |
| Kerpen                    | 21 | 1,35                   | 7.912                      |
| Erfstadt                  | 5  | 0,44                   | 3.390                      |

#### Stadt Bedburg

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Bedburg</b>       |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Bedburg              | 3                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 1        | 1        | -        | 1        | -        |
| Blerichen            | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        |
| Kaster               | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        |
| Kirchherten          | 2                   | -                    | -        | 1        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        |
| Lipp                 | 2                   | -                    | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>9</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> |

#### Stadt Bergheim

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Bergheim</b>      |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Bergheim             | 3                   | -                    | -        | -        | 1        | 1        | -        | -        | 1        | -        | -        |
| Glessen              | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        |
| Kenten               | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        |
| Niederaußem          | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | -        |
| Oberaßem             | 1                   | -                    | 1        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| Paffendorf           | 2                   | -                    | -        | -        | -        | 1        | 1        | -        | -        | -        | -        |
| Quadrath-l.          | 9                   | -                    | 2        | 1        | -        | 1        | 1        | 3        | 1        | -        | -        |
| Zieverich            | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>19</b>           | <b>-</b>             | <b>3</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>3</b> | <b>3</b> | <b>3</b> | <b>3</b> | <b>2</b> | <b>-</b> |

**Stadt Brühl**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Brühl</b>         |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Badorf               | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        |
| Brühl                | 2                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | 1        | -        |
| Kierberg             | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        |
| Pingsdorf            | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>5</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> |

**Stadt Elsdorf**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Elsdorf</b>       |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Berrendorf           | 1                   | -                    | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | -        | -        |
| Elsdorf              | 8                   | -                    | -        | 1        | 3        | 2        | -        | 1        | -        | 1        | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>9</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>3</b> | <b>3</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>-</b> |

**Stadt Erftstadt**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Erftstadt</b>     |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Bliesheim            | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        |
| Friesheim            | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        |
| Gymnich              | 2                   | -                    | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | 1        | -        |
| Liblar               | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>5</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>-</b> | <b>2</b> | <b>1</b> |

**Stadt Frechen**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Frechen</b>       |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Bachem               | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | -        |
| Benzelrath           | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        |
| Frechen              | 8                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 2        | 2        | 1        | -        | 3        |
| Grefrath             | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | -        |
| Königsdorf           | 2                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | 1        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>13</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>4</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>-</b> | <b>5</b> |

**Stadt Hürth**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Hürth</b>         |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Alstädten-Burbach    | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        |
| Alt-Hürth            | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        |
| Efferen              | 3                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | 2        |
| Fischenich           | 3                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 2        | 1        |
| Gleuel               | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        |
| Hermülheim           | 3                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | 2        |
| Kalscheuren          | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        |
| Stötzheim            | 2                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 2        | -        | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>15</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>5</b> | <b>6</b> |

**Stadt Kerpen**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Kerpen</b>        |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Balkhausen           | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | -        |
| Blatzheim            | 1                   | -                    | -        | -        | 1        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| Brüggen              | 4                   | -                    | -        | -        | 1        | 1        | 1        | -        | 1        | -        | -        |
| Horrem               | 3                   | -                    | -        | -        | 1        | 1        | -        | -        | 1        | -        | -        |
| Kerpen               | 6                   | -                    | -        | -        | -        | 1        | 1        | 2        | -        | 1        | 1        |
| Sindorf              | 4                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | 2        | 1        | -        |
| Türnich              | 2                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | 1        | -        | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>21</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>3</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>3</b> | <b>5</b> | <b>2</b> | <b>1</b> |

**Stadt Pulheim**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Pulheim</b>       |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Pulheim              | 5                   | -                    | -        | -        | -        | -        | 1        | 1        | 1        | -        | 2        |
| Sinnersdorf          | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        |
| Stommeln             | 1                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>7</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>2</b> |

**Stadt Wesseling**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100    | - 150    | - 200    | - 250    | - 300    | - 400    | - 500    | - 750    | >750     |
| <b>Wesseling</b>     |                     |                      |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Keldenich            | 4                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | 1        | 2        |
| Urfeld               | 2                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | 1        | -        | 1        | -        |
| Wesseling            | 6                   | -                    | -        | -        | -        | -        | -        | 3        | -        | -        | 3        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>12</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>5</b> | <b>-</b> | <b>2</b> | <b>5</b> |

### 3.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser

(überwiegend gewerblich genutzter Teil)

#### Wohn- und Geschäftshäuser

| Stadt                     | N | Flächenumsatz<br>in ha | Geldumsatz<br>in Tsd. Euro |
|---------------------------|---|------------------------|----------------------------|
| <b>östlich der Ville</b>  |   |                        |                            |
| Pulheim                   | 1 | *                      | *                          |
| Frechen                   | 1 | *                      | *                          |
| Hürth                     | 2 | 0,81                   | 3,58                       |
| Brühl                     |   |                        |                            |
| Wesseling                 | 2 |                        |                            |
| <b>westlich der Ville</b> |   |                        |                            |
| Bedburg                   | 1 | *                      | *                          |
| Bergheim                  | 1 | *                      | *                          |
| Elsdorf                   |   |                        |                            |
| Kerpen                    |   |                        |                            |
| Erfstadt                  |   |                        |                            |

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

#### Stadt Bedburg

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |  |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|--|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |  |
| <b>Bedburg</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |  |
| Kaster               | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -    |  |
| Gesamt               | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -    |  |

#### Stadt Bergheim

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |  |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |  |
| <b>Bergheim</b>      |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |  |
| Paffendorf           | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     |  |
| Gesamt:              | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     |  |

#### Stadt Frechen

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |  |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|--|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |  |
| <b>Frechen</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |  |
| Königsdorf           | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -    |  |
| Gesamt               | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -    |  |

**Stadt Hürth**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750     |
| <b>Hürth</b>         |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |          |
| Efferen              | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1        |
| Hermülheim           | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>2</b>            | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | <b>2</b> |

**Stadt Pulheim**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750     |
| <b>Pulheim</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |          |
| Pulheim              | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>1</b>            | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | <b>1</b> |

**Stadt Wesseling**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |          |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750     |
| <b>Wesseling</b>     |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |          |
| Wesseling            | 2                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1        |
| <b>Gesamt</b>        | <b>2</b>            | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | <b>1</b> |

**3.3.4 Gewerbe und Industrie****Gewerbe und Industrie**

| Stadt                     | N  | Flächenumsatz<br>in ha | Geldumsatz<br>in Tsd. Euro |
|---------------------------|----|------------------------|----------------------------|
| <b>östlich der Ville</b>  |    |                        |                            |
| Pulheim                   | 3  | 1,69                   | 3.800                      |
| Frechen                   | 4  | 1,26                   | 14.380                     |
| Hürth                     | 3  | 1,55                   | 2.920                      |
| Brühl                     | 5  | 3,03                   | 9.891                      |
| Wesseling                 | -  | -                      | -                          |
| <b>westlich der Ville</b> |    |                        |                            |
| Bedburg                   | 5  | 3,13                   | 3.790                      |
| Bergheim                  | 7  | 2,55                   | 4.685                      |
| Elsdorf                   | 2  | 0,30                   | 517                        |
| Kerpen                    | 11 | 6,03                   | 12.915                     |
| Erfstadt                  | 2  | 0,37                   | 707                        |

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

**Stadt Bedburg**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |
| <b>Bedburg</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
| Bedburg              | 3                   | -                    | -     | 1     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | 1    |
| Blerichen            | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1    |
| Kaster               | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Gesamt               | 5                   | -                    | -     | 2     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | 2    |

**Stadt Bergheim**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | ü 750 |
| <b>Bergheim</b>      |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Bergheim             | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     |
| Kenten               | 1                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| Niederaußem          | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     |
| Paffendorf           | 2                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | 1     |
| Quadrath-l.          | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     |
| Zieverich            | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     |
| Gesamt:              | 7                   | -                    | -     | 1     | -     | -     | 1     | -     | -     | 2     | 3     |

**Stadt Brühl**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |
| <b>Brühl</b>         |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
| Brühl                | 3                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | 2    |
| Vochem               | 2                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | 1    |
| Gesamt               | 5                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 2     | -     | -     | -     | 3    |

**Stadt Elsdorf**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |
| <b>Elsdorf</b>       |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
| Berrendorf           | 1                   | -                    | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Elsdorf              | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -    |
| Gesamt               | 2                   | -                    | -     | -     | -     | 1     | 1     | -     | -     | -     | -    |

**Stadt Erftstadt**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |
| <b>Erftstadt</b>     |                     |                      |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
| Lechenich            | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -    |
| Liblar               | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -    |
| Gesamt               | 2                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | 1     | -     | -    |

**Stadt Frechen**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |   |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |   |
| <b>Frechen</b>       |                     | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    | - |
| Frechen              | 4                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    | 4 |
| Gesamt               | 4                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    | 4 |

**Stadt Hürth**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |   |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |   |
| <b>Hürth</b>         |                     | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    | - |
| Gleuel               | 2                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -    | 2 |
| Knapsack             | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -    | - |
| Gesamt               | 3                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -    | 2 |

**Stadt Kerpen**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |   |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |   |
| <b>Kerpen</b>        |                     | -                    | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -    | 1 |
| Kerpen               | 2                   | -                    | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -    | 1 |
| Sindorf              | 6                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 3     | -     | -     | -     | -    | 3 |
| Türnich              | 3                   | -                    | 1     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -    | 1 |
| Gesamt               | 11                  | -                    | 1     | -     | 1     | -     | 3     | -     | -     | 1     | -    | 5 |

**Stadt Pulheim**

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |   |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---|
|                      |                     | - 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 400 | - 500 | - 750 | >750 |   |
| <b>Pulheim</b>       |                     | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -    | 1 |
| Pulheim              | 2                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -     | -     | -    | 1 |
| Stommeln             | 1                   | -                    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | -    | - |
| Gesamt               | 3                   | -                    | -     | -     | -     | -     | 1     | -     | 1     | -     | -    | 1 |

### 3.4 Wohnungseigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.573 (rd. 3 % mehr als im Vorjahr) mit einem zugehörigen Geldumsatz von rd. 250 Mio. Euro (rd. 5 % höher als im Vorjahr).

| Art   | N       | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro) |
|---|---------|------------------------------|
| Teileigentum                                | 24      | 5,25                         |
| Wohnungseigentum<br>(inkl. EFH und Garagen) | 1510    | 239,40                       |
| (davon Erstverkäufe aus Neubau)             | (249)   | 66,36                        |
| (davon Weiterverkäufe)                      | (1.261) | (173,11)                     |
| Wohnungserbbaurecht                         | 39      | 5,45                         |
| Gesamt                                      | 1.573   | 250,17                       |

#### Transaktionsvolumen und Kauffälle in den einzelnen Städten

Die geeigneten Kauffälle für den Teilmarkt des Wohnungseigentums (Wohnen; Erst- und Wiederverkauf ohne EFH und Garagen) 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    | N   | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro) |
|----------|-----|------------------------------|
| Bedburg  | 29  | 3,2                          |
| Bergheim | 154 | 15,4                         |
| Elsdorf  | 17  | 2,0                          |
| Erfstadt | 154 | 22,3                         |
| Kerpen   | 239 | 25,2                         |

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | < 50                 | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 350 | - 400 | - 500 | >500 |
| Bedburg              | 29                  | -                    | 12    | 14    | 3     | -     | -     | -     | -     | -     | -    |
| Bergheim             | 154                 | 22                   | 68    | 36    | 18    | 8     | 1     | -     | -     | 1     | -    |
| Elsdorf              | 17                  | -                    | 6     | 9     | 1     | -     | 1     | -     | -     | -     | -    |
| Erfstadt             | 154                 | 17                   | 48    | 27    | 19    | 24    | 10    | 3     | 4     | 2     | -    |
| Kerpen               | 239                 | 35                   | 84    | 75    | 32    | 3     | 4     | 6     | -     | -     | -    |
| Gesamt:              | 593                 | 74                   | 218   | 161   | 73    | 35    | 16    | 9     | 4     | 3     | -    |

### Wohnungseigentum östlich der Ville

| Stadt     | N   | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro) |
|-----------|-----|------------------------------|
| Brühl     | 107 | 18,7                         |
| Frechen   | 214 | 45,2                         |
| Hürth     | 172 | 35,2                         |
| Pulheim   | 159 | 29,7                         |
| Wesseling | 95  | 12,8                         |

| Stadt /<br>Stadtteil | Anzahl<br>Kauffälle | Angaben in Tsd. Euro |       |       |       |       |       |       |       |       |      |
|----------------------|---------------------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
|                      |                     | <50                  | - 100 | - 150 | - 200 | - 250 | - 300 | - 350 | - 400 | - 500 | >500 |
| Brühl                | 107                 | 8                    | 14    | 29    | 18    | 18    | 5     | 10    | 3     | 2     | -    |
| Frechen              | 214                 | 4                    | 28    | 41    | 35    | 36    | 28    | 20    | 11    | 9     | 2    |
| Hürth                | 172                 | 5                    | 16    | 34    | 43    | 31    | 17    | 11    | 5     | 7     | 3    |
| Pulheim              | 159                 | 8                    | 34    | 23    | 27    | 24    | 22    | 10    | 8     | 3     | -    |
| Wesseling            | 95                  | 2                    | 27    | 41    | 9     | 6     | 6     | 3     | 1     | -     | -    |
| Gesamt:              | 747                 | 27                   | 119   | 168   | 132   | 115   | 78    | 54    | 28    | 21    | 5    |

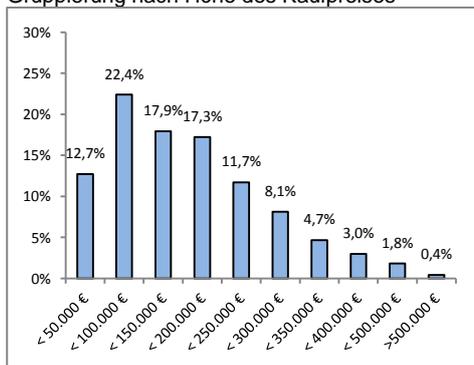
### Umsatzentwicklung und regionale Verteilung

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

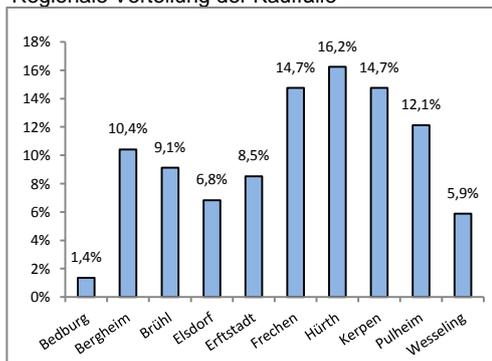
| Jahr | N     | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro) |
|------|-------|------------------------------|
| 2010 | 1.189 | 138,3                        |
| 2011 | 1.411 | 171,1                        |
| 2012 | 1.480 | 177,4                        |
| 2013 | 1.505 | 189,5                        |
| 2014 | 1.329 | 183,0                        |
| 2015 | 1.780 | 260,6                        |
| 2016 | 1.478 | 230,6                        |
| 2017 | 1.522 | 237,1                        |

Für 2017 ergibt sich folgende Gruppierung und Verteilung:

Gruppierung nach Höhe des Kaufpreises



Regionale Verteilung der Kauffälle



### 3.5 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 2017 wurden der Geschäftsstelle 116 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 15,3 Mio. Euro übermittelt. Dies sind rd. 2 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Das Geldvolumen betrug dabei rd. 1,1 %.

