



Grundstücksmarktbericht **2019** für den Rhein-Erft-Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Erft-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

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 83-16281-85
02271 83-16279
02271 83-16213
Fax: 02271 83-26210
E-Mail: gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de
Internet: www.rhein-erft-kreis.de
www.gars.nrw.de/ga-rhein-erft-kreis

Druck

Druckerei Rhein-Erft-Kreis

Gebühr

Das Dokument kann unter 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: Burg Bachem (Mit freundlicher Genehmigung der Familie Caspar von Fürstenberg).

Die Ursprünge der alten Wasserburg auf dem Gebiet der Stadt Frechen (Ortsteil Bachem) gehen bis ins 13.Jahrhundert zurück. Die Burg war bis ins 18.Jahrhundert immer wieder baulichen Veränderungen unterworfen. Auch der Braunkohletagebau setzte ihr stark zu. Ab den 1970er Jahren wurde die Burg von den Eigentümern saniert und wieder eigengenutzt. In den letzten Jahren entstand hier ein Boarding House mit sechs Appartements. (Quelle: www.burg-bachem.de)

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 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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1438-3322

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1	Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis	9
1.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	9
1.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
2.1	Auftrag an die Gutachterausschüsse	11
2.2	Marktteilnehmende	12
3	Umsätze	13
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 m²)	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	32
3.5	Zwangsversteigerungen	34
3.6	Sonstige Grundstücke	36
4	Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke)	37
4.1	Definition	37
4.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	39
4.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	39
4.4	Umrechnungskoeffizienten	43
4.5	Indexreihen	46
4.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	49
5	Bebaute Grundstücke	51
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	51
5.1.1	Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	51
5.1.2	Durchschnittspreise für Garagen	53
5.1.3	Sachwertfaktoren	54
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	55
5.1.5	Rohertragsfaktoren	56
5.1.6	Bodenwertanteil am Kaufpreis	57
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	57
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	57
5.2.2	Rohertragsfaktoren	58
5.3	Gewerbe und Industrie	59
5.3.1	Liegenschaftszinssatz	59
5.3.2	Rohertragsfaktor	59
6	Wohnungs- und Teileigentum	60
6.1	Wohnungseigentum	60
6.1.1	Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen	60

6.1.2 Immobilienrichtwerte	64
6.1.3 Liegenschaftszinssätze	66
6.2 Teileigentum	67
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	69
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	69
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	69
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke	69
7.4 Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	70
8 Modellbeschreibungen	71
8.1 Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte)	71
8.2 Indexreihen	72
8.3 Durchschnittspreise	72
8.4 Sachwertfaktoren	73
8.5 Liegenschaftszinssätze	76
8.6 Bewirtschaftungskosten	77
9 Mieten und Pachten	78
10 Kontakte und Adressen	79
11 Anlagen	86

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 km² 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
BWK	Bewirtschaftungskosten
EFH	Einfamilienhaus
Gfl	Grundstücksfläche
ha	Hektar
KP	Kaufpreis
LSZ	Liegenschaftszinssatz
Mittel	Mittelwert. Ausnahmsweise kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Tsd.	Tausend
UK	Umrechnungskoeffizienten
Wfl	Wohnfläche

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 maßgebend. 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 Notariaten 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
- 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 Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie auch für interessierte Bürgerinnen und Bürger verständlich zu machen.

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

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

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

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 Marktteilnehmende

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

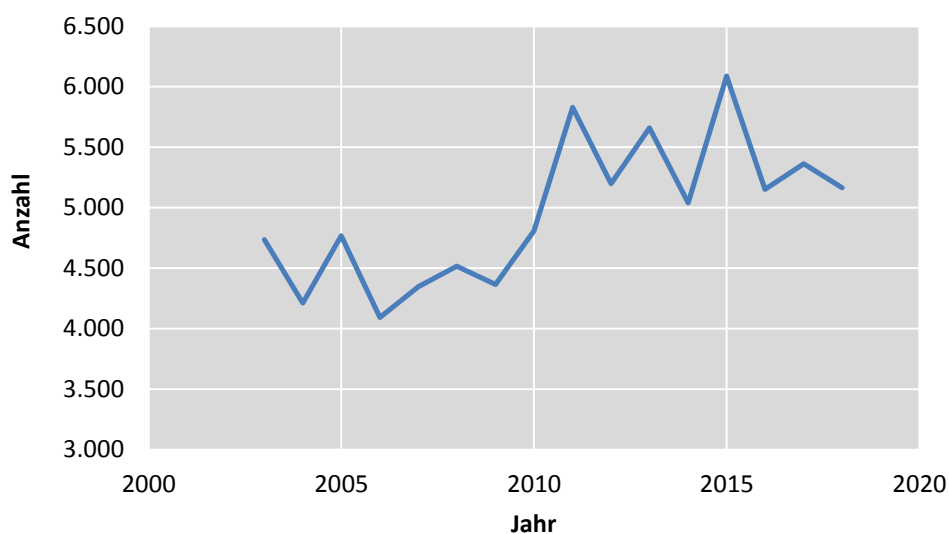
Unbebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	37	Erwerb durch	Privat	85
	Firma/Bauges.	29		Firma/Bauges.	13
	Kommune	33		Kommune	1
	Sonstige	1		Sonstige	1
Gewerbe / Industrie					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	30	Erwerb durch	Privat	35
	Firma/Bauges.	32		Firma/Bauges.	59
	Kommune	35		Kommune	-
	Sonstige	3		Sonstige	6
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	90	Erwerb durch	Privat	97
	Firma/Bauges.	10		Firma/Bauges.	3
	Sonstige	-		Sonstige	-
Wohnungseigentum					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	73	Erwerb durch	Privat	96
	Firma/Bauges.	26		Firma/Bauges.	4
	Sonstige	1		Sonstige	-

3 Umsätze

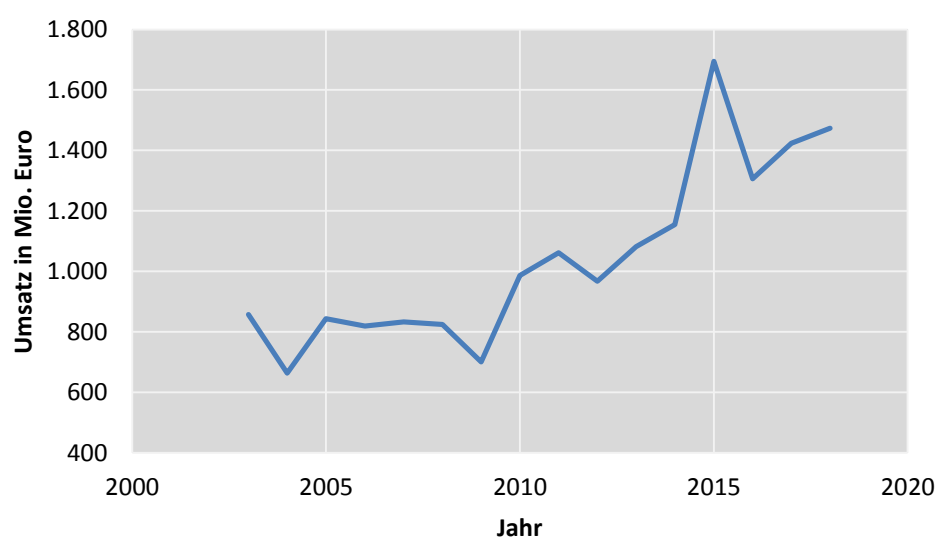
3.1 Gesamtumsatz

Im Berichtszeitraum 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 5.165 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 834,5 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 1.473 Mio. Euro zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.

Gesamtanzahl der Kauffälle



Gesamter Geldumsatz



Davon waren 4.211 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 2 % niedriger als im Berichtszeitraum 2017.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.210 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 411,0 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Dies entspricht einem Anstieg des Geldumsatzes von rd. 10 % gegenüber dem Vorjahr bei einer Abnahme des Flächenumsatzes von rd. 27 %.

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 m²) 70 Stück und lag damit um rd. 8 % niedriger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz sank dabei um rd. 45 % auf rd. 180,22 ha und der Geldumsatz um rd. 30 % auf rd. 15,39 Mio. Euro.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ackerland (> 2.500 m²)	63	156,94	13,10
Grünland (> 2.500 m²)	1	0,91	0,06
Forst (> 2.500 m²)	2	1,42	0,01
besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)*	4	20,95	2,22
Gesamt	70	180,22	15,39

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

Baulich nutzbare Flächen

Bei den unbebauten aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle auf 388 Verträge (rd. 28 % weniger als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 71 Mio. Euro und lag damit rd. 35 % niedriger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz mit rd. 109 ha lag dabei rd. 8 % höher als im Vorjahr.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
individueller Wohnungsbau	239	58,91	40,99
Geschosswohnungsbau	11	1,24	4,18
Gewerbe - tertiäre Nutzung	3	0,58	1,07
Gewerbe und Industrie	22	7,07	5,37
Sonstige beb. Grundstücke *	113	40,98	19,37
Gesamt	388	108,78	70,98

* inkl. Zukäufe

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim	71	3,77	15.509
Frechen	3	0,26	543
Hürth	8	0,36	2.065
Brühl	6	0,25	1.245
Wesseling	13	0,74	2.119
westlich der Ville			
Bedburg	30	1,75	2.875
Bergheim	16	0,83	1.856
Elsdorf	9	0,66	890
Kerpen	32	3,31	8.107
Erfstadt	51	2,65	5.783

Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg											
Bedburg	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Blerichen	21	-	15	3	3	-	-	-	-	-	-
Kaster	2	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Kirchherten	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kirchtroisdorf	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Königshoven	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Lipp	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	30	2	19	5	4	-	-	-	-	-	-

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim											
Ahe	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Bergheim	3	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-
Glesch	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Glessen	5	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-
Niederaußem	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Oberaßem	2	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Paffendorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Thorr	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	16	1	7	5	2	1	-	-	-	-	-

Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Brühl		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Badorf	4	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-
Brühl	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Pingsdorf	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt	6	-	-	1	2	2	1	-	-	-	-

Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Elsdorf		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Berrendorf	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	6	1	4	1	-	-	-	-	-	-	-
Heppendorf	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Niederermbt	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	9	2	4	1	1	1	-	-	-	-	-

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Ahrem	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Bliesheim	39	2	16	16	4	1	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Erp	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Friesheim	4	-	1	3	-	-	-	-	-	-	-
Gymnich	3	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-
Liblar	2	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	51	2	19	22	7	1	-	-	-	-	-

Stadt Frechen

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

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Hürth		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Efferen	4	-	-	-	-	-	1	2	1	-	-
Gleuel	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Hermülheim	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Kendenich	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Sielsdorf	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	8	-	2	-	-	2	1	2	1	-	-

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Buir	2	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Horrem	4	-	-	1	1	-	2	-	-	-	-
Kerpen	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Manheim-neu	13	-	1	1	10	1	-	-	-	-	-
Mödrath	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Sindorf	7	1	5	1	-	-	-	-	-	-	-
Türnich	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	32	1	9	4	12	1	2	-	-	-	3

Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Pulheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brauweiler	4	-	-	-	-	-	2	-	1	1	-
Geyen	2	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-
Manstedten	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Pulheim	62	-	-	15	29	13	2	2	-	-	1
Sinnersdorf	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Gesamt:	71	-	1	16	29	14	4	3	1	2	1

Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Wesseling		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Keldenich	12	-	-	7	4	-	-	1	-	-	-
Urfeld	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	13	-	-	8	4	-	-	1	-	-	-

3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim	2	0,46	2.258
Frechen	1	*	*
Hürth	1	*	*
Brühl			
Wesseling			
westlich der Ville			
Bedburg	1	*	*
Bergheim	1	*	*
Elsdorf			
Kerpen	3	0,28	786
Erftstadt	1	*	*

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bedburg

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

Stadt Bergheim

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

Stadt Erftstadt

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

Stadt Frechen

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

Stadt Hürth

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

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Manheim-neu	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Sindorf	2	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	3	-	-	-	1	1	-	1	-	-	-

Stadt Pulheim

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

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen**Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie**

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim	1	*	*
Frechen	1	*	*
Hürth	1	*	*
Brühl	1	*	*
Wesseling			
westlich der Ville			
Bedburg	4	1,89	1.150
Bergheim	2	0,19	122
Elsdorf			
Kerpen	4	1,74	1.456
Erftstadt	8	2,27	1.576

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Kerpen

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

Stadt Pulheim

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

3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (> 2.500 m²)

Stadt	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg	9	2	2	1	1	1	1	-	-	1	-
Bergheim	5	-	2	1	1	-	-	1	-	-	-
Brühl	3	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-
Elsdorf	7	1	5	1	-	-	-	-	-	-	-
Erftstadt	19	1	9	-	1	2	-	-	3	1	2
Frechen	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hürth	2	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Kerpen	8	3	-	3	1	-	-	1	-	-	-
Pulheim	12	3	2	-	-	1	3	1	-	1	1
Wesseling	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 1.932 Verträge (rd. 1 % weniger als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 141,08 ha (rd. 18 % mehr als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 821 Mio. Euro (rd. 15 % mehr als im Vorjahr) verzeichnet.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1646	76,93	527,75
Mehrfamilienhäuser	141	9,24	82,96
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	6	2,34	27,91
Gewerbe und Industrieobjekte	23	26,26	120,05
Sonstige (u.a. beb. Erbbau-recht)	114	26,18	60,70
Gesamt	1.930	140,95	819,37

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim	198	7,71	78.304
Frechen	136	6,58	52.046
Hürth	114	5,21	43.921
Brühl	104	4,61	42.282
Wesseling	203	6,40	72.034
westlich der Ville			
Bedburg	96	6,95	23.625
Bergheim	238	11,39	61.886
Elsdorf	100	5,84	23.830
Kerpen	234	11,42	66.911
Erfstadt	222	10,80	62.842

Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg											
Bedburg	21	-	-	3	3	7	4	3	1	-	-
Blerichen	9	-	-	1	2	3	3	-	-	-	-
Broich	6	-	-	1	2	1	-	2	-	-	-
Grottenherten	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Kaster	20	-	-	1	5	4	4	5	-	-	1
Kirchherten	7	-	-	2	3	1	-	1	-	-	-
Kirchtroisdorf	2	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
Kirdorf	3	-	-	1	1	-	1	-	-	-	-
Kleintroisdorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Königshoven	3	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-
Lipp	13	-	-	2	2	1	2	4	2	-	-
Pütz	3	-	-	-	2	1	-	-	-	-	-
Rath	6	-	-	2	1	2	-	1	-	-	-
Gesamt	96	-	1	14	22	21	15	18	4	-	1

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim											
Ahe	14	-	-	-	1	6	4	3	-	-	-
Auenheim	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Bergheim	19	-	-	1	6	3	6	2	-	1	-
Büsdorf	8	-	-	-	3	2	2	1	-	-	-
Fliesteden	20	-	-	-	2	6	2	5	3	2	-
Glesch	13	-	-	2	4	2	1	4	-	-	-
Glessen	24	-	1	-	-	1	7	13	1	1	-
Kenten	18	-	1	1	6	3	3	3	-	1	-
Niederaußem	22	-	-	2	5	5	5	5	-	-	-
Oberaßem	30	-	1	4	8	9	5	3	-	-	-
Paffendorf	8	-	1	-	3	-	1	2	1	-	-
Quadrath- Ichendorf	35	-	1	3	5	11	6	9	-	-	-
Rheidt- Hüchelhoven	5	-	-	-	2	1	1	1	-	-	-
Thorr	13	-	-	2	2	4	4	1	-	-	-
Zieverich	8	-	-	2	3	-	1	1	1	-	-
Gesamt:	238	-	5	18	50	53	48	53	6	5	-

Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brühl											
Badorf	15	-	-	-	-	-	3	5	4	3	-
Brühl	62	-	-	4	2	5	7	5	16	21	2
Heide	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Kierberg	12	-	-	-	2	1	2	3	3	1	-
Pingsdorf	5	-	-	-	-	-	2	2	1	-	-
Schwadorf	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
Vochem	7	-	-	-	1	-	2	2	1	1	-
Gesamt	104	-	-	4	5	6	18	18	25	26	2

Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Elsdorf											
Angelsdorf	13	-	-	-	6	-	6	1	-	-	-
Berrendorf	18	-	1	1	2	5	7	2	-	-	-
Elsdorf	19	-	1	3	4	5	4	1	1	-	-
Esch	11	-	1	1	3	2	3	-	-	1	-
Giesendorf	5	-	-	1	1	1	2	-	-	-	-
Grouven	7	-	-	1	-	1	-	5	-	-	-
Heppendorf	8	-	1	3	3	1	-	-	-	-	-
Neu-Etzweiler	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Niederembt	10	-	-	-	2	4	-	4	-	-	-
Oberembt	5	-	-	2	1	1	1	-	-	-	-
Tollhausen	4	-	-	1	1	-	2	-	-	-	-
Gesamt	100	-	3	13	23	20	25	14	1	1	-

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Erftstadt											
Ahrem	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
Blessem	4	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-
Bliesheim	16	-	-	2	2	4	4	2	1	1	-
Borr	3	-	-	-	1	2	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	18	-	1	2	6	1	6	2	-	-	-
Erp	12	-	1	3	1	1	3	3	-	-	-
Friesheim	21	-	-	1	4	3	6	7	-	-	-
Gymnich	25	-	-	3	7	6	2	5	-	2	-
Kierdorf	20	-	-	-	4	3	6	6	1	-	-
Köttingen	20	-	-	-	-	7	6	5	2	-	-
Konradsheim	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Lechenich	43	-	-	2	2	8	8	18	4	1	-
Liblar	36	-	-	-	6	1	9	14	3	3	-
Niederberg	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt	222	-	2	13	34	37	52	64	12	8	-

Stadt Frechen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Frechen											
Bachem	12	-	-	-	-	1	5	4	2	-	-
Benzelrath	5	-	-	-	-	2	-	3	-	-	-
Buschbell	8	-	-	-	1	1	1	3	2	-	-
Frechen	34	-	-	-	2	6	9	10	7	-	-
Grefrath	8	-	-	-	-	2	3	2	1	-	-
Grube Carl	3	-	-	-	-	-	1	2	-	-	-
Habbelrath	19	-	-	-	2	3	4	6	2	2	-
Hücheln	5	-	-	-	-	1	1	1	2	-	-
Königsdorf	42	-	-	-	-	1	6	13	8	8	6
Gesamt	136	-	-	-	5	17	30	44	24	10	6