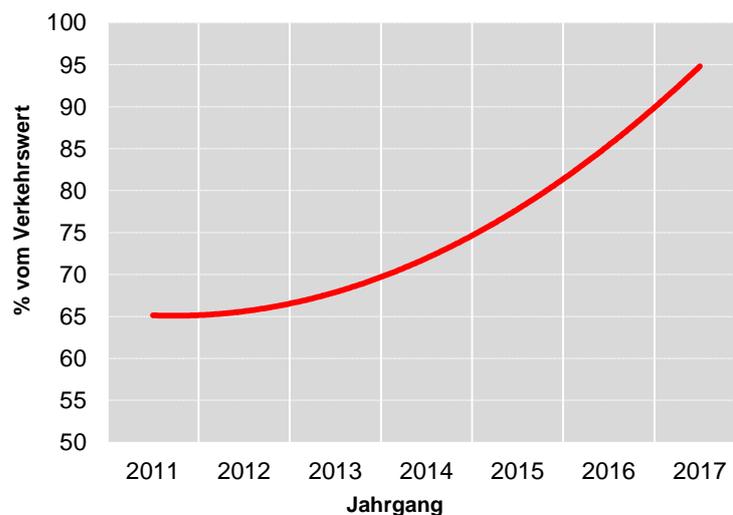
**Anzahl und Geldumsatz der Zwangsversteigerungen**

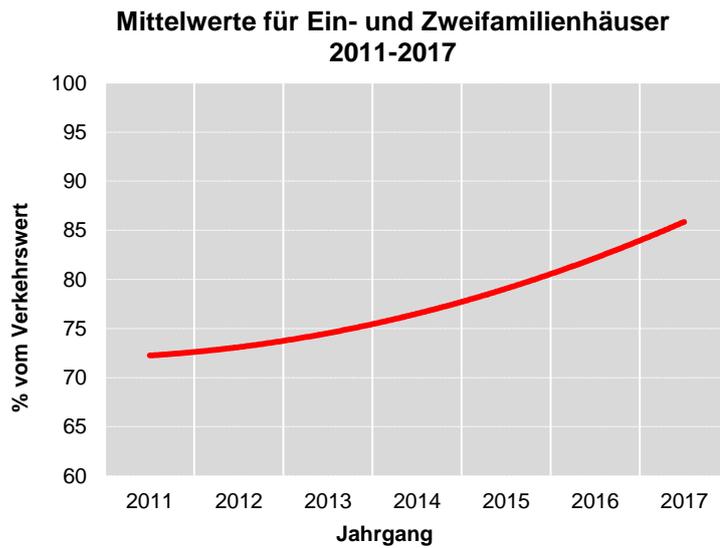
| Art              | N   | Geldumsatz<br>(in Mio. Euro) |
|------------------|-----|------------------------------|
| bebaut           | 54  | 12,13                        |
| unbebaut         | 2   | 0,48                         |
| Wohnungseigentum | 60  | 2,71                         |
| Gesamt           | 116 | 15,32                        |

In vielen Fällen wird beim Zuschlagsbeschluss neben dem Zuschlagsgebot auch der ermittelte Verkehrswert angegeben, wobei allerdings nicht erkennbar ist, wie weit Zuschlag und Verkehrswert zeitlich auseinander liegen. Bei diesen Verträgen kann dadurch der prozentuale Anteil des Zuschlagsgebots am Verkehrswert ermittelt werden. Es erfolgt dabei eine Unterteilung in die Objektarten „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ und „Wohnungseigentum“, die den überwiegenden Anteil an den Zwangsversteigerungen ausmachen.

Die Differenz zwischen Zuschlag und Verkehrswert lässt sich für beide Objektarten darstellen. Die Kauffälle wurden dabei um Extremwerte und auffällige Objekte bereinigt.

**Mittelwerte für Wohnungseigentum  
2011-2017**





### 3.6 Sonstige

Hierzu zählen im Geschäftsbereich des Rhein-Erft-Kreises u.a. Erbbaugrundstücke, Straßenlandflächen, Gartenflächen, die Flächen des Gemeinbedarfs, sowie Wald, Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe < 2.500 m<sup>2</sup>.

| Art                  | N   | Flächenumsatz (in ha) | Geldumsatz (in Mio. Euro) |
|----------------------|-----|-----------------------|---------------------------|
| sonstige Grundstücke | 149 | 18,43                 | 1,93                      |

## 4 Unbebaute Grundstücke (Bodenrichtwerte)

### 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 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.

Eine grafische Aufbereitung der Bodenrichtwerte des Rhein-Erft-Kreises kann darüber hinaus auf Wunsch kostenpflichtig erstellt und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

### 4.1 Definition

#### Bodenrichtwerte (Beispiele)

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

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

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

Beispiel (Darstellung in [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)): Stand 01.01.2016

**Detailinformationen**

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

**Lage und Wert**

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Gemeinde                      | Frechen              |
| Postleitzahl                  | 50226                |
| Gemarkungsname                | Bachem               |
| Ortsteil                      | Bachem               |
| Bodenrichtwertnummer          | 6058                 |
| Bodenrichtwert                | 270 €/m <sup>2</sup> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2016           |

**Beschreibende Merkmale**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Entwicklungszustand | Baureifes Land  |
| Beitragszustand     | erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG |
| Nutzungsart         | Wohnbauflächen  |
| Geschosszahl        | I-II  |
| Fläche              | 350 m <sup>2</sup>  |

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 rechteckigen 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“.

## 4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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 2018, 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)

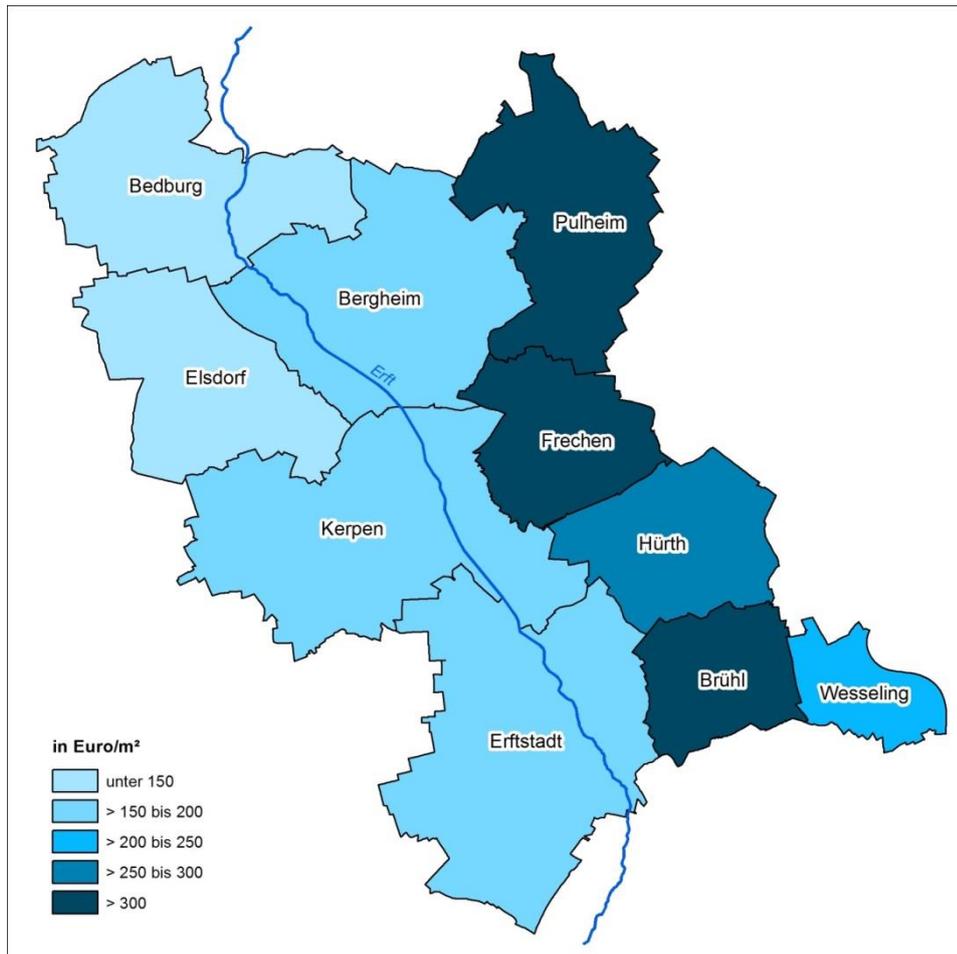
### 4.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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 2017)

#### Übersicht über gebietstypische Werte

| Stadt                     | Teilmarkt                 | gute Lage<br>(Euro/m <sup>2</sup> ) | mittlere Lage<br>(Euro/m <sup>2</sup> ) | einfache Lage<br>(Euro/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---|---|
| <b>östlich der Ville</b>  |                           |                                     |   |   |
| Brühl                     | individueller Wohnungsbau | 420                                 | 360                                     | 290                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 520                                 | 350                                     | 280                                     |
|                           | Gewerbe                   |                                     | 95                                      |   |
| Frechen                   | individueller Wohnungsbau | 470                                 | 340                                     | 240                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 420                                 | 330                                     | 270                                     |
|                           | Gewerbe                   | 165                                 |   |   |
| Hürth                     | individueller Wohnungsbau | 470                                 | 330                                     | 240                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 450                                 | 290                                     | 200                                     |
|                           | Gewerbe                   | 105                                 | 70                                      |   |
| Pulheim                   | individueller Wohnungsbau | 400                                 | 340                                     | 240                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 440                                 |   |   |
|                           | Gewerbe                   |                                     | 110                                     |   |
| Wesseling                 | individueller Wohnungsbau | 290                                 | 260                                     | 225                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 360                                 | 240                                     | 220                                     |
|                           | Gewerbe                   |                                     | 95                                      |   |
| <b>westlich der Ville</b> |                           |                                     |   |   |
| Bedburg                   | individueller Wohnungsbau | 180                                 | 135                                     | 105                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 190                                 | 135                                     |   |
|                           | Gewerbe                   | 80                                  | 45                                      |   |
| Bergheim                  | individueller Wohnungsbau | 290                                 | 190                                     | 130                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 270                                 | 190                                     | 125                                     |
|                           | Gewerbe                   | 80                                  | 50                                      |   |
| Elsdorf                   | individueller Wohnungsbau | 160                                 | 130                                     | 110                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       |                                     | 145                                     |   |
|                           | Gewerbe                   |                                     | 45                                      |   |
| Erftstadt                 | individueller Wohnungsbau | 260                                 | 190                                     | 115                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 250                                 | 205                                     |   |
|                           | Gewerbe                   | 75                                  | 60                                      |   |
| Kerpen                    | individueller Wohnungsbau | 230                                 | 205                                     | 155                                     |
|                           | Geschosswohnungsbau       | 240                                 | 200                                     |   |
|                           | Gewerbe                   | 80                                  | 65                                      | 35                                      |

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



## 4.4 Umrechnungskoeffizienten

(Modellbeschreibung siehe unter 8.1)

### Flächenanpassung

| Fläche des Grundstücks<br>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 um eine rein mathematische Anpassung über die Einflussgröße „Fläche“ handelt. Der Bodenwert wird jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst (z.B. Lage innerhalb der Zone oder 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-<br>koeffizient | GFZ | Umrechnungs-<br>koeffizient | GFZ | Umrechnungs-<br>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:

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

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

Aus der Tabelle:

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,4 = 1,19

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,6 = 1,28

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

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

Dabei ist zu beachten, dass es sich auch hierbei 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:

#### **Zu- und Abschläge für Fläche und Ackerzahl**

| Fläche (in ha)    | Zu- / Abschlag    | Ackerzahl      | Zu- / Abschlag |
|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
| < 0,5             | - 15 %            | < 56           | - 10 %         |
| ≥ 0,5 - 1         | - 5 %             | 56 - 65        | - 5 %          |
| <b>&gt; 1 - 3</b> | <b>± 0 %</b>      | <b>66 - 80</b> | <b>± 0 %</b>   |
| > 3 - 5           | + 5 %             | 81 - 100       | + 8 %          |
| > 5 - 10          | + 15 %            |                |                |
| > 10              | + 20 %            |                |                |
| ab 15             | Einzelbetrachtung |                |                |

#### **Beispiel:**

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

$$\mathbf{A \quad 10.000-30.000 \quad 66-80}$$

**6,70 €/m<sup>2</sup>**

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:

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

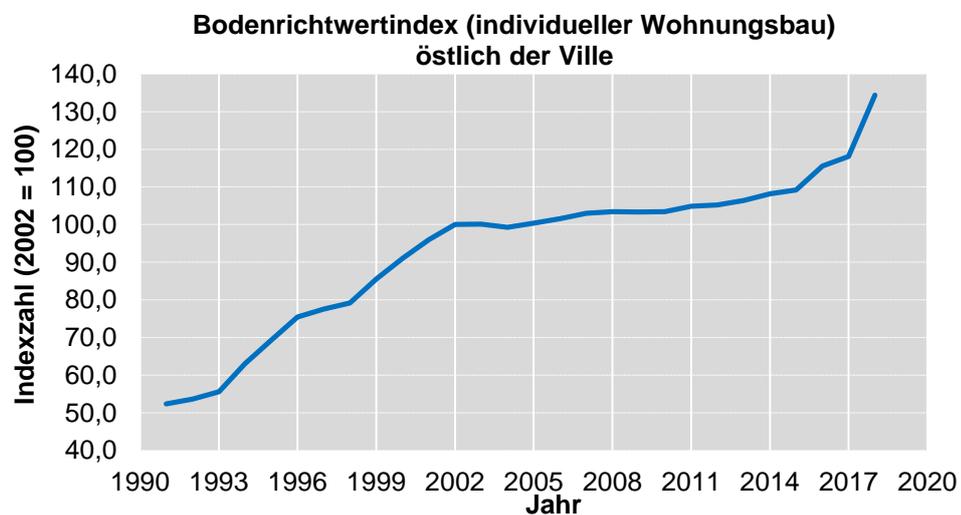
Dabei ist zu beachten, dass es sich auch hierbei um eine rein mathematische Anpassung über die Einflussgrößen „Fläche“ und „Ackerzahl“ handelt. Der Bodenwert wird jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst. Dazu gehören zumindest der Zuschnitt der Fläche und die Anbindung an einen für den Schwerlastverkehr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

## 4.5 Indexreihen

(Modellbeschreibung siehe unter 8.2)

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

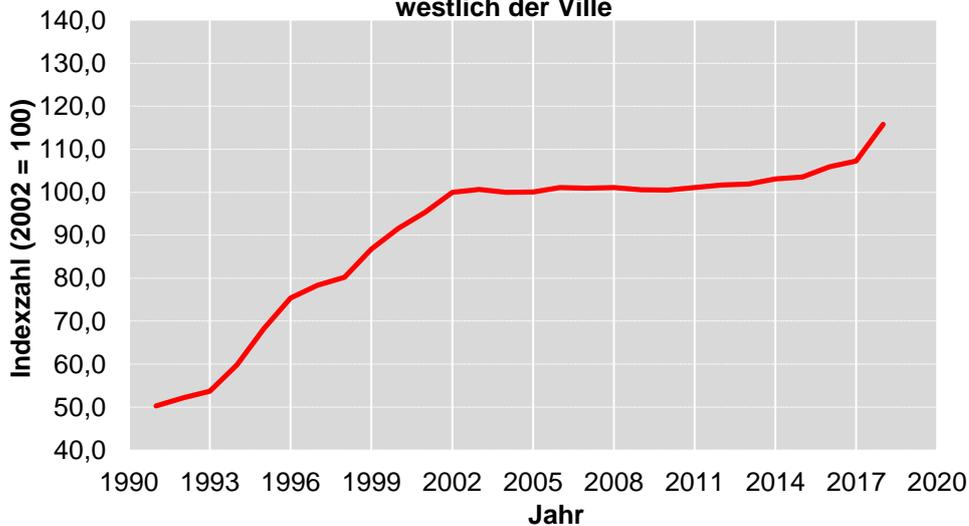
|      | Brühl | Frechen | Hürth | Pulheim | Wesseling | Mittelwerte |
|------|-------|---------|-------|---------|-----------|-------------|
| 1991 | 51,7  | 51,6    | 53,6  | 48,9    | 56,0      | 52,4        |
| 1992 | 52,5  | 53,9    | 54,7  | 51,0    | 56,0      | 53,6        |
| 1993 | 55,4  | 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       |
| 2018 | 145,3 | 128,2   | 140,6 | 128,2   | 129,5     | 134,4       |



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

|      | Bedburg | Bergheim | Elsdorf | Erftstadt | Kerpen | Mittelwerte |
|------|---------|----------|---------|-----------|--------|-------------|
| 1991 | 54,0    | 46,5     | 39,9    | 53,7      | 57,3   | 50,3        |
| 1992 | 55,0    | 49,5     | 42,1    | 54,6      | 59,5   | 52,1        |
| 1993 | 55,6    | 51,8     | 42,4    | 56,9      | 61,6   | 53,7        |
| 1994 | 56,9    | 57,6     | 51,4    | 63,3      | 69,6   | 59,7        |
| 1995 | 65,8    | 69,0     | 56,1    | 71,5      | 78,7   | 68,2        |
| 1996 | 73,2    | 75,8     | 62,2    | 77,9      | 87,8   | 75,4        |
| 1997 | 73,2    | 79,1     | 67,7    | 82,9      | 89,0   | 78,4        |
| 1998 | 77,3    | 82,2     | 67,7    | 84,9      | 88,8   | 80,2        |
| 1999 | 86,3    | 88,3     | 78,7    | 88,6      | 91,9   | 86,8        |
| 2000 | 95,2    | 91,6     | 83,7    | 92,8      | 94,7   | 91,6        |
| 2001 | 98,4    | 93,8     | 91,7    | 96,6      | 96,3   | 95,4        |
| 2002 | 100,0   | 100,0    | 100,0   | 100,0     | 100,0  | 100,0       |
| 2003 | 101,3   | 101,1    | 100,0   | 100,4     | 100,3  | 100,6       |
| 2004 | 101,3   | 100,9    | 96,4    | 100,9     | 100,3  | 99,9        |
| 2005 | 103,0   | 100,5    | 96,4    | 100,5     | 99,7   | 100,0       |
| 2006 | 103,4   | 100,9    | 95,6    | 101,4     | 104,0  | 101,1       |
| 2007 | 103,4   | 101,5    | 95,6    | 100,9     | 103,5  | 101,0       |
| 2008 | 104,2   | 101,5    | 94,9    | 100,5     | 104,3  | 101,1       |
| 2009 | 104,2   | 102,0    | 92,0    | 100,1     | 104,5  | 100,6       |
| 2010 | 105,1   | 101,8    | 90,9    | 99,9      | 104,8  | 100,5       |
| 2011 | 106,3   | 103,1    | 91,2    | 99,9      | 104,8  | 101,1       |
| 2012 | 108,4   | 103,3    | 91,2    | 100,4     | 105,0  | 101,7       |
| 2013 | 107,6   | 104,2    | 91,2    | 100,7     | 105,6  | 101,9       |
| 2014 | 107,2   | 105,1    | 92,7    | 102,3     | 108,3  | 103,1       |
| 2015 | 109,7   | 105,2    | 91,2    | 102,6     | 108,8  | 103,5       |
| 2016 | 116,0   | 106,2    | 91,2    | 105,1     | 111,0  | 105,9       |
| 2017 | 116,0   | 109,1    | 93,4    | 107,2     | 110,6  | 107,3       |
| 2018 | 127,8   | 116,1    | 100,8   | 113,5     | 120,6  | 115,8       |

**Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau)**  
**westlich der Ville**



### Bodenrichtwertindex und Durchschnittswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

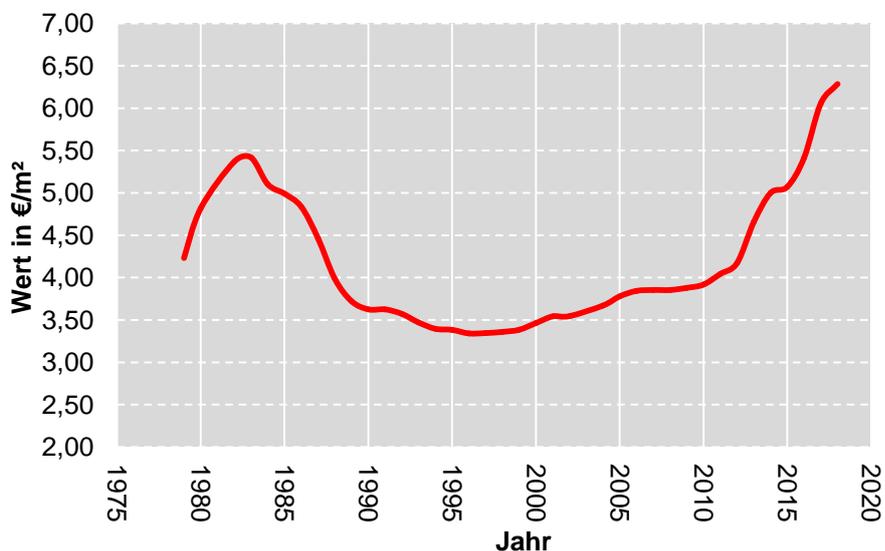
#### Indexzahlen (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

| 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> 137,0 | <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> 93,7 | <b>2013</b> 118,9        |
| <b>1983</b> 138,3 | <b>1994</b> 86,7 | <b>2004</b> 96,4 | <b>2014</b> 127,6        |
| <b>1984</b> 130,2 | <b>1995</b> 86,3 | <b>2005</b> 98,1 | <b>2015</b> 129,4        |
| <b>1985</b> 127,4 | <b>1996</b> 85,3 | <b>2006</b> 98,4 | <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> 99,0 | <b>2018</b> 160,4        |
| <b>1988</b> 101,7 | <b>1999</b> 86,4 |                  |                          |
| <b>1989</b> 94,7  |                  |                  |                          |

#### Durchschnittswerte (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

| Jahr        | Euro/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> | 5,37                | <b>1992</b> | 3,57                | <b>2002</b> | 3,54                | <b>2012</b> | 4,17                |
| <b>1982</b> | 5,42                | <b>1993</b> | 3,47                | <b>2003</b> | 3,67                | <b>2013</b> | 4,66                |
| <b>1983</b> | 5,10                | <b>1994</b> | 3,38                | <b>2004</b> | 3,78                | <b>2014</b> | 5,07                |
| <b>1984</b> | 4,99                | <b>1995</b> | 3,34                | <b>2005</b> | 3,84                | <b>2015</b> | 6,06                |
| <b>1985</b> | 4,84                | <b>1996</b> | 3,35                | <b>2006</b> | 3,85                | <b>2016</b> | 6,29                |
| <b>1986</b> | 4,46                | <b>1997</b> | 3,36                | <b>2007</b> | 3,85                |             |                     |
| <b>1987</b> | 3,99                | <b>1998</b> | 3,38                | <b>2008</b> | 3,88                |             |                     |
| <b>1988</b> | 3,72                |             |                     | <b>2009</b> |                     |             |                     |
| <b>1989</b> |                     |             |                     |             |                     |             |                     |

**Entwicklung des durchschnittlichen Ackerlandorientierungs- bzw. -richtwertes für den gesamten REK**  
(DM-Werte 1979 - 2001 auf €/m<sup>2</sup> umgerechnet)



## 4.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

### Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:

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

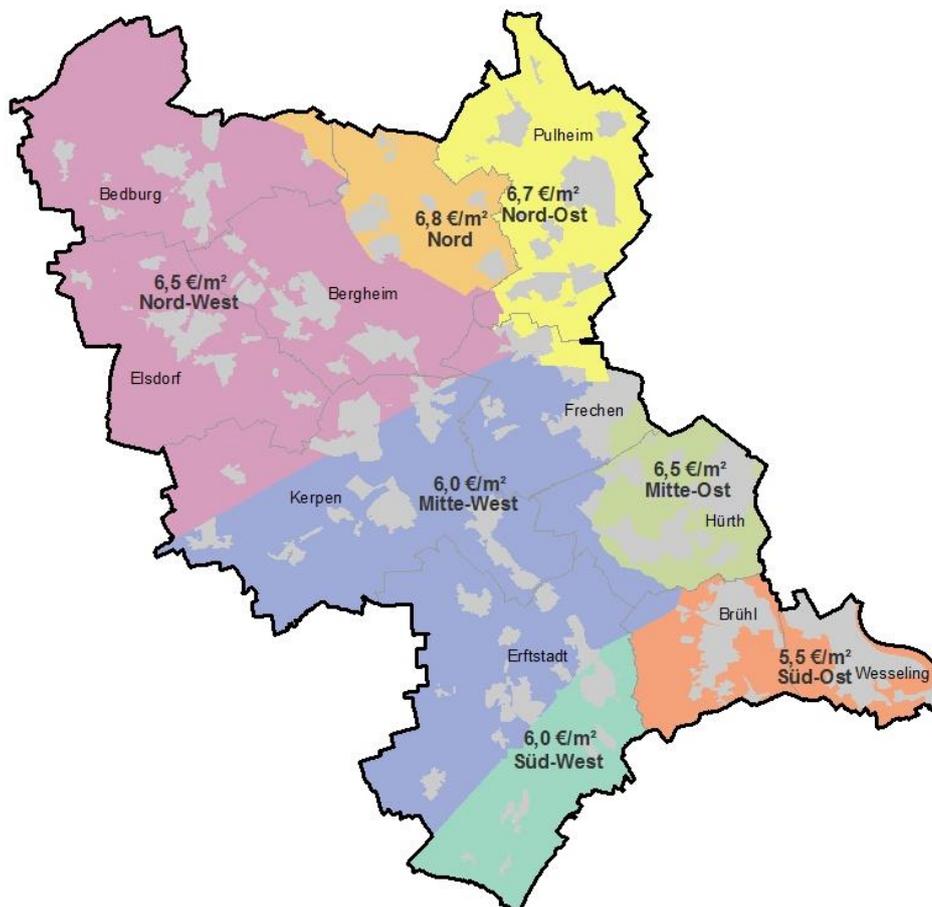
rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

| Lage                      | Richtwerte (in Euro/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Nord-West (BRW-Zone 110)  | 6,50                                 |
| Nord (BRW-Zone 113)       | 6,80                                 |
| Nord-Ost (BRW-Zone 114)   | 6,70                                 |
| Mitte-West (BRW-Zone 111) | 6,00                                 |
| Mitte-Ost (BRW-Zone 115)  | 6,50                                 |
| Süd-West (BRW-Zone 112)   | 6,00                                 |
| Süd-Ost (BRW-Zone 116)    | 5,50                                 |

(Berichtszeitraum 2017)

Die Bodenrichtwertzonen für Ackerland sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Die Anpassungsfaktoren sind unter Nr. 4.4 „Umrechnungskoeffizienten“ tabelliert.

### Übersicht über die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Maßstab; Stand 01.01.2018)



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 Tagebaunutzung sind, je nach Alter des Bestandes, Werte

**bis ca. 1,00 Euro/m<sup>2</sup>**

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

Zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen

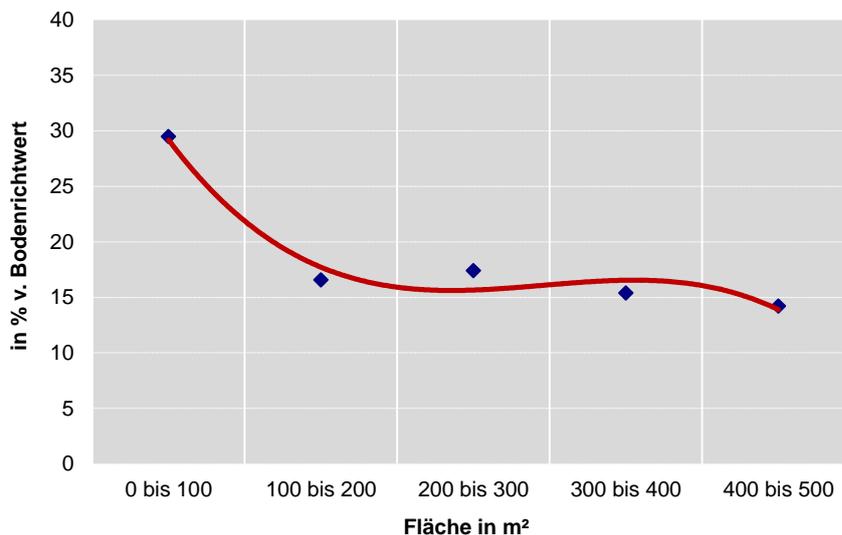
Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten. Solche Flächen liegen in der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

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 46 Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2014 bis 2017 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.

Der prozentuale Ansatz steht in Abhängigkeit zur Flächengröße (siehe untere Darstellung).



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

(Modellbeschreibung siehe unter 8.3)

#### Durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf die östlich der Ville liegenden Kommunen

(Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling)

##### Reihenmittelhäuser

| Baujahr     | N  | Mittlerer KP         | Mittlere Gfl                   | Mittlere Wfl                   | Mittlerer KP                            | s<br>(Median) |
|-------------|----|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
|             |    | Min - Max<br>in Euro | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in Euro/m <sup>2</sup> Wfl |               |
| 1946 - 1959 | 7  | 182.000              | 259                            | 91                             | 2.030                                   | 253           |
|             |    | 140.000 - 235.000    | 130 - 348                      | 74 - 125                       | 1.650 - 2.360                           | (1.940)       |
| 1960 - 1969 | 34 | 226.000              | 248                            | 107                            | 2.120                                   | 355           |
|             |    | 135.000 - 302.000    | 112 - 464                      | 80 - 140                       | 1.410 - 2.790                           | (2.080)       |
| 1970 - 1984 | 69 | 269.000              | 234                            | 123                            | 2.210                                   | 344           |
|             |    | 160.000 - 390.000    | 149 - 429                      | 92 - 209                       | 1.610 - 2.840                           | (2.240)       |
| 1985 - 1999 | 30 | 320.000              | 199                            | 132                            | 2.430                                   | 244           |
|             |    | 248.000 - 471.000    | 118 - 465                      | 92 - 200                       | 2.020 - 2.890                           | (2.420)       |
| ≥ 2000      | 23 | 344.000              | 172                            | 131                            | 2.630                                   | 309           |
|             |    | 245.000 - 488.000    | 121 - 287                      | 101 - 177                      | 2.100 - 3.200                           | (2.640)       |

##### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

| Baujahr     | N  | Mittlerer KP         | Mittlere Gfl                   | Mittlere Wfl                   | Mittlerer KP                            | s<br>(Median) |
|-------------|----|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
|             |    | Min - Max<br>in Euro | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in Euro/m <sup>2</sup> Wfl |               |
| 1946 - 1959 | 29 | 244.000              | 432                            | 116                            | 2.150                                   | 523           |
|             |    | 145.000 - 388.000    | 123 - 678                      | 65 - 180                       | 1.360 - 3.060                           | (2.040)       |
| 1960 - 1969 | 55 | 290.000              | 405                            | 123                            | 2.400                                   | 428           |
|             |    | 159.000 - 434.000    | 220 - 692                      | 85 - 218                       | 1.540 - 3.230                           | (2.360)       |
| 1970 - 1984 | 88 | 302.000              | 327                            | 132                            | 2.300                                   | 303           |
|             |    | 190.000 - 528.000    | 148 - 621                      | 96 - 230                       | 1.750 - 2.890                           | (2.340)       |
| 1985 - 1999 | 47 | 352.000              | 285                            | 139                            | 2.550                                   | 330           |
|             |    | 170.000 - 555.000    | 153 - 575                      | 70 - 217                       | 1.910 - 3.210                           | (2.530)       |
| ≥ 2000      | 66 | 410.000              | 270                            | 141                            | 2.890                                   | 307           |
|             |    | 276.000 - 700.000    | 170 - 518                      | 103 - 220                      | 2.280 - 3.500                           | (2.870)       |

**Freistehende Gebäude**

| Baujahr     | N  | Mittlerer KP         | Mittlere Gfl                   | Mittlere Wfl                   | Mittlerer KP                            | s<br>(Median) |
|-------------|----|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
|             |    | Min - Max<br>in Euro | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in Euro/m <sup>2</sup> Wfl |               |
| 1946 - 1959 | 20 | 302.000              | 612                            | 132                            | 2.350                                   | 479           |
|             |    | 227.000 - 390.000    | 274 - 847                      | 95 - 205                       | 1.560 - 3.120                           | (2.480)       |
| 1960 - 1969 | 30 | 341.000              | 593                            | 136                            | 2.530                                   | 344           |
|             |    | 230.000 - 530.000    | 396 - 764                      | 90 - 200                       | 1.900 - 3.020                           | (2.590)       |
| 1970 - 1984 | 36 | 339.000              | 514                            | 144                            | 2.410                                   | 417           |
|             |    | 215.000 - 512.000    | 216 - 750                      | 79 - 220                       | 1.720 - 3.160                           | (2.390)       |
| 1985 - 1999 | 14 | 420.000              | 424                            | 155                            | 2.780                                   | 469           |
|             |    | 310.000 - 650.000    | 264 - 540                      | 102 - 233                      | 2.180 - 3.640                           | (2.750)       |
| ≥ 2000      | 10 | 527.000              | 495                            | 171                            | 3.120                                   | 465           |
|             |    | 415.000 - 619.000    | 282 - 713                      | 132 - 210                      | 2.310 - 3.840                           | (3.010)       |

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

**Reihenmittelhäuser**

| Baujahr     | N  | Mittlerer KP         | Mittlere Gfl                   | Mittlere Wfl                   | Mittlerer KP                            | s<br>(Median) |
|-------------|----|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
|             |    | Min - Max<br>in Euro | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in Euro/m <sup>2</sup> Wfl |               |
| 1946 - 1959 | 6  | 182.000              | 305                            | 124                            | 1.530                                   | 529           |
|             |    | 120.000 - 265.000    | 183 - 496                      | 86 - 141                       | 890 - 2.270                             | (1.440)       |
| 1960 - 1969 | 11 | 177.000              | 256                            | 113                            | 1.580                                   | 156           |
|             |    | 127.000 - 235.000    | 181 - 339                      | 70 - 170                       | 1.300 - 1.810                           | (1.590)       |
| 1970 - 1984 | 39 | 202.000              | 266                            | 131                            | 1.560                                   | 269           |
|             |    | 130.000 - 295.000    | 138 - 604                      | 78 - 235                       | 1.030 - 2.080                           | (1.600)       |
| 1985 - 1999 | 20 | 229.000              | 207                            | 115                            | 2.000                                   | 382           |
|             |    | 148.000 - 319.000    | 122 - 302                      | 92 - 145                       | 1.340 - 2.710                           | (1.970)       |
| ≥ 2000      | 19 | 269.000              | 195                            | 135                            | 2.000                                   | 213           |
|             |    | 215.000 - 335.000    | 150 - 264                      | 102 - 170                      | 1.670 - 2.420                           | (2.000)       |

**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

| Baujahr     | N  | Mittlerer KP         | Mittlere Gfl                   | Mittlere Wfl                   | Mittlerer KP                            | s<br>(Median) |
|-------------|----|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
|             |    | Min - Max<br>in Euro | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in Euro/m <sup>2</sup> Wfl |               |
| 1946 - 1959 | 31 | 164.000              | 517                            | 113                            | 1.490                                   | 429           |
|             |    | 93.000 - 270.000     | 284 - 746                      | 70 - 160                       | 720 - 2.290                             | (1.470)       |
| 1960 - 1969 | 46 | 195.000              | 465                            | 125                            | 1.570                                   | 285           |
|             |    | 86.000 - 425.000     | 143 - 758                      | 71 - 238                       | 1.000 - 2.040                           | (1.630)       |
| 1970 - 1984 | 62 | 228.000              | 369                            | 132                            | 1.740                                   | 275           |
|             |    | 120.000 - 352.000    | 180 - 708                      | 84 - 216                       | 1.230 - 2.280                           | (1.770)       |
| 1985 - 1999 | 56 | 258.000              | 302                            | 133                            | 1.950                                   | 356           |
|             |    | 145.000 - 405.000    | 115 - 662                      | 93 - 206                       | 1.240 - 2.560                           | (1.950)       |
| ≥ 2000      | 58 | 282.000              | 304                            | 138                            | 2.040                                   | 307           |
|             |    | 159.000 - 402.000    | 95 - 642                       | 80 - 206                       | 1.490 - 2.590                           | (1.990)       |

### Freistehende Gebäude

| Baujahr     | N  | Mittlerer KP         | Mittlere Gfl                   | Mittlere Wfl                   | Mittlerer KP                            | s<br>(Median) |
|-------------|----|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|---------------|
|             |    | Min - Max<br>in Euro | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in m <sup>2</sup> | Min - Max<br>in Euro/m <sup>2</sup> Wfl |               |
| 1946 - 1959 | 30 | 193.000              | 531                            | 128                            | 1.560                                   | 358           |
|             |    | 99.000 - 336.000     | 242 - 743                      | 74 - 225                       | 885 - 2.180                             | (1.560)       |
| 1960 - 1969 | 45 | 195.000              | 544                            | 130                            | 1.510                                   | 342           |
|             |    | 100.000 - 440.000    | 198 - 800                      | 75 - 238                       | 850 - 2.170                             | (1.520)       |
| 1970 - 1984 | 79 | 254.000              | 560                            | 156                            | 1.650                                   | 394           |
|             |    | 125.000 - 520.000    | 300 - 800                      | 92 - 330                       | 910 - 2.390                             | (1.630)       |
| 1985 - 1999 | 37 | 311.000              | 473                            | 152                            | 2.080                                   | 432           |
|             |    | 158.000 - 506.000    | 157 - 675                      | 100 - 240                      | 1.360 - 2.930                           | (2.120)       |
| ≥ 2000      | 32 | 364.000              | 504                            | 154                            | 2.370                                   | 335           |
|             |    | 200.000 - 589.000    | 286 - 748                      | 93 - 225                       | 1.760 - 2.980                           | (2.400)       |

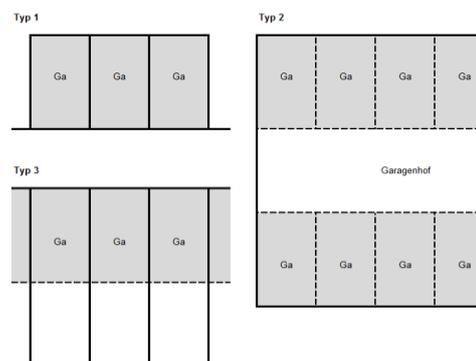
### 5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen

Für Garagenverkäufe im Rhein-Erft-Kreis wurden aus den Kauffällen der Jahre 2012 - 2017 Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 154 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Dabei ergaben sich drei Haupttypen, welche differenziert betrachtet werden konnten (siehe Skizze). Ausgewiesen werden die Anzahl der zu Grunde liegenden Kauffälle, die mittlere Fläche, das Kaufpreismittel (in Euro) und die Standardabweichung (s). Die Verkäufe werden erstmals differenziert zwischen den Gebieten östlich und westlich der Ville ausgewiesen.