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Hürth											
Alstädten- Burbach	4	-	-	-	-	-	-	1	1	2	-
Alt-Hürth	8	-	-	-	1	3	-	2	2	-	-
Berrenrath	18	-	-	-	1	7	3	6	1	-	-
Efferen	19	-	-	-	-	1	-	5	9	1	3
Fischenich	14	-	-	-	-	3	1	7	1	2	-
Gleuel	10	-	-	-	-	-	1	6	1	2	-
Hermülheim	28	-	-	-	1	2	3	10	9	3	-
Kalscheuren	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Kendenich	6	-	-	-	1	-	2	2	1	-	-
Sielsdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Stotzheim	5	-	-	-	-	-	-	3	-	2	-
Gesamt	114	-	-	-	4	16	10	43	26	12	3

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Kerpen											
Balkhausen	13	-	-	2	5	4	1	-	-	1	-
Blatzheim	19	-	1	3	3	5	3	4	-	-	-
Brüggen	21	-	-	-	4	5	4	7	-	1	-
Buir	16	-	-	2	5	2	5	-	2	-	-
Horrem	41	-	-	2	1	11	10	11	3	3	-
Kerpen	52	-	-	6	6	13	11	10	2	4	-
Manheim-neu	7	-	-	-	-	-	2	2	2	1	-
Mödrath	5	-	-	-	-	1	1	2	1	-	-
Sindorf	46	-	-	1	8	7	9	13	8	-	-
Türnich	14	-	-	-	5	3	-	5	1	-	-
Gesamt	234	-	1	16	37	51	46	54	19	10	-

Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Pulheim											
Brauweiler	32	-	-	-	1	4	9	10	5	-	3
Dansweiler	6	-	-	-	-	1	-	-	1	4	-
Geyen	6	-	-	-	-	1	-	2	2	1	-
Pulheim	94	-	-	-	1	4	11	38	23	15	2
Sinnersdorf	22	-	-	-	-	5	2	8	6	1	-
Sinthern	7	-	-	-	-	2	-	1	2	1	1
Stommelerbusch	4	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-
Stommeln	27	-	-	-	1	5	4	6	9	2	-
Gesamt	198	-	-	-	3	22	29	66	48	24	6

Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Wesseling											
Berzdorf	47	-	-	1	1	1	12	26	5	1	-
Keldenich	95	-	-	-	3	8	15	39	29	1	-
Urfeld	41	-	-	-	2	-	2	14	20	2	1
Wesseling	20	-	-	-	3	4	3	7	1	2	-
Gesamt	203	-	-	1	9	13	32	86	55	6	1

3.3.2 Mehrfamilienhäuser

(inkl. gemischt genutzter Häuser mit überwiegendem Teil Wohnen)

Mietwohngrundstücke

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim	10	0,60	7.141
Frechen	20	1,04	13.363
Hürth	11	0,58	6.359
Brühl	19	1,24	12.758
Wesseling	16	1,04	10.825
westlich der Ville			
Bedburg	8	0,63	2.444
Bergheim	18	1,63	11.588
Elsdorf	6	0,34	2.167
Kerpen	18	1,12	6.416
Erftstadt	15	1,02	9.902

Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg											
Bedburg	3	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-
Blerichen	2	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-
Kaster	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
Rath	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt	8	-	-	-	2	2	1	1	1	1	-

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim											
Bergheim	6	-	-	-	-	-	-	-	1	3	2
Glessen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Kenten	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Niederaußem	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-
Oberaßem	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	4	-	-	-	-	-	-	1	2	1	-
Thorr	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Zieverich	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Gesamt	18	-	-	-	3	-	-	2	3	7	3

Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brühl											
Badorf	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Brühl	11	-	-	-	-	1	2	1	1	3	3
Pingsdorf	5	-	-	-	-	-	-	-	1	2	2
Vochem	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt	19	-	-	-	-	1	2	2	3	5	6

Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Elsdorf											
Elsdorf	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Esch	3	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-
Heppendorf	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt	6	-	-	-	-	3	1	-	-	2	-

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Erftstadt											
Bliesheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Erp	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gymnich	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Kierdorf	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Lechenich	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
Liblar	8	-	-	-	-	-	-	3	-	2	3
Gesamt	15	-	-	-	1	-	1	5	-	3	5

Stadt Frechen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Frechen											
Bachem	2	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Frechen	9	-	-	-	-	-	-	5	1	1	2
Habbelrath	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Hücheln	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Königsdorf	7	-	-	-	-	-	-	1	2	2	2
Gesamt	20	-	-	-	-	1	1	6	4	4	4

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Hürth											
Alt-Hürth	2	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
Efferen	3	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-
Fischenich	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Gleuel	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
Kendenich	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Knapsack	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt	11	-	1	-	-	-	-	2	5	2	1

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Kerpen											
Brüggen	2	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-
Horrem	6	-	-	-	-	1	1	2	2	-	-
Kerpen	8	-	-	-	1	1	-	4	1	1	-
Sindorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Türnich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt	18	-	-	1	1	2	1	7	3	3	-

Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Pulheim											
Brauweiler	2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
Pulheim	4	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
Sinnersdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Sinthern	3	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
Gesamt	10	-	-	-	-	-	-	2	3	2	3

Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Wesseling		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Berzdorf	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
Keldenich	3	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1
Urfeld	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Wesseling	9	-	-	-	-	-	-	1	2	2	4
Gesamt	16	-	-	-	1	-	-	4	3	2	6

3.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser

(überwiegend gewerblich genutzter Teil)

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim			
Frechen			
Hürth	2	0,30	3.845
Brühl	1	*	*
Wesseling			
westlich der Ville			
Bedburg			
Bergheim	2	0,91	22.177
Elsdorf	2	1,05	1.722
Kerpen	1	*	*
Erfstadt			

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro								
Bergheim	- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Glesch	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	2	-	1	-	-	-	-	-	-	1

Stadt Brühl

[illegible]

Stadt Elsdorf

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

Stadt Hürth

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

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Kerpen											
Sindorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1

3.3.4 Gewerbe und Industrie**Gewerbe und Industrie**

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim	1	*	*
Frechen	3	1,10	7.050
Hürth	3	3,11	7.990
Brühl	2	0,17	1.050
Wesseling	2	1,23	1.865
westlich der Ville			
Bedburg	2	0,13	519
Bergheim	2	0,77	1.650
Elsdorf			
Kerpen	6	19,27	98.475
Erftstadt	2	0,27	955

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bedburg

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

Stadt Bergheim

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

Stadt Brühl

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

Stadt Erftstadt

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

Stadt Frechen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Frechen											
Frechen	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Gesamt	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Hürth											
Efferen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Hermülheim	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Gesamt	3	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Horrem	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kerpen	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Sindorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Türnich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt	6	-	-	-	-	-	-	-	-	2	4

Stadt Pulheim

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

Stadt Wesseling

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

3.4 Wohnungseigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.656 (rd. 5 % mehr als im Vorjahr) mit einem zugehörigen Geldumsatz von rd. 301 Mio. Euro (rd. 20 % höher als im Vorjahr).

Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Teileigentum	23	4,45
Wohnungseigentum (inkl. EFH und Garagen)	1.600	292,73
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	(382)	(117,89)
(davon Weiterverkäufe)	(1.218)	(174,84)
Wohnungs- /Teileigentümerbbaurecht	33	4,10
Gesamt	1.656	301,28

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 (in Mio. Euro)
Bedburg	25	3,4
Bergheim	182	21,5
Elsdorf	17	2,2
Erftstadt	150	27,7
Kerpen	231	28,6

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		< 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Bedburg	25	-	9	10	1	3	2	-	-	-	-
Bergheim	182	18	78	36	23	20	6	-	-	1	-
Elsdorf	17	1	5	7	3	-	-	1	-	-	-
Erftstadt	150	7	35	30	20	19	21	5	7	3	3
Kerpen	231	20	88	62	31	15	9	4	2	-	-
Gesamt:	605	46	215	145	78	57	38	10	9	4	3

Wohnungseigentum östlich der Ville

Stadt	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Brühl	144	23,7
Frechen	187	45,3
Hürth	215	49,2
Pulheim	220	55,2
Wesseling	106	15,0

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Brühl	144	17	25	30	30	14	16	7	1	4	-
Frechen	187	4	14	26	35	31	26	22	9	15	5
Hürth	215	7	16	29	44	39	32	21	12	10	5
Pulheim	220	5	17	40	28	27	13	42	27	16	5
Wesseling	106	5	29	44	11	4	5	5	3	-	-
Gesamt:	872	38	101	169	148	115	92	97	52	45	15

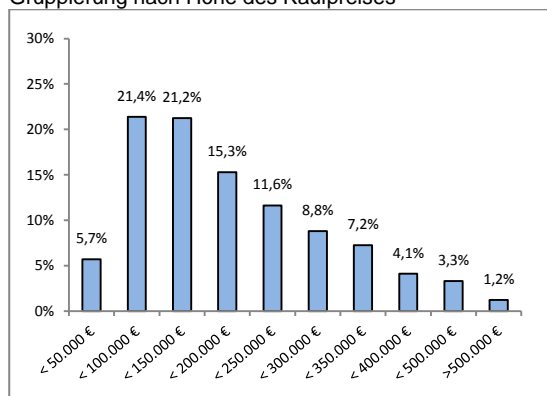
Umsatzentwicklung und regionale Verteilung

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

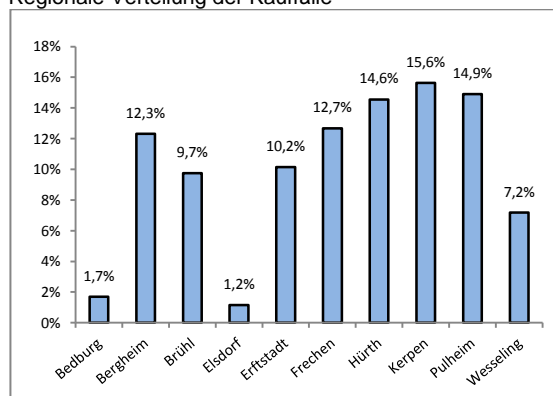
Jahr	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
2010	1.189	138,3
2011	1.411	171,1
2012	1.480	177,4
2013	1.505	189,5
2014	1.329	183,0
2015	1.780	260,6
2016	1.478	230,6
2017	1.522	237,1
2018	1.623	301,3

Für das Berichtsjahr 2018 ergibt sich folgende Gruppierung und Verteilung:

Gruppierung nach Höhe des Kaufpreises



Regionale Verteilung der Kauffälle



3.5 Zwangsversteigerungen

3.5.1 Anzahl und Umsatz

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 2018 wurden der Geschäftsstelle 70 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 10,7 Mio. Euro übermittelt. Dies sind rd. 1,4 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Das Geldvolumen betrug dabei rd. 0,7 %.