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                | N<br>(mittlere Fläche)  | Mittel<br>(in Euro) | s     |
|--------------------|-------------------------|---------------------|-------|
| 1                  |                         |                     |       |
| östlich der Ville  | 13 (21 m <sup>2</sup> ) | 8.000               | 2.200 |
| westlich der Ville | 16 (18 m <sup>2</sup> ) | 7.100               | 4.000 |
| 2                  |                         |                     |       |
| östlich der Ville  | 37 (37 m <sup>2</sup> ) | 11.900              | 5.600 |
| westlich der Ville | 36 (35 m <sup>2</sup> ) | 9.200               | 5.000 |
| 3                  |                         |                     |       |
| östlich der Ville  | 12 (36 m <sup>2</sup> ) | 9.300               | 6.400 |
| westlich der Ville | 12 (33 m <sup>2</sup> ) | 7.400               | 3.200 |

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

(Modellbeschreibung siehe unter 8.4)

#### Freistehende Einfamilienhäuser

| vorläufiger Sachwert<br>(in Euro) | Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                   | 75  | 100  | 150  | 200  | 250  | 300  | 350  | 400  | 450  | 500  |
| 50.000                            | 0,89                                      | 1,03 | 1,18 | 1,33 | 1,41 | 1,49 | 1,56 | 1,64 | 1,68 | 1,71 |
| 100.000                           | 0,85                                      | 0,98 | 1,10 | 1,23 | 1,29 | 1,35 | 1,41 | 1,48 | 1,51 | 1,54 |
| 150.000                           | 0,83                                      | 0,94 | 1,05 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,39 | 1,42 | 1,45 |
| 200.000                           | 0,82                                      | 0,92 | 1,02 | 1,13 | 1,18 | 1,23 | 1,28 | 1,33 | 1,36 | 1,38 |
| 250.000                           | 0,81                                      | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,14 | 1,19 | 1,24 | 1,29 | 1,31 | 1,34 |
| 300.000                           | 0,80                                      | 0,89 | 0,98 | 1,07 | 1,12 | 1,16 | 1,21 | 1,25 | 1,28 | 1,30 |
| 350.000                           | 0,79                                      | 0,88 | 0,97 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,18 | 1,22 | 1,25 | 1,27 |
| 400.000                           | 0,79                                      | 0,87 | 0,95 | 1,03 | 1,08 | 1,12 | 1,16 | 1,20 | 1,22 | 1,24 |
| 450.000                           | 0,78                                      | 0,86 | 0,94 | 1,02 | 1,06 | 1,10 | 1,14 | 1,18 | 1,20 | 1,22 |
| 500.000                           | 0,78                                      | 0,85 | 0,93 | 1,01 | 1,05 | 1,08 | 1,12 | 1,16 | 1,18 | 1,20 |
| 550.000                           | 0,77                                      | 0,85 | 0,92 | 1,00 | 1,03 | 1,07 | 1,11 | 1,14 | 1,16 | 1,18 |

#### Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

| vorläufiger Sachwert<br>(in Euro) | Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                   | 75  | 100  | 150  | 200  | 250  | 300  | 350  | 400  | 450  | 500  |
| 50.000                            | 1,41                                      | 1,42 | 1,45 | 1,47 | 1,49 | 1,51 | 1,53 | 1,55 | 1,57 | 1,58 |
| 100.000                           | 1,11                                      | 1,17 | 1,24 | 1,30 | 1,34 | 1,37 | 1,41 | 1,44 | 1,46 | 1,48 |
| 150.000                           | 0,96                                      | 1,05 | 1,13 | 1,21 | 1,26 | 1,30 | 1,34 | 1,38 | 1,40 | 1,42 |
| 200.000                           | 0,87                                      | 0,96 | 1,06 | 1,15 | 1,20 | 1,25 | 1,29 | 1,34 | 1,36 | 1,39 |
| 250.000                           | 0,80                                      | 0,91 | 1,01 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,26 | 1,31 | 1,33 | 1,36 |
| 300.000                           | 0,75                                      | 0,86 | 0,97 | 1,07 | 1,13 | 1,18 | 1,23 | 1,28 | 1,31 | 1,33 |
| 350.000                           | 0,72                                      | 0,83 | 0,94 | 1,04 | 1,10 | 1,15 | 1,21 | 1,26 | 1,29 | 1,31 |
| 400.000                           | 0,68                                      | 0,80 | 0,91 | 1,02 | 1,08 | 1,13 | 1,19 | 1,24 | 1,27 | 1,30 |
| 450.000                           | 0,66                                      | 0,77 | 0,88 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,17 | 1,23 | 1,26 | 1,28 |
| 500.000                           | 0,63                                      | 0,75 | 0,86 | 0,98 | 1,04 | 1,10 | 1,16 | 1,21 | 1,24 | 1,27 |
| 550.000                           | 0,61                                      | 0,73 | 0,85 | 0,96 | 1,02 | 1,08 | 1,14 | 1,20 | 1,23 | 1,26 |

#### Reihenmittelhäuser

| vorläufiger Sachwert<br>(in Euro) | Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> ) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                   | 75  | 100  | 150  | 200  | 250  | 300  | 350  | 400  | 450  | 500  |
| 50.000                            | 2,15                                      | 1,96 | 1,87 | 1,79 | 1,77 | 1,75 | 1,73 | 1,72 | 1,71 | 1,71 |
| 100.000                           | 1,37                                      | 1,40 | 1,44 | 1,48 | 1,50 | 1,52 | 1,54 | 1,57 | 1,58 | 1,59 |
| 150.000                           | 1,06                                      | 1,15 | 1,24 | 1,32 | 1,36 | 1,40 | 1,45 | 1,49 | 1,51 | 1,53 |
| 200.000                           | 0,88                                      | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,27 | 1,33 | 1,38 | 1,43 | 1,46 | 1,48 |
| 250.000                           | 0,77                                      | 0,90 | 1,02 | 1,15 | 1,21 | 1,27 | 1,33 | 1,39 | 1,42 | 1,45 |
| 300.000                           | 0,69                                      | 0,82 | 0,96 | 1,09 | 1,16 | 1,23 | 1,29 | 1,36 | 1,39 | 1,42 |
| 350.000                           | 0,62                                      | 0,76 | 0,91 | 1,05 | 1,12 | 1,19 | 1,26 | 1,33 | 1,37 | 1,40 |
| 400.000                           | 0,58                                      | 0,72 | 0,86 | 1,01 | 1,08 | 1,16 | 1,23 | 1,31 | 1,35 | 1,38 |
| 450.000                           | 0,54                                      | 0,68 | 0,83 | 0,98 | 1,06 | 1,13 | 1,21 | 1,29 | 1,33 | 1,37 |
| 500.000                           | 0,50                                      | 0,64 | 0,80 | 0,95 | 1,03 | 1,11 | 1,19 | 1,27 | 1,31 | 1,35 |
| 550.000                           | 0,48                                      | 0,61 | 0,77 | 0,93 | 1,01 | 1,09 | 1,17 | 1,26 | 1,30 | 1,34 |

**Fertighäuser (Alter > 20 Jahre)**

| vorläufiger Sachwert<br>(in Euro) | Bodenrichtwert* (in Euro/m²) |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                                   | 75                           | 100  | 150  | 200  | 250  | 300  | 350  | 400  | 450  | 500  |
| 50.000                            | 0,84                         | 1,00 | 1,16 | 1,32 | 1,40 | 1,48 | 1,56 | 1,64 | 1,68 | 1,72 |
| 100.000                           | 0,73                         | 0,87 | 1,00 | 1,14 | 1,21 | 1,28 | 1,35 | 1,42 | 1,45 | 1,49 |
| 150.000                           | 0,67                         | 0,79 | 0,92 | 1,05 | 1,11 | 1,17 | 1,24 | 1,30 | 1,33 | 1,36 |
| 200.000                           | 0,63                         | 0,75 | 0,87 | 0,99 | 1,04 | 1,10 | 1,16 | 1,22 | 1,25 | 1,28 |
| 250.000                           | 0,60                         | 0,71 | 0,83 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,11 | 1,17 | 1,19 | 1,22 |
| 300.000                           | 0,58                         | 0,69 | 0,79 | 0,90 | 0,96 | 1,01 | 1,07 | 1,12 | 1,15 | 1,18 |
| 350.000                           | 0,56                         | 0,66 | 0,77 | 0,87 | 0,93 | 0,98 | 1,03 | 1,09 | 1,11 | 1,14 |
| 400.000                           | 0,54                         | 0,65 | 0,75 | 0,85 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,08 | 1,11 |
| 450.000                           | 0,53                         | 0,63 | 0,73 | 0,83 | 0,88 | 0,93 | 0,98 | 1,03 | 1,05 | 1,08 |
| 500.000                           | 0,52                         | 0,62 | 0,71 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,96 | 1,01 | 1,03 | 1,05 |
| 550.000                           | 0,51                         | 0,60 | 0,70 | 0,79 | 0,84 | 0,89 | 0,94 | 0,99 | 1,01 | 1,03 |

\*Damit ist der u.a. in [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlichte Bodenrichtwert gemeint.

**5.1.4 Liegenschaftszinssätze**

(Modellbeschreibung siehe unter 8.5)

**Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2017)**

| Gebäudetyp   | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser                            | ---  | ---  | 3,2  | 3,1  | 2,9  | 2,9  | ---  | ---  | ---  | ---  |
| Standardabweichung   |      |      | 0,5  | 0,8  | 1,1  | 1,0  |      |      |      |      |
| Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)                        | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | 2,7  | 2,7  | 2,6  | 2,4  |
| Standardabweichung   |      |      |      |      |      |      | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 1,0  |
| Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | 2,9  | 2,9  | 2,8  | 2,5  |
| Standardabweichung   |      |      |      |      |      |      | 0,9  | 0,9  | 0,9  | 0,9  |
| Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)                                    | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | 3,7  | 3,4  | 3,0  | 2,8  |
| Standardabweichung   |      |      |      |      |      |      | 1,0  | 1,3  | 1,2  | 0,8  |

Liegenschaftszinssätze in %

**Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2018 (Wiederverkauf)**

| Gebäudetyp   | LSZ (%) | s   | N   | Ø Wfl m <sup>2</sup> | Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø BWK (%) | Ø RND (Jahre) |
|--|---------|-----|-----|----------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------|
| Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)                        | 2,2     | 1,0 | 216 | 143                  | 1.660                        | 6,1                             | 22        | 43            |
| Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) | 2,4     | 0,9 | 620 | 127                  | 1.875                        | 6,6                             | 20        | 48            |
| Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)                                    | 2,6     | 0,8 | 27  | 186                  | 1.396                        | 6,0                             | 25        | 39            |

**Hinweise zu den Ein- und Zweifamilienhäusern**

Eine Auswertung, der nur die Neubauten zu Grunde lagen, ergab einen Liegenschaftszins von rd. 2,8 % bei einer Standardabweichung von 0,6 und einer Datengrundlage von 108 Verträgen. Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen 38 Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 2,9 %, bei einer Standardabweichung von 1,1.

**5.1.5 Rothertragsfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2018 folgende Rothertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

| Gebäudetyp   | Rothertragsfaktor (%) | s   | N   | Ø Wfl m <sup>2</sup> | Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø BWK (%) | Ø RND (Jahre) |
|--|-----------------------|-----|-----|----------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------|
| Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)                        | 25,6                  | 5,7 | 216 | 143                  | 1.660                        | 6,1                             | 22        | 43            |
| Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) | 25,6                  | 5,2 | 620 | 127                  | 1.875                        | 6,6                             | 20        | 48            |
| Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)                                    | 21,3                  | 4,4 | 27  | 186                  | 1.396                        | 6,0                             | 25        | 39            |

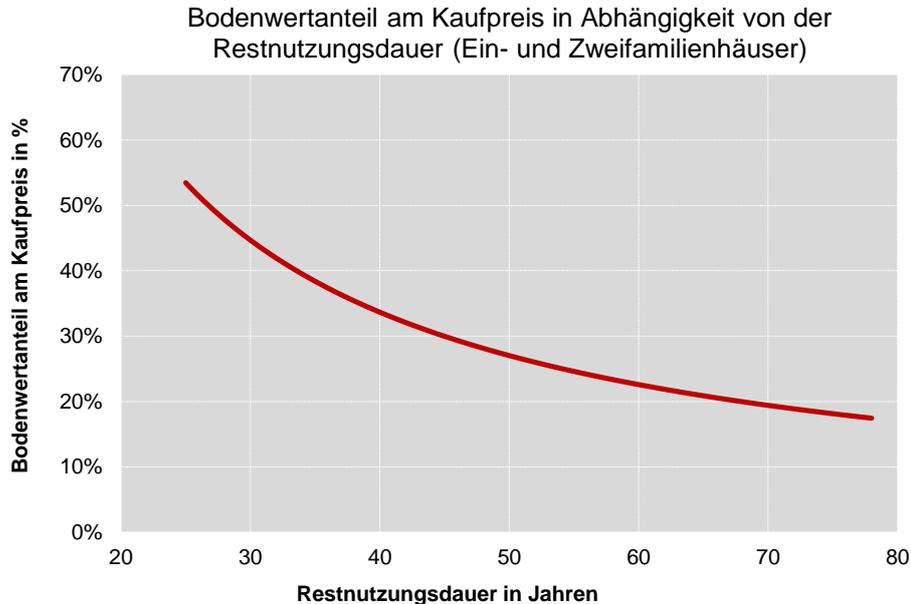
**Allgemeines:**

Bei der Ermittlung der Rothertragsfaktoren 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 Rothertragsfaktors mit dem Jahresrohertrag ergibt somit näherungsweise den Verkehrswert.

## 5.1.6 Bodenwertanteil am Kaufpreis

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 %      | 53 | 45 | 34 | 27 | 23 | 19 |

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2017)

| Gebäudetyp   | 2008 | 2009 | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       |
|--|------|------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Dreifamilienhäuser<br>Standardabweichung   | 4,5  | 4,5  | 5,0<br>0,6 | 5,0<br>0,7 | 4,6<br>1,4 | 4,6<br>1,4 | 4,7<br>1,4 | 3,9<br>1,1 | 3,8<br>1,0 | 3,7<br>1,4 |
| Mehrfamilienhäuser<br>inkl. einem gewerblichen<br>Anteil <i>bis</i> 20 %<br>Standardabweichung         | 5,5  | 5,5  | 5,5<br>0,4 | 5,5<br>1,1 | 5,5<br>1,4 | 5,5<br>1,6 | 5,3<br>1,7 | 5,0<br>1,8 | 4,8<br>1,7 | 4,6<br>1,4 |
| Gemischt genutzte Gebäude<br>inkl. einem gewerblichen<br>Anteil <i>über</i> 20 %<br>Standardabweichung | 5,5  | 6,0  | 6,5<br>1,9 | 6,5<br>0,3 | 6,5<br>1,5 | 6,5<br>1,5 | (6,5)*     | (6,0)*     | (5,8)*     | (5,7)*     |

Liegenschaftszinssätze in %

**Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2018 (Wiederverkauf)**

| Gebäudetyp  | LSZ (%) | s   | N  | Ø Wfl m <sup>2</sup> | Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø BWK (%) | Ø RND (Jahre) |
|---|---------|-----|----|----------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------|
| Dreifamilienhäuser  | 3,3     | 1,4 | 17 | 266                  | 1.656                        | 7,2                             | 21        | 42            |
| Mehrfamilienhäuser<br>inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %         | 4,0     | 1,2 | 20 | 423                  | 1.465                        | 7,2                             | 20        | 48            |
| Gemischt genutzte Gebäude<br>inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 % | (5,0)*  |     |    |                      |                              |                                 |           |               |

**Hinweise zu den Dreifamilienhäusern**

Die Auswertung basiert auf 17 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2016-2017, die zur Auswertung herangezogen werden konnten. Dabei wurden keine Neubauten und nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 25 Jahren berücksichtigt  
(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

**Hinweise zu den Mehrfamilienhäusern**

Der in der Tabelle ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser bezieht sich auf insgesamt 20 zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2016-2017. Dabei wurden keine Neubauten sowie keine Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren mit einbezogen. Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser kann auch für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern mit einem geringen Gewerbeanteil (bis 20 %), verwendet werden.  
(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

**Hinweise zu den gemischt genutzten Gebäuden**

Für gemischt genutzte Gebäude (Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil größer 20%) lagen lediglich 2 Kaufverträge aus den Jahren 2016-2017 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.