Anzahl und Geldumsatz der Zwangsversteigerungen

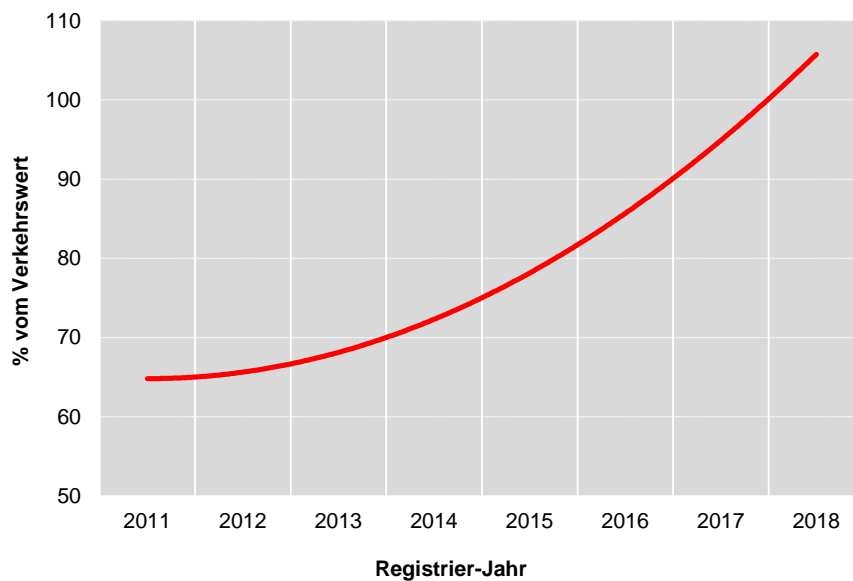
Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
bebaut	33	6,91
unbebaut	4	0,22
Wohnungseigentum	33	3,57
Gesamt	70	10,70

3.5.2 Differenz Verkehrswert-Zuschlag

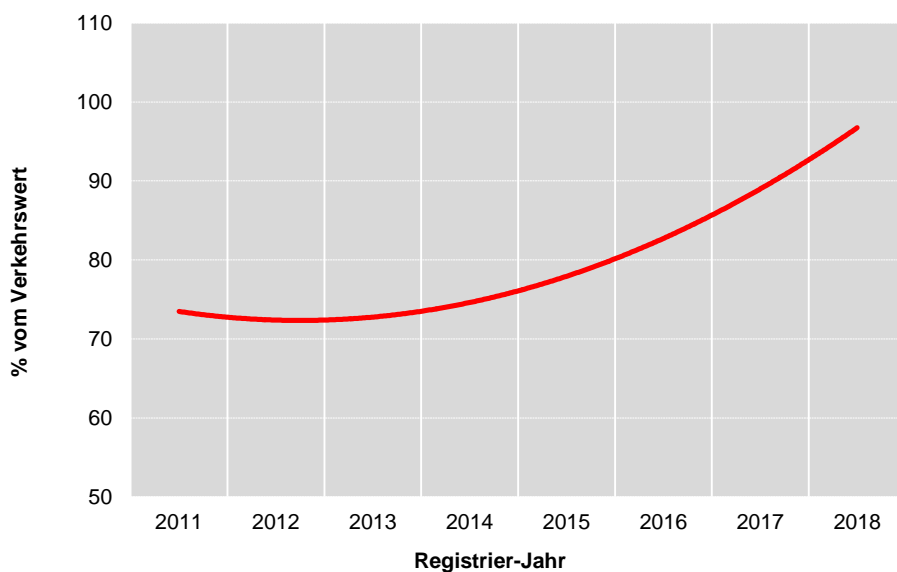
In vielen Fällen wird beim Zuschlagsbeschluss neben dem Zuschlagsgebot auch der ermittelte Verkehrswert angegeben, wobei allerdings nicht erkennbar ist, wie weit Zuschlag und Verkehrswertmittlung zeitlich auseinander liegen. Bei diesen Verträgen kann dadurch der prozentuale Anteil des Zuschlagsgebots 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.

Wohnungseigentum 2011 - 2018



Einfamilienhäuser 2011 - 2018



3.6 Sonstige Grundstücke

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 m².

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
sonstige Grundstücke	167	12,67	3,14

4 Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke)

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

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

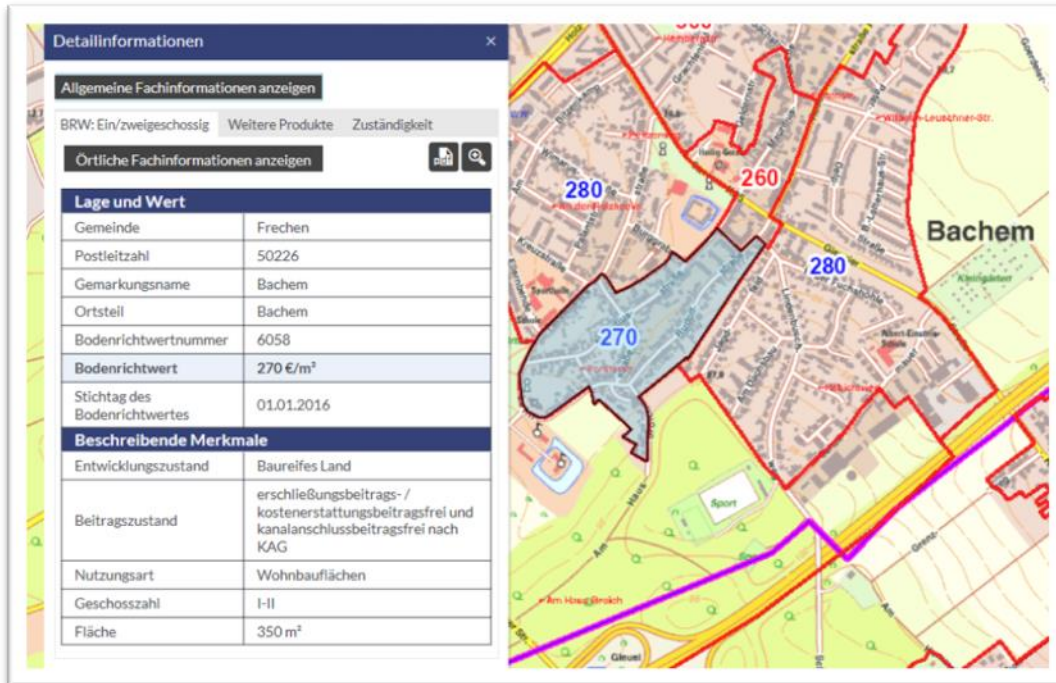
Bodenrichtwerte (Beispiele)

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau, für Misch- oder mehrgeschossige Bebauung und für Industrie, Gewerbe und Sondergebiete beinhalten Erschließungs- sowie Kanalschlussbeiträge. 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): Stand 01.01.2016



Beispiel für eine Zone mit individueller Wohnbebauung:

200 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

W = Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche; WA = Allgemeines Wohngebiet; MD = Dorfgebiet etc.)

I-II = Anzahl der Geschosse

500 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

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 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

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 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

GE = Art der Nutzung (G = gewerbliche Bauflächen; GE = Gewerbegebiet; GI = Industriegebiet)

2.500 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

Beispiel für eine Zone mit Flächen der Landwirtschaft:

4,20 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

A = Art der Nutzung (A = Ackerfläche)

10.000 – 30.000 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

66-80 = Ackerzahl

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

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

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

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 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 2019, dl-de/by-2-0
(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) 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)