**5.2.2 Rohertragsfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2018 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

| Gebäudetyp  | Rohert-<br>tragsfaktor (%) | s   | N  | Ø Wfl/NF m <sup>2</sup> | Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø BWK (%) | Ø RND (Jahre) |
|---|----------------------------|-----|----|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------|---------------|
| Dreifamilienhäuser  | 19,5                       | 4,0 | 17 | 266                     | 1.656                        | 7,2                             | 21        | 42            |
| Mehrfamilienhäuser<br>inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %         | 17,6                       | 3,4 | 20 | 423                     | 1.465                        | 7,2                             | 20        | 48            |
| Gemischt genutzte Gebäude<br>inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 % | 17                         |     |    |                         |                              |                                 |           |               |

## 5.3 Gewerbe und Industrie

### 5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für den Teilmarkt Gewerbe/Industrie konnten 15 Kauffälle aus den Jahren 2013-2017 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich bei einer ermittelten Standardabweichung von 3,4 jedoch als relativ inhomogen dar, so dass der Gutachterausschuss zu dem Ergebnis kam, hier keinen Einzelwert anzugeben, sondern in einer Fußnote nur eine Spanne zu veröffentlichen. Aus den zur Auswertung herangezogenen Daten ergab sich die Spanne zu

2 - 12 %

### 5.3.2 Rohertragsfaktor

Aufgrund der Inhomogenität der vorliegenden, auswertbaren Kaufverträge und der daraus resultierenden Spanne im Liegenschaftszins hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis beschlossen, keine Angaben zum Rohertrag (Gewerbe/Industrie) zu veröffentlichen.

### 5.3.3 Wohnungs- und Teileigentum

#### 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 [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) auch die entsprechenden Angaben für Eigentumswohnungen in der „Allgemeinen Kaufpreisauskunft“. Neubauten von Wohnungseigentum werden unter 6.1.1 wieder straßenweise tabelliert.

## 5.4 Wohnungseigentum

### 5.4.1 Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen

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 01.01.2017 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      | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|---------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Düsseldorfer Straße | 4 | 98                      | 1.470                       | 1.420                      | 1.570                      |

**Ortsteil Glessen****2018**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hohe Straße    | 3 | 104                     | 2.855                       | 2.751                      | 2.930                      |

**Stadt Brühl****Ortsteil Badorf****2014**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Steingasse     | 3 | 87                      | 2.510                       | 1.930                      | 3.320                      |

**2015**

| um den Bereich  | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Badorfer Straße | 6 | 103                     | 2.520                       | 2.240                      | 2.780                      |

**2016**

| um den Bereich  | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Steingasse     | 3 | 116                     | 3.390                       | 3.330                      | 3.500                      |

**Ortsteil Brühl****2014**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wallstraße     | 3 | 90                      | 2.930                       | 2.810                      | 3.030                      |

**Ortsteil Kierberg****2017**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Schulstraße    | 4 | 84                      | 3.270                       | 3.000                      | 3.860                      |

**Stadt Erftstadt****Ortsteil Dirmerzheim****2016**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Landstraße     | 3 | 59                      | 2.390                       | 2.330                      | 2.450                      |

**Ortsteil Kierdorf****2018**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Wiesenstraße   | 3 | 113                     | 2.298                       | 2.257                      | 2.339                      |

**Ortsteil Lechenich****2014**

| um den Bereich  | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Erper Straße   | 8 | 81                      | 3.217                       | 2.200                      | 5.368                      |

**2018**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Erper Straße   | 4 | 75                      | 3.150                       | 2.790                      | 3.750                      |

**Ortsteil Liblar****2015**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Am Ziegelacker | 7 | 93                      | 2.550                       | 2.420                      | 2.770                      |

**2017**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Krokusweg      | 5 | 78                      | 3.110                       | 2.990                      | 3.200                      |

**2018**

| um den Bereich        | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Johanna-Kinkel-Straße | 6  | 76                      | 3.372                       | 3.135                      | 3.517                      |
| Krokusweg             | 12 | 57                      | 3.143                       | 2.942                      | 3.643                      |

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

| um den Bereich  | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Mauritiusstraße | 3 | 104                     | 2.880                       | 2.760                      | 3.000                      |

**2018**

| um den Bereich  | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Mauritiusstraße | 3 | 85                      | 3.857                       | 3.801                      | 3.890                      |

**Ortsteil Frechen****2014**

| um den Bereich   | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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   | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| An der Ziegelei  | 3 | 77                      | 3.350                       | 2.880                      | 3.870                      |
| Burghofstraße    | 3 | 94                      | 2.520                       | 2.410                      | 2.700                      |
| Toni-Ooms-Straße | 3 | 82                      | 3.060                       | 2.960                      | 3.220                      |

**2017**

| um den Bereich   | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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                      |

**2018**

| um den Bereich   | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Stresemannstraße | 5 | 76                      | 2.993                       | 2.516                      | 3.296                      |
| Toni-Ooms-Straße | 8 | 93                      | 3.108                       | 2.582                      | 3.679                      |

### Ortsteil Königsdorf 2015

| um den Bereich | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|----|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Lochnerstraße  | 13 | 95                      | 3.620                       | 2.890                      | 4.590                      |

### 2016

| um den Bereich  | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Lochnerstraße  | 4 | 100                     | 3.780                       | 3.720                      | 3.830                      |

### 2018

| um den Bereich  | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Aachener Straße | 4 | 62                      | 3.176                       | 3.046                      | 3.251                      |

## Stadt Hürth

### Ortsteil Alstädten

#### 2015

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Matthiasstraße | 7 | 78                      | 2.900                       | 2.500                      | 3.100                      |

#### 2016

| um den Bereich         | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|------------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Heinrich-Felten-Straße | 3 | 98                      | 3.270                       | 3.060                      | 3.510                      |

### Ortsteil Efferen

#### 2015

| um den Bereich       | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kalscheurener Straße | 4 | 104                     | 2.990                       | 2.280                      | 3.240                      |

#### 2016

| um den Bereich         | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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   | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|----|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hürther Bogen  | 33 | 75                      | 3.300                       | 2.250                      | 4.240                      |

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

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Am Wiesenhof   | 5 | 71                      | 2.010                       | 1.960                      | 2.070                      |

**Ortsteil Sindorf****2014**

| um den Bereich  | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kerpener Straße | 8 | 116                     | 2.190                       | 1.310                      | 2.680                      |

**2015**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Brechtstraße   | 5 | 88                      | 2.790                       | 2.640                      | 2.960                      |

**2016**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gartenstraße   | 3 | 92                      | 2.520                       | 2.130                      | 2.720                      |

**2017**

| um den Bereich        | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gustav-Heinemann-Str. | 4 | 90                      | 2.900                       | 2.870                      | 2.930                      |

**2018**

| um den Bereich   | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kerpener Straße. | 4 | 103                     | 2.893                       | 2.793                      | 3.124                      |

**Ortsteil Türnich****2017**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Am Schloßpark  | 7 | 95                      | 2.980                       | 2.800                      | 3.380                      |

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

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Langgasse      | 5 | 80                      | 3.380                       | 3.240                      | 3.520                      |

**2017**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Am Klosterhof  | 5 | 77                      | 3.346                       | 2.829                      | 3.930                      |
| Langgasse      | 8 | 91                      | 3.550                       | 3.448                      | 3.680                      |

**2018**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Langgasse      | 3 | 89                      | 3.598                       | 3.490                      | 3.771                      |

**Ortsteil Pulheim****2015**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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   | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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                      |

**2018**

| um den Bereich  | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Christianstraße | 4 | 58                      | 2.124                       | 1.831                      | 2.359                      |
| Narzissenweg    | 7 | 77                      | 3.194                       | 3.022                      | 3.364                      |

**Ortsteil Sinnersdorf****2016**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Am Zehnthof    | 4 | 85                      | 2.900                       | 2.890                      | 2.930                      |

**2017**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/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 | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Cäcilienstraße | 3 | 95                      | 2.990                       | 2.910                      | 3.070                      |

**Ortsteil Stommelerbusch****2017**

| um den Bereich     | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|--------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hackenbroicher Weg | 3 | 93                      | 2.220                       | 2.080                      | 2.460                      |

**Stadt Wesseling****Ortsteil Keldenich****2016**

| um den Bereich    | N  | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-------------------|----|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Eichendorffstraße | 11 | 83                      | 3.040                       | 2.700                      | 3.530                      |

**2017**

| um den Bereich    | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-------------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Eichendorffstraße | 5 | 87                      | 2.840                       | 2.700                      | 3.050                      |

**2018**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Amselweg       | 4 | 78                      | 3.178                       | 2.846                      | 3.592                      |

**Ortsteil Urfeld****2016**

| um den Bereich | N | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> | Min<br>Euro/m <sup>2</sup> | Max<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rheinstraße    | 4 | 69                      | 3.820                       | 3.500                      | 4.320                      |

## 5.4.2 Immobilienrichtwerte

Zum 01.01.2016 veröffentlichte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis erstmalig „Immobilienrichtwerte“ für den Teilmarkt des Wohnungseigentums. Diese sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei abrufbar.

### 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). Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat die Immobilienrichtwerte aus rd. 3.350 Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2017 als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse (multiple Regression) ermittelt.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives (bebautes) Grundstück mit Wohnungseigentum einschließlich (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden.

### 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. durch die Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Nähere Erläuterungen sowie die Tabellen mit den Umrechnungskoeffizienten sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), „Örtliche Fachinformationen“, zu finden. 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.

**Berechnungsbeispiel**

|                         |                           |                   |
|-------------------------|---------------------------|-------------------|
| Bewertungsobjekt        | Musterdorf                | Beispielstraße 18 |
| Immobilienrichtwert     | 1.270 Euro/m <sup>2</sup> |                   |
| Wertermittlungsstichtag | 01.01.2018                | 14.04.2013        |

| Merkmal   | Immobilienrichtwert       |                | Umrechnungs-koeffizient   |
|---|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Wohnlage  | gut                       | gut            | 1,00                      |
| Baujahr   | 1975                      | 1990           | 1,17                      |
| Modernisierungsgrad   | teilmodernisiert          | baujahrtypisch | 0,90                      |
| Ausstattung   | mittel                    | gehoben        | 1,10                      |
| Balkon / Terrasse   | vorhanden                 | vorhanden      | 1,00                      |
| Wohnungsgröße   | 77                        | 82             | 1,00                      |
| Anzahl der Wohneinheiten  | 8                         | 16             | 0,96                      |
| 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.<br>Hier:<br>$1.270 \text{ Euro/m}^2 \times 1,00 \times 1,17 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,96 = 1.315 \text{ Euro/m}^2$ |                           |                |                           |
| Immobilienrichtwert:  | 1.270 Euro/m <sup>2</sup> | angepasst      | 1.315 Euro/m <sup>2</sup> |
| Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst  |                           |                |                           |
| Zeitpunkt   | 01.01.2018                | 14.04.2013     | 94,5/105,6                |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| zeitlich angepasster Immobilienrichtwert | rd. 1.177 Euro/m <sup>2</sup> |
| vorläufiger Vergleichswert               | rd. 97.000 Euro               |

Nähere Informationen zu den Immobilienrichtwerten können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), hier unter „Örtliche Fachinformationen“, eingesehen werden.

### 5.4.3 Liegenschaftszinssätze

#### Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2017)

|   | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wohnungseigentum<br>(Erstverkauf)                         | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | 2,8  | ---  | ---  | ---  | ---  |
| Standardabweichung  |      |      |      |      |      | 0,7  |      |      |      |      |
| Wohnungseigentum<br>(Bestandsimmobilie)                   | ---  | ---  | ---  | ---  | 4,8  | 4,4  | ---  | ---  | ---  | ---  |
| Standardabweichung  |      |      |      |      | 1,4  | 1,4  |      |      |      |      |
| Wohnungseigentum<br>(Bestandsimmobilie,<br>selbstgenutzt) | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | ---  | 4,5  | 4,0  | 3,8  | 2,5  |
| Standardabweichung  |      |      |      |      |      |      | 1,4  | 1,4  | 1,3  | 0,9  |

Liegenschaftszinssätze in %

#### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2018 (Wiederverkauf)

| Gebäudetyp                         | LSZ<br>(%) | s   | N   | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø Miete<br>Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø BWK<br>(%) | Ø RND<br>(Jahre) |
|------------------------------------|------------|-----|-----|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------|------------------|
| Wohnungseigentum<br>(eigengenutzt) | 3,5        | 1,5 | 615 | 76                      | 1.745                           | 6,9                                | 22           | 49               |
| Wohnungseigentum<br>(vermietet)    | 4,0        | 1,5 | 298 | 66                      | 1.620                           | 7,0                                | 23           | 50               |

#### **Hinweise zum Wohnungseigentum:**

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen 913 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 298 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 615 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für eigengenutzte Erstverkäufe (206 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 0,6, ein mit rd. 2,1 % deutlich niedrigerer Wert. Der gleiche Wert wurde bei den Erstverkäufen erzielt, die vermietet wurden. Hier bildeten allerdings nur 10 Kaufverträge die Datengrundlage

## 5.5 Teileigentum

### Durchschnittspreise 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 2016 und 2017, wobei nur die 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 werden die Standardabweichung und die Anzahl der Kauffälle mit angegeben.

#### Gesamter Rhein-Erft-Kreis

| Art             | Erstverkauf |                                 |       | Weiterverkauf |                                 |       |
|-----------------|-------------|---------------------------------|-------|---------------|---------------------------------|-------|
|                 | N           | Mittel<br>(in Euro)<br>(Median) | s     | N             | Mittel<br>(in Euro)<br>(Median) | s     |
| Außenstellplatz | 44          | 8.400<br>(7.800)                | 3.900 | 130           | 5.500<br>(5.000)                | 3.400 |
| Carport         | 5           | 7.500<br>(7.500)                | 3.100 | 4*            | ---                             | ---   |
| Garage          | 9           | 15.000<br>(15.000)              | 3.500 | 89            | 9.300<br>(9.000)                | 4.000 |
| TG-Stellplatz   | 76          | 15.900<br>(15.500)              | 2.800 | 212           | 9.200<br>(9.000)                | 4.200 |

#### Östlich der Ville

| Art             | Erstverkauf |                                 |       | Weiterverkauf |                                 |       |
|-----------------|-------------|---------------------------------|-------|---------------|---------------------------------|-------|
|                 | N           | Mittel<br>(in Euro)<br>(Median) | s     | N             | Mittel<br>(in Euro)<br>(Median) | s     |
| Außenstellplatz | 33          | 9.300<br>(9.500)                | 4.100 | 87            | 6.200<br>(5.500)                | 3.500 |
| Carport         | 5           | 7.500<br>(7.500)                | 3.100 | 3*            | ---                             | ---   |
| Garage          | 3*          | ---                             | ---   | 38            | 10.300<br>(10.000)              | 4.300 |
| TG-Stellplatz   | 59          | 16.300<br>(15.900)              | 2.900 | 149           | 10.200<br>(10.000)              | 4.200 |

#### Westlich der Ville

| Art             | Erstverkauf |                                 |       | Weiterverkauf |                                 |       |
|-----------------|-------------|---------------------------------|-------|---------------|---------------------------------|-------|
|                 | N           | Mittel<br>(in Euro)<br>(Median) | s     | N             | Mittel<br>(in Euro)<br>(Median) | s     |
| Außenstellplatz | 10          | 5.500<br>(5.000)                | 1.700 | 43            | 4.000<br>(3.000)                | 2.700 |
| Carport         | ---         | ---                             | ---   | 1*            | ---                             | ---   |
| Garage          | 6           | 14.200<br>(15.000)              | 3.800 | 51            | 8.500<br>(8.000)                | 3.600 |
| TG-Stellplatz   | 17          | 14.400<br>(14.000)              | 1.700 | 63            | 6.800<br>(6.000)                | 3.200 |

## 6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 6.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Die Anzahl der Bestellung neuer Erbbaurechte hat sich für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises in den letzten fünf Jahren wie folgt entwickelt:

#### Erbbaurechtsbestellungen

| Jahr | Anzahl |
|------|--------|
| 2013 | 3      |
| 2014 | 2      |
| 2015 | 4      |
| 2016 | 6      |
| 2017 | 17     |

### 6.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Das Erbbaurecht als „grundstücksgleiches Recht“ kann wie ein Grundstück gehandelt werden. Die im Rhein-Erft-Kreis registrierten Verkäufe sind differenziert nach Grundstückserbbaurecht und Wohnungserbbaurecht.

#### Erbbau- / Wohnungserbbaurecht

| Jahr | Grundstückserbbaurecht | Wohnungserbbaurecht |
|------|------------------------|---------------------|
| 2013 | 51                     | 23                  |
| 2014 | 74                     | 39                  |
| 2015 | 64                     | 41                  |
| 2016 | 64                     | 41                  |
| 2017 | 59                     | 39                  |

### 6.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Der Erwerb der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke erfolgt meist durch die Erbbauberechtigten. Das Erbbaurecht wird damit i.d.R. obsolet. Die Anzahl der so registrierten Fälle belief sich in den Jahren 2013-2017 auf:

#### Veräußerungen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken

| Jahr | Anzahl |
|------|--------|
| 2013 | 6      |
| 2014 | 2      |
| 2015 | 10     |
| 2016 | 6      |
| 2017 | 6      |

## 6.4 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 für solche Objekte an die allgemeinen Marktverhältnisse für Erbbaurechte anzupassen.

Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge erfolgte unter folgenden Prämissen:

Vertragsabschluss von Bestandsimmobilien zwischen 2009 und 2017

Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre

Restlaufzeiten zwischen 40 und 93 Jahren

Grundstücksgrößen zwischen 180 und 800 m<sup>2</sup>

Die Auswertung der Jahre 2009 bis 2017 ergab 89 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.

### Vergleichsfaktor für Erbbaurechte im Rhein-Erft-Kreis

| Nutzung  | N  | Mittelwert           | s    |
|--|----|----------------------|------|
| Ein- /Zweifamilienhäuser<br>(freistehend, Doppelhaushälften<br>und Reihenhäuser) | 89 | 0,82                 | 0,13 |
|  |    | Spanne (0,53 - 1,11) |      |

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

## 7 Modellbeschreibungen

### 7.1 Umrechnungskoeffizienten (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.

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden seinerzeit rd. 370 Kaufpreise zugrunde gelegt.

Weiter zu berücksichtigen ist die Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Bei einer reinen Wohnnutzung ist eine Süd-West Ausrichtung der Gebäuderückseite einer Nord-Ost Ausrichtung vorzuziehen. Dies wird durch die folgenden Faktoren berücksichtigt:

|  |      |
|--|------|
| Südöstliche und nordwestliche Orientierung | 1,0  |
| Südliche oder südwestliche Orientierung    | 1,05 |
| Nördliche oder nordöstliche Orientierung   | 0,95 |

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

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind i.d.R. für Wohnbauflächen (W), allgemeine und reine Wohngebiete (WA und WR), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) anwendbar. Dies gilt 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. Ist das Bodenrichtwertgrundstück z.B. 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. Bei den in der Tabelle angegebenen Zu-/Abschlägen für den 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.

## 7.2 Indexreihen

### Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Die folgenden Bodenrichtwertindexreihen für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden für die Jahre 1991 bis 2018 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.

Die Indexzahlen vermitteln einen allgemeinen Eindruck über die Änderung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie sind jedoch nicht geeignet, hieraus Aussagen zur absoluten Höhe der Grundstückswerte abzuleiten.

Neben der graphischen Darstellung (östlich und westlich der Ville; siehe unter 4.1) 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 2018 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.

## 7.3 Durchschnittspreise

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 2015, 2016 und 2017 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
- Freistehende Wohngebäude
  - Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie
  - Reihemittelhäuser

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. 1.120 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.

## 7.4 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 der SW-RL 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 2016 und 2017, 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. 1.371 Verträge in die folgenden Auswertungen einfließen, wobei sich die Verträge folgendermaßen verteilten:

#### Anzahl und Aufteilung der bearbeiteten Verträge

| Stadt     | N    | %-Anteil<br>am Gesamtergebnis |
|-----------|------|-------------------------------|
| Bedburg   | 81   | 5,9                           |
| Bergheim  | 229  | 16,7                          |
| Brühl     | 68   | 5,0                           |
| Elsdorf   | 72   | 5,3                           |
| Erfstadt  | 201  | 14,7                          |
| Frechen   | 109  | 8,0                           |
| Hürth     | 109  | 8,0                           |
| Kerpen    | 205  | 15,0                          |
| Pulheim   | 200  | 14,6                          |
| Wesseling | 97   | 7,1                           |
|           | 1371 | 100                           |

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 für den Grundstücksmarktbericht 2018 erstmals eine weitere Unterteilung des Datenmaterials in Bezug auf die Gebäudetypen:

- freistehende Gebäude
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser sowie
- Fertighäuser

vorgenommen.

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

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.

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Fertighäuser wurden nur Objekte ausgewertet, die zum Kaufzeitpunkt älter als 20 Jahre waren. Ausgewertet wurden dabei rd. 50 Kaufverträge aus den Jahren 2014 - 2017.

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:

Den hier ermittelten Sachwertfaktoren liegt das Bodenrichtwertniveau des vorangegangenen Jahres zugrunde (hier: 01.01.2017). Daher ist bei Verwendung dieser Faktoren sachverständig zu entscheiden, ob hier ggf. das höhere (möglicherweise auch niedrigere) Bodenrichtwertniveau bei der Wahl des Sachwertfaktors Berücksichtigung finden muss.

## **7.5 Liegenschaftszinssätze**

### **Allgemeines**

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 „Markt-anpassungsfaktor 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 Fragebogenauskünften der Erwerber zum Objekt abgeleitet und einer gutachterlichen Einschätzung unterzogen wurden.

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 Wiederverkäufe eigengenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

In der Tabelle „Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2018“ 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:

- die Auswertung wurde angelehnt an das Modell der AGVGA (NRW)
- die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt
- die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur RND > 25 Jahre berücksichtigt
- 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
- die Bewirtschaftungskosten (siehe unter 8.6)
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen

## 7.6 Bewirtschaftungskosten

Nach dem Beschluss des Gutachterausschusses vom 14.02.2017 werden ab 2017 die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten entsprechend der EW- Richtlinie, so wie sie im Modell der AGVGA veröffentlicht ist, angehalten. Wesentliche Änderungen:

- Verzicht auf Differenzierung der Werte für die Instandhaltungskosten nach Bezugsfertigkeit
- Jährliche Anpassung der Werte über den jeweiligen Verbraucherpreisindex zur Vermeidung von Wertsprüngen

### Bewirtschaftungskosten bei Wohnnutzung

|   |             |
|---|-------------|
| Verwaltungskosten                               |             |
| je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH             | 288 €/Jahr  |
| je Eigentumswohnung                             | 344 €/Jahr  |
| je Garage/Einstellplatz                         | 38 €/Jahr   |
| Instandhaltungskosten                           |             |
| je m <sup>2</sup> Wohnfläche                    | 11,3 €/Jahr |
| je Garage                                       | 66,8 €/Jahr |
| je Carport                                      | 41,1 €/Jahr |
| je Stellplatz                                   | 25,7 €/Jahr |
| Mietausfallwagnis (vom marktüblichen Rohertrag) | 2 %         |

### Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung

Verwaltungskosten bei gemischter und rein gewerblicher Nutzung vom marktüblichen Rohertrag 3 %  
(Im Einzelfall ist zu prüfen, ob der absolute Betrag angemessen ist.)

#### Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden prozentual von den Werten für eine Wohnnutzung abgeleitet.

|  |       |
|--|-------|
| - für z.B. Büro, Praxen, Geschäfte etc.              | 100 % |
| - für z.B. SB-Verbrauchermärkte etc.                 | 50 %  |
| - für z.B. Lager-, Logistik-, Produktionshallen etc. | 30 %  |

Mietausfallwagnis (vom marktüblichen Rohertrag) 4 %

Weitere Details finden sich in der Anlage 3 des „Ertragswertmodell der AGVGA“ z.B. unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

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.

## **8 Mieten und Pachten**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis führt keine Miet- oder Pachtpreissammlung.

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)

## 9 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis“

|   |   |
|---|---|
| Vorsitzende:  | Marianne Vaaßen, Dipl.-Ing.   |
| Stellvertretende Vorsitzende:   | André Dornbusch-Schwickerath, M.Eng.<br>Joachim Heidemann, Dipl.-Ing.<br>Dieter Held, Dipl.-Ing.<br>Manfred Müller, Dipl.-Ing.  |
| Stellvertretender Vorsitzender<br>und ehrenamtlicher Gutachter:   | Wolfgang Kuttner, Dipl.-Ing.  |
| Ehrenamtliche Gutachter<br>und Gutachterinnen:  | Carsten Breuer, Dipl.-Ing.<br>Reiner Dahmann, Dipl. Sachverständiger, Fachwirt<br>Michael Dieffendahl, Immobilienmakler, Fachwirt<br>Andreas Eßer, Dipl.-Forsting.<br>Rolf Grünewald, Dipl.-Ing., Architekt<br>Isabel Hachenberg, Fachwirtin<br>Peter Harland, Dipl.-Ing., ÖbVI<br>Hans-Bert Hemmersbach, Dipl.-Betriebswirt<br>Karl-Heinz Jantz, Dipl.-Finanzwirt<br>Andreas Jardin, Dipl. Ing., Architekt<br>Friedrich-Wilhelm Kamphausen, Dipl.-Ing.<br>Wilhelm Klein, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.Ing.<br>Rolf Kunz, Dipl.-Ing., Architekt<br>Helmut Lohnert, Dipl.-Ing., Architekt<br>Dr. Berthold Loth, Dipl.-Ing. Agrar<br>Hans-Peter Meul, Dipl.-Ing., Architekt<br>Thomas Nagel, Betriebswirt, Makler<br>Ribanna Schaffarczyk, Dipl.-Ing.<br>Franz-Josef Schockemöhle, Dipl.-Ing. Agrar<br>Martin Schreiner, Dipl.-Ing., Architekt<br>Peter Schwirley, Dr.-Ing., Dipl.-Kaufmann, Architekt<br>Johannes Weber, Dipl.-Ing., Architekt |
| Ehrenamtliche und stellvertretende<br>ehrenamtliche Gutachter und<br>Gutachterinnen für die Aufgaben<br>nach § 16 Abs. 2 Satz 2 GAVO: | Manfred Kollmann, Finanzamt Bergheim<br>Peter Langjahr, Finanzamt Bergheim<br>Rita Melchior, Finanzamt Brühl<br>Reiner Paffenholz, Finanzamt Brühl  |

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

Leiter der Geschäftsstelle: Michael Hochbaum, Dipl.-Ing.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Ute Endlein  
Astrid Klemmer  
Romina Pries  
Heike Solbach  
Rainer Splett, Dipl.-Ing.  
Werner Sommer

Telefonische Auskünfte unter 02271 83-16281 bis -16285, -16213 und -16279

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis  
Willy-Brandt-Platz 1 oder Postfach  
50126 Bergheim 50124 Bergheim

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

**Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss**

Kreis Düren  
(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadt 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  
 E-Mail: [oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)

### Weitergehende Informationen und Internetverweise

Anmerkung: Bei den folgenden Einwohnerzahlen handelt es sich um nicht amtliche Eigenfortschreibungen der einzelnen Städte (Stand 31.12.2017).

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

### Rhein-Erft-Kreis

| <u>Bodennutzung</u> |                        | <u>Infrastruktur</u>             |         |
|---------------------|------------------------|----------------------------------|---------|
| Siedlungsfläche:    | 163,51 km <sup>2</sup> | Einwohnerzahl:                   | 485 121 |
| Verkehrsfläche:     | 63,10 km <sup>2</sup>  | Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 704,70  |
| Vegetationsfläche:  | 466,64 km <sup>2</sup> | Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 686     |
| Gewässerfläche:     | 11,45 km <sup>2</sup>  |                                  |         |

#### Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte

|           |        |           |        |
|-----------|--------|-----------|--------|
| Bedburg   | 24 740 | Frechen   | 53 042 |
| Bergheim  | 64 661 | Hürth     | 60 664 |
| Brühl     | 47 206 | Kerpen    | 67 653 |
| Elsdorf   | 21 975 | Pulheim   | 54 884 |
| Erftstadt | 52 405 | Wesseling | 37 891 |

### Stadt Bedburg

| <u>Bodennutzung</u> |                       | <u>Infrastruktur</u>             |        |
|---------------------|-----------------------|----------------------------------|--------|
| Siedlungsfläche:    | 18,21 km <sup>2</sup> | Einwohnerzahl:                   | 24 740 |
| Verkehrsfläche:     | 5,42 km <sup>2</sup>  | Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 80,42  |
| Vegetationsfläche:  | 56,05 km <sup>2</sup> | Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 308    |
| Gewässerfläche:     | 0,74 km <sup>2</sup>  |                                  |        |

#### Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

|                |       |                |       |
|----------------|-------|----------------|-------|
| Bedburg        | 4 888 | Kirdorf        | 1 119 |
| Blerichen      | 2 499 | Kleintroisdorf | 162   |
| Broich         | 1 057 | Königshoven    | 1 852 |
| Grottenherten  | 377   | Lipp           | 2 247 |
| Kaster         | 6 192 | Oppendorf      | 88    |
| Kirchherten    | 1 960 | Pütz           | 308   |
| Kirchtroisdorf | 1 066 | Rath           | 925   |

**Stadt Bergheim**Bodennutzung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 19,16 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 9,69 km <sup>2</sup>  |
| Vegetationsfläche: | 66,78 km <sup>2</sup> |
| Gewässerfläche:    | 0,71 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 64 661 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 96,34  |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 671    |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

|            |       |                    |        |
|------------|-------|--------------------|--------|
| Ahe        | 3 775 | Niederaußem        | 5 661  |
| Auenheim   | 470   | Oberaßem           | 5 775  |
| Bergheim   | 6 247 | Paffendorf         | 1 254  |
| Büsdorf    | 1 356 | Quadrath-Ichendorf | 14 656 |
| Fliesteden | 1 948 | Rheidt-Hüchelhoven | 1 885  |
| Glesch     | 1 993 | Thorr              | 2 253  |
| Glessen    | 5 564 | Zieverich          | 4 708  |
| Kenten     | 7 116 |                    |        |

**Stadt Brühl**Bodennutzung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 10,02 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 4,09 km <sup>2</sup>  |
| Vegetationsfläche: | 19,89 km <sup>2</sup> |
| Gewässerfläche:    | 2,12 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 47 206 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 36,12  |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 1 307  |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

|                  |        |           |       |
|------------------|--------|-----------|-------|
| Badorf           | 6 367  | Pingsdorf | 4 877 |
| Brühl-Innenstadt | 23 407 | Schwadorf | 1 641 |
| Heide            | 1 427  | Vochem    | 5 063 |
| Kierberg         | 4 424  |           |       |

**Stadt Elsdorf**Bodennutzung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 24,76 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 3,74 km <sup>2</sup>  |
| Vegetationsfläche: | 37,41 km <sup>2</sup> |
| Gewässerfläche:    | 0,26 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 21 975 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 66,17  |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 332    |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

|              |       |               |       |
|--------------|-------|---------------|-------|
| Angelsdorf   | 2 109 | Heppendorf    | 1 912 |
| Berrendorf   | 3 460 | Neu-Etzweiler | 610   |
| Elsdorf      | 6 495 | Niederembt    | 1 358 |
| Esch         | 2 737 | Oberembt      | 1 067 |
| Frankeshoven | 36    | Tollhausen    | 218   |
| Giesendorf   | 1 268 | Widdendorf    | 75    |
| Grouven      | 630   |               |       |

**Stadt Erftstadt**Bodennutzung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 17,15 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 8,60 km <sup>2</sup>  |
| Vegetationsfläche: | 92,25 km <sup>2</sup> |
| Gewässerfläche:    | 1,88 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 52 405 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 119,88 |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 437    |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

|                    |       |             |        |
|--------------------|-------|-------------|--------|
| Ahrem              | 1 139 | Herrig      | 542    |
| Blessem/Frauenthal | 1 919 | Kierdorf    | 3 178  |
| Bliesheim          | 3 390 | Köttingen   | 3 645  |
| Borr/Scheuren      | 402   | Konradsheim | 383    |
| Dirmmerzheim       | 2 209 | Lechenich   | 11 374 |
| Erp                | 2 611 | Liblar      | 13 319 |
| Friesheim          | 2 940 | Niederberg  | 566    |
| Gymnich            | 4 788 |             |        |

**Stadt Frechen**Bodennutzung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 12,87 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 5,27 km <sup>2</sup>  |
| Vegetationsfläche: | 26,56 km <sup>2</sup> |
| Gewässerfläche:    | 0,36 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 53 042 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 45,06  |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 1 177  |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

|            |       |                    |        |
|------------|-------|--------------------|--------|
| Bachem     | 5 378 | Frechen-Innenstadt | 23 259 |
| Benzelrath | 1 187 | Habelrath          | 3 530  |
| Buschbell  | 2 956 | Hücheln            | 1 503  |
| Grefrath   | 1 370 | Königsdorf         | 11 845 |
| Grube Carl | 2 014 |                    |        |

**Stadt Hürth**Bodennutzung:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 17,11 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 5,55 km <sup>2</sup>  |
| Vegetationsfläche: | 27,26 km <sup>2</sup> |
| Gewässerfläche:    | 1,30 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur:

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 60 664 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 51,22  |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 1 184  |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

|                   |        |             |        |
|-------------------|--------|-------------|--------|
| Alstädten/Burbach | 3 651  | Hermülheim  | 16 101 |
| Alt-Hürth         | 7 219  | Kalscheuren | 983    |
| Berrenrath        | 3 026  | Kendenich   | 2 890  |
| Efferen           | 12 840 | Knapsack    | 151    |
| Fischenich        | 5 386  | Sielsdorf   | 367    |
| Gleuel            | 6 257  | Stotzheim   | 1 793  |

**Stadt Kerpen**Bodennutzung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 20,65 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 11,97 km <sup>2</sup> |
| Vegetationsfläche: | 80,15 km <sup>2</sup> |
| Gewässerfläche:    | 1,19 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 67 653 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 113,96 |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 594    |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

|            |        |                  |        |
|------------|--------|------------------|--------|
| Balkhausen | 2 545  | Manheim          | 359    |
| Blatzheim  | 3 505  | Manheim-neu      | 997    |
| Brüggen    | 4 771  | Mödrath          | 1 214  |
| Buir       | 3 925  | Neu-Bottenbroich | 953    |
| Horrem     | 12 775 | Sindorf          | 18 098 |
| Kerpen     | 15 089 | Türnich          | 3 422  |

**Stadt Pulheim**Bodennutzung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 14,03 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 5,64 km <sup>2</sup>  |
| Vegetationsfläche: | 51,24 km <sup>2</sup> |
| Gewässerfläche:    | 1,24 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 54 884 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 72,15  |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 761    |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

|              |       |                |        |
|--------------|-------|----------------|--------|
| Brauweiler   | 8 152 | Orr            | 10     |
| Dansweiler   | 3 019 | Pulheim        | 22 365 |
| Freimersdorf | 162   | Sinnersdorf    | 650    |
| Geyen        | 2 484 | Sinthern       | 3 377  |
| Ingendorf    | 81    | Stommeln       | 8 544  |
| Manstedten   | 139   | Stommelerbusch | 901    |

**Stadt Wesseling**Bodennutzung

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Siedlungsfläche:   | 10,54 km <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche:    | 3,08 km <sup>2</sup>  |
| Vegetationsfläche: | 8,06 km <sup>2</sup>  |
| Gewässerfläche:    | 1,68 km <sup>2</sup>  |

Infrastruktur

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Einwohnerzahl:                   | 37 891 |
| Flächengröße (km <sup>2</sup> ): | 23,36  |
| Einwohner/km <sup>2</sup> :      | 1.622  |

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

|           |        |           |        |
|-----------|--------|-----------|--------|
| Berzdorf  | 4 950  | Urfeld    | 4 184  |
| Keldenich | 15 703 | Wesseling | 13 054 |

**Stichworte / Internetadressen**

| <b>Stichwort</b>                                     | <b>Erläuterung, Internetverweis</b>   |
|--|---|
| AGVGA.NRW  | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW  |
| Bodenrichtwerte                                      | Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>  |
| Bewertungsmodelle                                    | Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>  |
| Gefährdung im Untergrund                             | Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW<br><a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>   |
| Geobasis NRW   | <a href="https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/index.html">https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/index.html</a>   |
| Gesetze  | <a href="http://www.gesetze-im-internet.de/index.html">http://www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>   |
| Gesetze in NRW                                       | <a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start</a>   |
| Grundbuch  | <a href="https://www.grundbuch.nrw.de/">https://www.grundbuch.nrw.de/</a>   |
| Grundsteuer  | <a href="https://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf">https://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf</a>   |
| Gewerbesteuer  |   |
| Gutachterausschüsse                                  | <a href="http://www.gars.nrw.de/oeffentlich/index_1.php">http://www.gars.nrw.de/oeffentlich/index_1.php</a><br>Oberer Gutachterausschuss NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a><br>Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland<br><a href="http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info">www.immobiliemarktbericht-deutschland.info</a> |
| Luftbilder   | <a href="http://www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2">www.bing.com/maps/?FORM=Z9LH2</a><br><a href="http://www.geoportal.nrw.de">www.geoportal.nrw.de</a>  |
| Mietspiegel  | über die Städte im Rhein-Erft-Kreis bzw.<br><a href="http://www.rheinische-immobilienboerse.de">www.rheinische-immobilienboerse.de</a>  |
| Liegenschaftskarten, Stadtpläne, Bebauungspläne etc. | <a href="https://geo.rhein-erft-kreis.de/ASWeb">https://geo.rhein-erft-kreis.de/ASWeb</a><br><br>Flächennutzungsplänen, Bebauungspläne, Stadtpläne über die Städte im Rhein-Erft-Kreis bzw.   |
| Statistik  | Statistische Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a>  |
| Verbände, Vereine                                    | Haus und Grund e.V.<br><a href="http://www.haus-und-grund.de">www.haus-und-grund.de</a><br>Immobilienverband Deutschland, <a href="http://www.ivd-west.de">www.ivd-west.de</a>  |
| Zwangsversteigerung                                  | <a href="http://www.zvg.nrw.de">www.zvg.nrw.de</a>  |

## 11. Anlagen

### 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

Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistung erbringt  
Gebühr: 44 Euro

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 Wertermittlungstichtagen 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, Erbbau-recht) 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

**Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens**

.....  
Name, Vorname des/der Antragstellers/in

.....  
Telefon (privat)

.....  
Straße u. Haus-Nr.

.....  
Telefon (dienstl.)

.....  
PLZ, Ort

.....  
Telefon (mobil)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis  
50124 Bergheim

**Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens**

Gemäß §193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §5 der Gutachterausschussverordnung NW

## Lage des Wertermittlungsobjektes

.....  
Straße u. Haus-Nr.

.....  
Ort, Ortsteil

.....  
Gemarkung

.....  
Flur

.....  
Flurstück

Eigentümer/in  wie Antragsteller

.....  
Name, Vorname

.....  
Straße u. Haus-Nr.

.....  
PLZ, Ort

Miteigentümer  ja  nein

Ich bin antragsberechtigt als:

- Eigentümer/in  Miteigentümer/in  Erbbauberechtigte/r  Pflichtteilberechtigte/r  
 Nießbraucher/in  Wohnungsberechtigte/r  Vorkaufsberechtigte/r  
 Inhaber/in anderer Rechte  Behörde  Bevollmächtigte/r (Vollmacht beifügen)

## Gegenstand der Wertermittlung

- Grundstück u. Gebäude  nur das Grundstück  Mietwert  
 Wohnungs-/Teileigentum  Erbbaurecht  andere Rechte / Entschädigung

**Zweck des Gutachtens**

- Zugewinnausgleich       Pflichtteilsanspruch       Erbregelung  
 Sonstiges .....

Wertermittlungsstichtag       aktueller Wert  
(Tag der Ortsbesichtigung)       folgendes Datum

.....

Einverständnis des/der Eigentümers/in

Das Einverständnis zu fotografischen Aufnahmen des Objektes

- wird hiermit erteilt       wird nachgereicht

Einverständnis des/der Wohnungsinhaberin oder Hausbesitzerin

Der (Die) Antragsteller/in erklärt sich bereit, dem (der) Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

Das Gutachten wird in .....- facher Ausfertigung benötigt.

Die Gebühren für die Erstattung es Gutachtens werden von mir übernommen.

**Mir ist bekannt, dass im Falle der Rückziehung des beantragten Wertgutachtens, Gebühren für bis dahin entstandene Arbeit erhoben werden können.**

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift des/der Antragstellers/in

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim