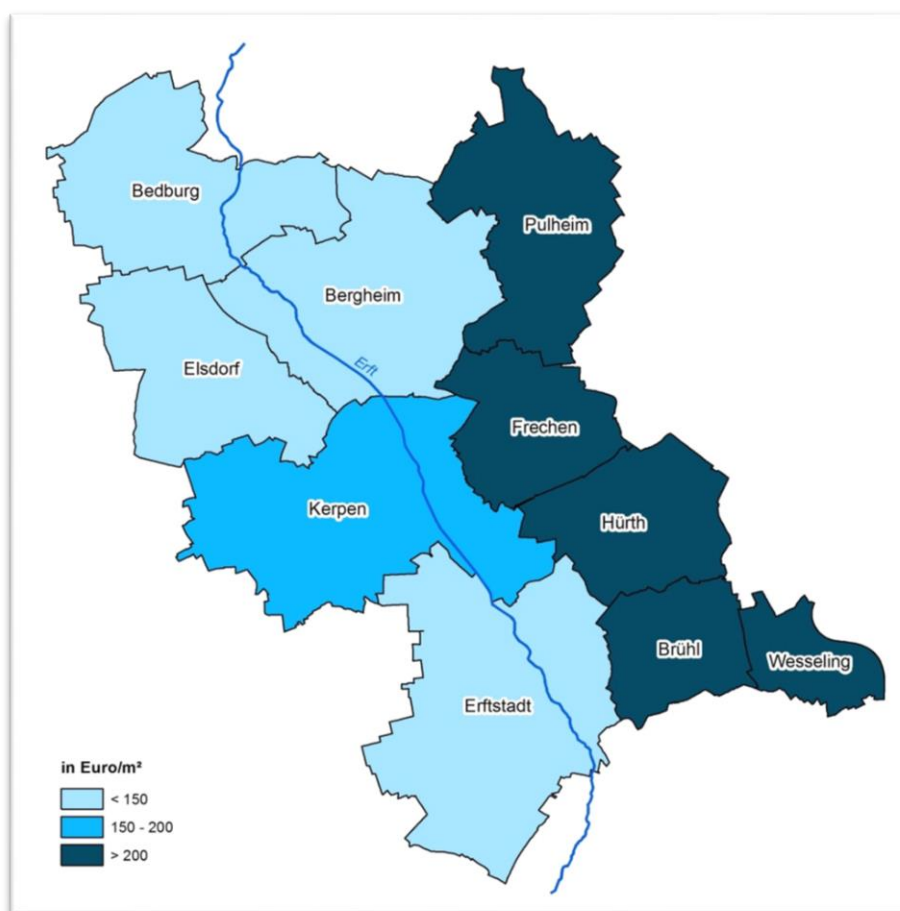
4.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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 Durchschnittswerte in Bezug auf die jeweilige Stadt. (Berichtszeitraum 2018)

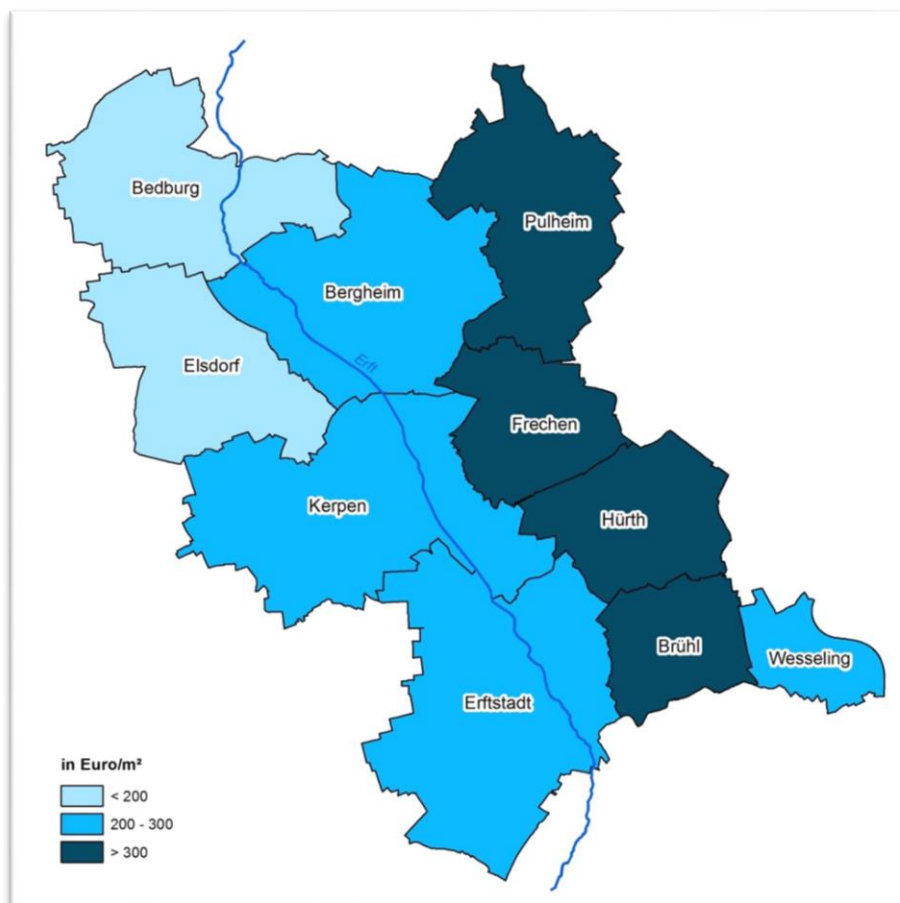
Übersicht über gebietstypische Werte

Stadt	Teilmarkt	gute Lage (Euro/m ²)	mittlere Lage (Euro/m ²)	einfache Lage (Euro/m ²)
östlich der Ville				
Brühl	individueller Wohnungsbau	470	400	310
	Geschosswohnungsbau	560	380	300
	Gewerbe		95	
Frechen	individueller Wohnungsbau	500	360	250
	Geschosswohnungsbau	460	350	280
	Gewerbe	170		
Hürth	individueller Wohnungsbau	520	360	260
	Geschosswohnungsbau	500	320	215
	Gewerbe	110	75	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	430	360	250
	Geschosswohnungsbau	480		
	Gewerbe		115	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	300	260	230
	Geschosswohnungsbau	370	250	225
	Gewerbe		95	
westlich der Ville				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	195	145	110
	Geschosswohnungsbau	205	145	
	Gewerbe	90	50	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	320	205	135
	Geschosswohnungsbau	290	195	130
	Gewerbe	85	55	
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	170	135	115
	Geschosswohnungsbau		150	
	Gewerbe		45	
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	290	210	125
	Geschosswohnungsbau	280	225	
	Gewerbe	75	65	
Kerpen	individueller Wohnungsbau	250	215	160
	Geschosswohnungsbau	260	210	
	Gewerbe	100	65	35

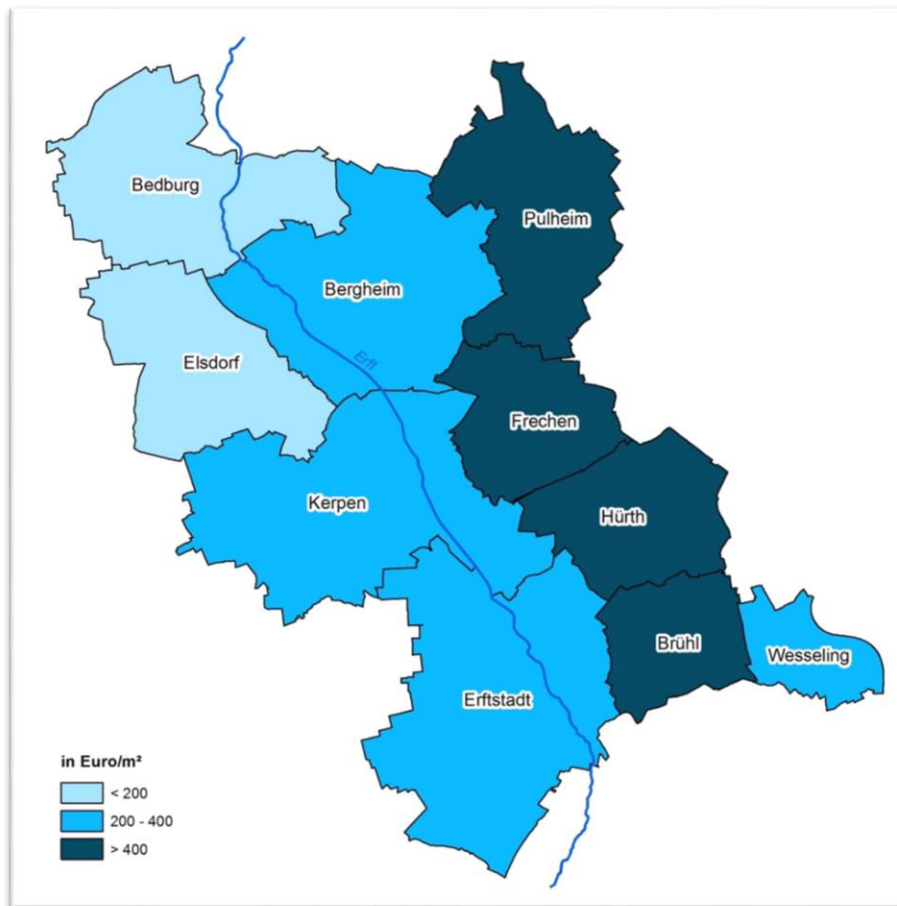
Graphische Darstellung der „Gebietstypischen Werte“ (individueller Wohnungsbau - einfache Lage)



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



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



4.4 Umrechnungskoeffizienten

(Modellbeschreibung siehe unter 8.1)

Flächenanpassung

Fläche des Grundstücks in m ²	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks						
	800 m ²	700 m ²	600 m ²	500 m ²	400 m ²	300 m ²	200 m ²
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 m² 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 m²**.
Aus der Tabelle ergibt sich aus der BRW-Spalte für **200 m²** und der Zeile (Fläche des Grundstücks) für **300 m²** 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. Hier ist die baurechtliche GFZ angesprochen.

Anlage 11 (WertR 06)

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

Beispiel:

Der zonale Bodenrichtwert (Misch- oder mehrgeschossige Bebauung) in einer Bodenrichtwertzone ist z.B. ausgewiesen mit:

300 €/m²
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 %
> 1 - 3	± 0 %	66 - 80	± 0 %
> 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:

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

Gesucht: Der Bodenwert für ein Ackerlandgrundstück mit einer Fläche von 40.000 m² (4 ha) und einer durchschnittlichen Ackerzahl von 90.

Aus der Tabelle:

Fläche 3-5 ha = + 5 %

Ackerzahl zwischen 81 und 100 = + 8 %

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

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

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.

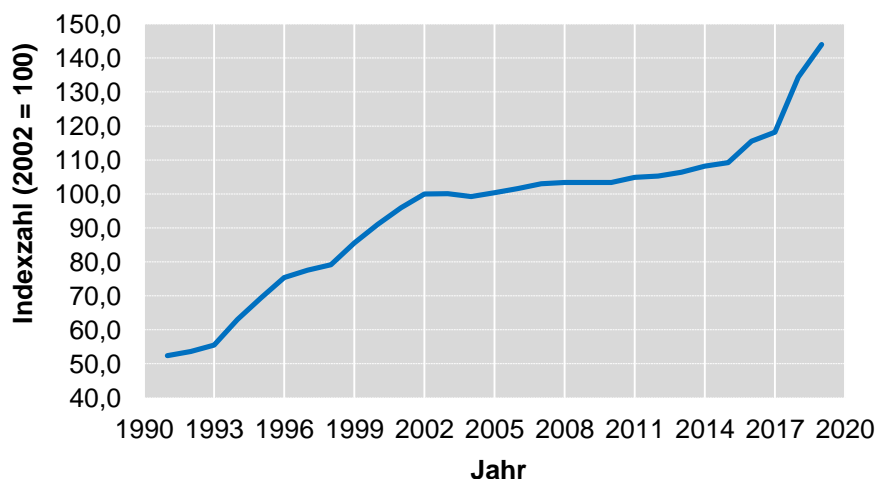
4.5 Indexreihen

(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
2019	159,9	136,1	154,8	136,5	132,4	143,9

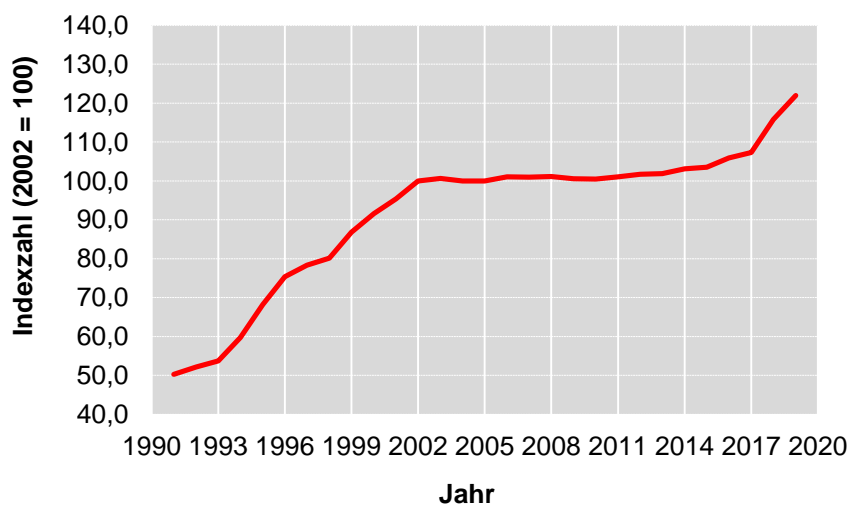
Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau) östlich der Ville



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
2019	137,6	116,1	101,8	125,4	128,7	121,9

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

Bodenrichtwertindex und Durchschnittswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

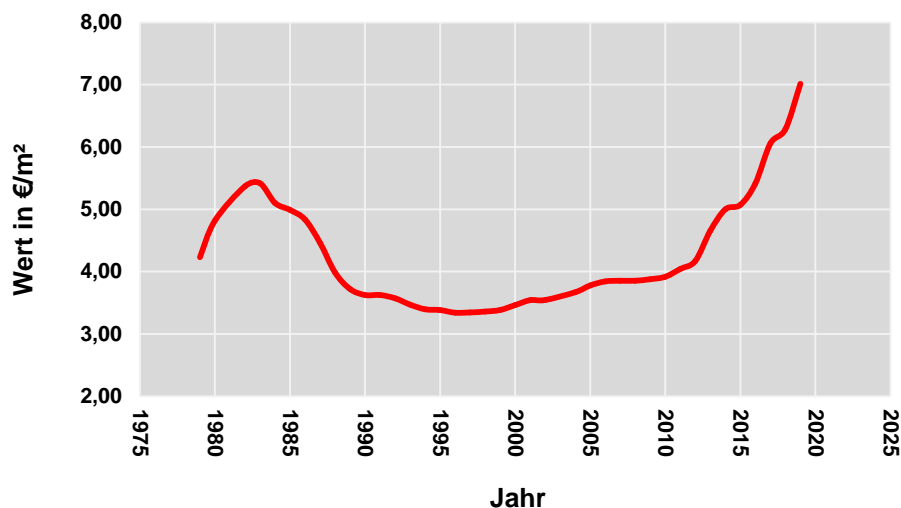
Indexzahlen (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

Jahr		Jahr		Jahr		Jahr	
1979	108,0	1990	92,5	2000	88,4	2010	100,0
1980	123,0	1991	92,5	2001	90,4	2011	103,2
1981		1992	91,2	2002	90,5	2012	106,5
1982	137,0	1993	88,6	2003		2013	118,9
1983	138,3	1994	86,7	2004	93,7	2014	127,6
1984	130,2	1995	86,3	2005	96,4	2015	129,4
1985	127,4	1996	85,3	2006	98,1	2016	138,2
1986	123,4	1997	85,4	2007	98,4	2017	154,6
1987	113,9	1998	85,7	2008	98,4	2018	160,4
1988	101,7	1999	86,4	2009	99,0	2019	179,0
1989	94,7						

Durchschnittswerte (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²	Jahr	€/m ²
1979	4,23	1990	3,62	2000	3,46	2010	3,92
1980	4,82	1991	3,62	2001	3,54	2011	4,04
1981		1992	3,57	2002	3,54	2012	4,17
1982	5,37	1993	3,47	2003		2013	4,66
1983	5,42	1994	3,40	2004	3,67	2014	5,00
1984	5,10	1995	3,38	2005	3,78	2015	5,07
1985	4,99	1996	3,34	2006	3,84	2016	5,41
1986	4,84	1997	3,35	2007	3,85	2017	6,06
1987	4,46	1998	3,36	2008	3,85	2018	6,29
1988	3,99	1999	3,38	2009	3,88	2019	7,01
1989	3,72						

**Entwicklung des durchschnittlichen Ackerlandorientierungs-
bzw. -richtwertes für den gesamten REK**
(DM-Werte 1979 - 2001 auf €/m² umgerechnet)



4.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:

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

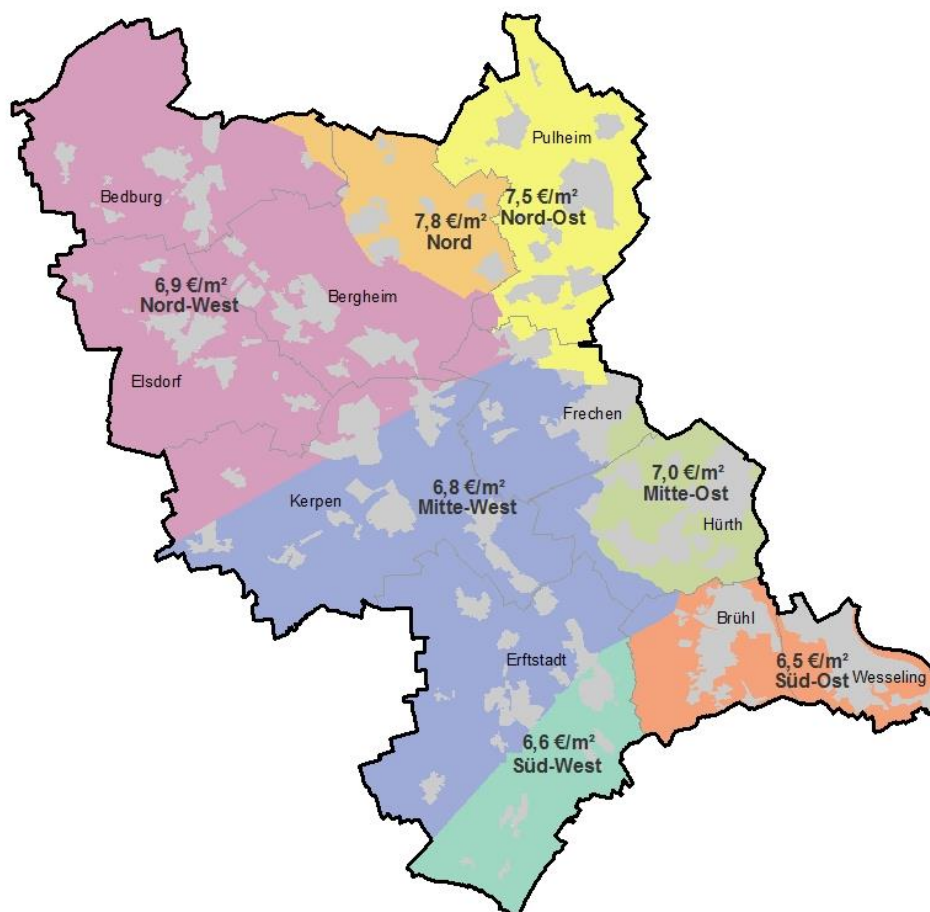
rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

Lage	Richtwerte (in Euro/m ²)
Nord-West (BRW-Zone 110)	6,90
Nord (BRW-Zone 113)	7,80
Nord-Ost (BRW-Zone 114)	7,50
Mitte-West (BRW-Zone 111)	6,80
Mitte-Ost (BRW-Zone 115)	7,00
Süd-West (BRW-Zone 112)	6,60
Süd-Ost (BRW-Zone 116)	6,50

(Berichtszeitraum 2018)

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 01.01.2019)



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/m²

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

Zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen

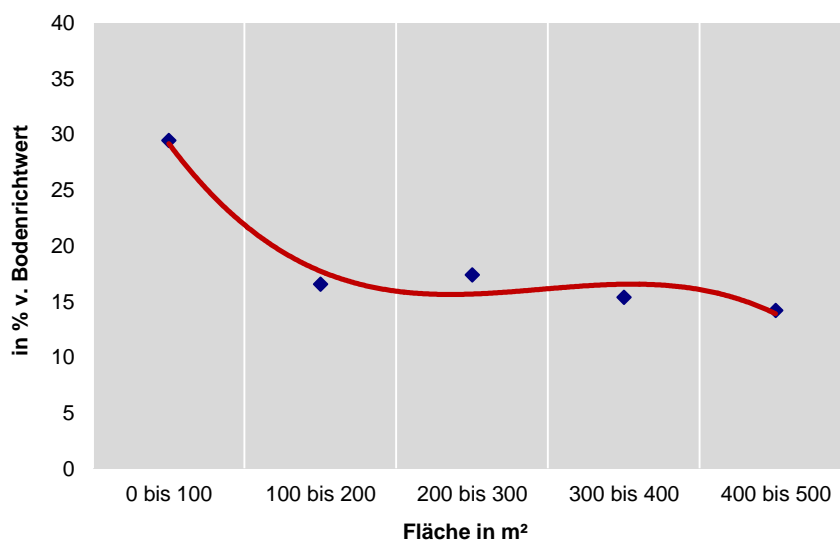
Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten. Solche Flächen liegen in der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

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 65 Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2014 bis 2018 untersucht. Berücksichtigt wurden dabei nur zugekaufte Flächen kleiner als 500 m², die keine separate Zuwegung besitzen und die das Maß der baulichen Nutzung 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 8.3.1)

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

Reihenmittelhäuser

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m ²	Mittlere Wfl Min - Max in m ²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m ² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	9	226.000 110.000 - 372.000	259 130 - 367	103 57 - 142	2.170 1.880 - 2.660	277 (2.140)
1960 - 1969	34	237.000 135.000 - 421.000	238 112 - 363	109 80 - 159	2.170 1.410 - 2.810	380 (2.080)
1970 - 1984	75	289.000 190.000 - 464.000	232 149 - 487	124 93 - 209	2.350 1.740 - 2.970	317 (2.350)
1985 - 1999	40	325.000 200.000 - 471.000	206 118 - 623	126 90 - 200	2.590 1.890 - 3.250	358 (2.590)
≥ 2000	26	356.000 245.000 - 562.000	162 121 - 233	131 98 - 177	2.730 2.100 - 3.390	370 (2.720)

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m ²	Mittlere Wfl Min - Max in m ²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m ² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	33	260.000 145.000 - 465.000	448 123 - 797	109 65 - 174	2.390 1.360 - 3.280	521 (2.360)
1960 - 1969	46	302.000 215.000 - 434.000	430 239 - 692	120 84 - 184	2.550 1.760 - 3.320	434 (2.580)
1970 - 1984	108	335.000 190.000 - 594.000	344 187 - 696	133 92 - 230	2.550 1.750 - 3.360	409 (2.480)
1985 - 1999	48	371.000 170.000 - 634.000	269 153 - 473	139 70 - 215	2.680 2.100 - 3.370	352 (2.660)
≥ 2000	64	407.000 276.000 - 700.000	260 146 - 657	140 103 - 220	2.910 2.240 - 3.630	363 (2.900)

Freistehende Gebäude

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m ²	Mittlere Wfl Min - Max in m ²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m ² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	14	336.000 227.000 - 492.000	577 274 - 750	134 95 - 200	2.510 2.230 - 2.760	161 (2.510)
1960 - 1969	27	383.000 250.000 - 650.000	594 409 - 762	145 88 - 210	2.680 1.990 - 3.580	499 (2.690)
1970 - 1984	25	360.000 220.000 - 527.000	526 216 - 800	151 79 - 232	2.410 1.750 - 3.160	401 (2.320)
1985 - 1999	15	480.000 250.000 - 730.000	449 248 - 643	170 85 - 290	2.890 2.180 - 3.640	430 (2.930)
≥ 2000	13	559.000 344.000 - 800.000	509 282 - 713	167 106 - 234	3.380 2.310 - 4.520	602 (3.260)

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

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m ²	Mittlere Wfl Min - Max in m ²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m ² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	5	195.000 148.000 - 265.000	324 183 - 496	121 86 - 141	1.650 1.150 - 2.270	478 (1.640)
1960 - 1969	11	183.000 127.000 - 235.000	260 181 - 339	114 70 - 170	1.630 1.300 - 2.010	199 (1.640)
1970 - 1984	47	225.000 135.000 - 350.000	283 138 - 694	133 90 - 248	1.710 1.180 - 2.300	319 (1.730)
1985 - 1999	27	245.000 154.000 - 359.000	207 122 - 302	118 92 - 145	2.080 1.500 - 2.710	320 (2.000)
≥ 2000	18	276.000 165.000 - 350.000	191 95 - 264	135 96 - 170	2.040 1.700 - 2.420	201 (2.060)

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m ²	Mittlere Wfl Min - Max in m ²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m ² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	29	183.000 95.000 - 256.000	527 290 - 738	116 70 - 160	1.610 860 - 2.250	392 (1.610)
1960 - 1969	40	178.000 86.000 - 345.000	450 164 - 731	118 71 - 238	1.540 1.060 - 2.040	254 (1.590)
1970 - 1984	78	239.000 120.000 - 370.000	370 180 - 708	132 80 - 216	1.830 1.170 - 2.520	347 (1.840)
1985 - 1999	61	277.000 155.000 - 393.000	318 184 - 540	135 93 - 210	2.080 1.240 - 2.830	436 (2.080)
≥ 2000	63	308.000 159.000 - 410.000	310 95 - 533	138 80 - 206	2.250 1.440 - 3.080	422 (2.300)

Freistehende Gebäude

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m ²	Mittlere Wfl Min - Max in m ²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m ² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	24	191.000 100.000 - 350.000	495 242 - 705	121 74 - 180	1.620 710 - 2.380	460 (1.680)
1960 - 1969	48	211.000 100.000 - 622.000	581 305 - 800	130 75 - 270	1.630 960 - 2.380	389 (1.640)
1970 - 1984	85	265.000 135.000 - 520.000	544 300 - 800	151 68 - 330	1.800 1.070 - 2.530	373 (1.800)
1985 - 1999	46	337.000 158.000 - 506.000	493 157 - 703	163 100 - 240	2.110 1.360 - 2.930	458 (2.080)
≥ 2000	36	423.000 269.000 - 749.000	498 250 - 748	158 84 - 236	2.670 1.890 - 3.500	442 (2.570)

5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen

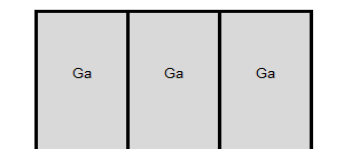
(Modellbeschreibung siehe unter 8.3.2)

Typ 1: Garagengebäude und Fläche annähernd gleich

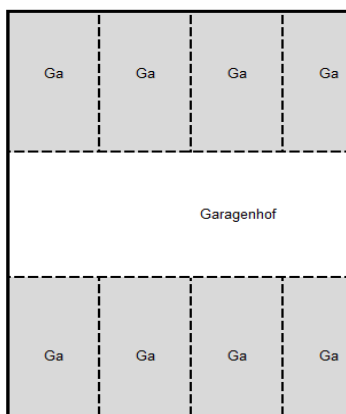
Typ 2: Garage in Garagenhof mit Anteilen an der Garagenhoffläche

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

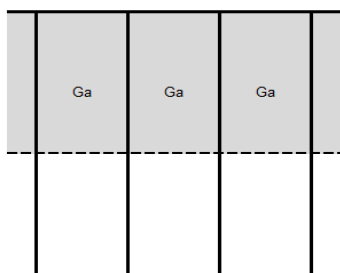
Typ 1



Typ 2



Typ 3



Typ	N (mittlere Fläche)	Mittel (in Euro)	s
1			
östlich der Ville	16 (20 m ²)	8.900	4.000
westlich der Ville	13 (17 m ²)	7.200	4.500
2			
östlich der Ville	38 (38 m ²)	13.200	6.100
westlich der Ville	33 (39 m ²)	10.800	5.900
3			
östlich der Ville	20 (43 m ²)	13.100	8.100
westlich der Ville	9 (52 m ²)	9.400	2.600

5.1.3 Sachwertfaktoren

(Modellbeschreibung, Funktion und Konstanten siehe unter 8.4)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)									
	75	100	150	200	250	300	350	400	450	500
50.000	1,91	1,71	1,57	1,43	1,38	1,33	1,28	1,23	1,22	1,20
100.000	1,40	1,35	1,32	1,28	1,27	1,25	1,24	1,22	1,22	1,21
150.000	1,17	1,18	1,19	1,20	1,20	1,21	1,21	1,22	1,22	1,22
200.000	1,03	1,07	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,22	1,23
250.000	0,93	0,99	1,05	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,22	1,23
300.000	0,86	0,93	1,00	1,07	1,11	1,14	1,17	1,21	1,22	1,24
350.000	0,81	0,89	0,97	1,05	1,09	1,12	1,16	1,20	1,22	1,24
400.000	0,76	0,85	0,94	1,02	1,07	1,11	1,16	1,20	1,22	1,25
450.000	0,73	0,82	0,91	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,22	1,25
500.000	0,69	0,79	0,89	0,99	1,04	1,09	1,15	1,20	1,22	1,25
550.000	0,67	0,76	0,87	0,97	1,03	1,08	1,14	1,20	1,23	1,25

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)									
	75	100	150	200	250	300	350	400	450	500
50.000	1,81	1,70	1,64	1,58	1,57	1,55	1,54	1,52	1,53	1,53
100.000	1,27	1,30	1,33	1,37	1,38	1,40	1,42	1,44	1,45	1,47
150.000	1,03	1,11	1,18	1,25	1,29	1,32	1,36	1,39	1,41	1,44
200.000	0,89	0,99	1,09	1,18	1,22	1,27	1,31	1,36	1,38	1,41
250.000	0,80	0,91	1,02	1,13	1,18	1,23	1,28	1,33	1,36	1,39
300.000	0,73	0,85	0,97	1,08	1,14	1,20	1,26	1,31	1,35	1,38
350.000	0,68	0,80	0,92	1,05	1,11	1,17	1,24	1,30	1,33	1,37
400.000	0,64	0,76	0,89	1,02	1,09	1,15	1,22	1,28	1,32	1,36
450.000	0,60	0,73	0,86	0,99	1,06	1,13	1,20	1,27	1,31	1,35
500.000	0,57	0,70	0,83	0,97	1,04	1,12	1,19	1,26	1,30	1,34
550.000	0,54	0,67	0,81	0,95	1,03	1,10	1,18	1,25	1,29	1,33

Reihenmittelhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)									
	75	100	150	200	250	300	350	400	450	500
50.000	2,29	2,12	2,07	2,01	2,01	2,01	2,01	2,00	2,01	2,03
100.000	1,37	1,44	1,52	1,60	1,64	1,67	1,71	1,75	1,80	1,84
150.000	1,02	1,15	1,27	1,39	1,45	1,51	1,57	1,62	1,68	1,74
200.000	0,83	0,98	1,12	1,26	1,33	1,40	1,47	1,54	1,60	1,67
250.000	0,71	0,87	1,02	1,17	1,25	1,32	1,40	1,47	1,54	1,62
300.000	0,62	0,78	0,94	1,10	1,18	1,26	1,34	1,42	1,50	1,58
350.000	0,56	0,72	0,88	1,05	1,13	1,21	1,30	1,38	1,46	1,54
400.000	0,51	0,67	0,83	1,00	1,09	1,17	1,26	1,34	1,43	1,52
450.000	0,47	0,63	0,79	0,96	1,05	1,14	1,23	1,31	1,40	1,49
500.000	0,44	0,59	0,76	0,93	1,02	1,11	1,20	1,29	1,38	1,47
550.000	0,41	0,56	0,73	0,90	0,99	1,08	1,17	1,26	1,36	1,45

Fertighäuser (Alter > 20 Jahre)

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)									
	75	100	150	200	250	300	350	400	450	500
50.000	2,21	1,74	1,55	1,36	1,31	1,27	1,22	1,18	1,17	1,16
100.000	1,29	1,22	1,20	1,17	1,17	1,17	1,17	1,16	1,17	1,17
150.000	0,95	0,99	1,03	1,07	1,09	1,11	1,14	1,16	1,17	1,18
200.000	0,77	0,86	0,93	1,01	1,04	1,08	1,12	1,15	1,17	1,19
250.000	0,66	0,76	0,86	0,96	1,01	1,05	1,10	1,15	1,17	1,19
300.000	0,58	0,70	0,81	0,92	0,98	1,03	1,09	1,14	1,17	1,20
350.000	0,52	0,64	0,77	0,89	0,96	1,02	1,08	1,14	1,17	1,20
400.000	0,47	0,60	0,74	0,87	0,94	1,00	1,07	1,14	1,17	1,21
450.000	0,44	0,57	0,71	0,85	0,92	0,99	1,06	1,14	1,17	1,21
500.000	0,41	0,54	0,68	0,83	0,91	0,98	1,06	1,13	1,17	1,21
550.000	0,38	0,51	0,66	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,17	1,21

*Damit ist der u.a. in www.boris.nrw.de veröffentlichte Bodenrichtwert gemeint.

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

(Modellbeschreibung siehe unter 8.5)

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2018)

Gebäudetyp	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser			3,2	3,1	2,9	2,9					
Standardabweichung	---	---	0,5	0,8	1,1	1,0	---	---	---	---	---
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)											
Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	2,7 1,0	2,7 1,0	2,6 1,0	2,4 1,0	2,2 1,0
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)											
Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	2,9 0,9	2,9 0,9	2,8 0,9	2,5 0,9	2,4 0,9
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)											
Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	3,7 1,0	3,4 1,3	3,0 1,2	2,8 0,8	2,6 0,8

Liegenschaftszinssätze in %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2019 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LSZ (%)	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	2,1	0,8	250	145	1.765	6,7	19	48
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften)	2,2	0,8	649	128	1.990	6,6	20	48
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	2,5	1,0	24	197	1.549	6,1	22	41

Hinweise zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Eine Auswertung, der nur die eigengenutzten Neubauten zu Grunde lagen, ergab einen Liegenschaftszins von rd. 2,7 % bei einer Standardabweichung von 0,5 und einer Datengrundlage von 167 Verträgen. Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen nur 3 Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 2,5 %, bei einer Standardabweichung von 0,6.

5.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2019 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudetyp	Roh- ertrags- faktor	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	26,8	5,6	250	145	1.765	6,7	19	48
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften)	26,9	5,5	649	128	1.990	6,6	20	48
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	22,9	4,8	24	197	1.549	6,1	22	41

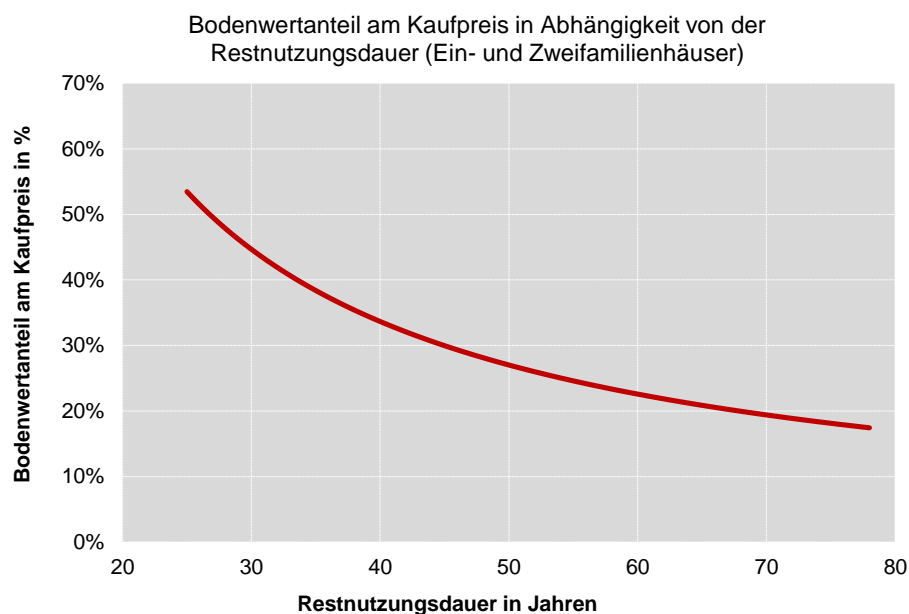
Allgemeines:

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

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 2017 und 2018).

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 %	52	43	33	26	22	19

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2018)

Gebäudetyp	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dreifamilienhäuser Standardabweichung	4,5	4,5	5,0 0,6	5,0 0,7	4,6 1,4	4,6 1,4	4,7 1,4	3,9 1,1	3,8 1,0	3,7 1,4	3,3 1,4
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % Standardabweichung	5,5	5,5	5,5 0,4	5,5 1,1	5,5 1,4	5,5 1,6	5,3 1,7	5,0 1,8	4,8 1,7	4,6 1,4	4,0 1,2
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % Standardabweichung	5,5	6,0	6,5 1,9	6,5 0,3	6,5 1,5	6,5 1,5	(6,5)*	(6,0)*	(5,8)*	(5,7)*	(5,0)*

Liegenschaftszinssätze in %; *siehe Hinweis zu den gemischt genutzten Gebäuden

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2019 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LSZ (%)	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	3,0	1,1	21	219	1.723	7,0	20	42
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	3,6	1,4	30	428	1.590	7,1	21	48
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	(4,8)*							

*siehe Hinweis zu den gemischt genutzten Gebäuden

Hinweise zu den Dreifamilienhäusern

Die Auswertung basiert auf 21 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2017-2018, die zur Auswertung herangezogen werden konnten. Dabei wurden keine Neubauten und nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 25 Jahren berücksichtigt. Um modellkonform arbeiten zu können, siehe auch die Punkte 1. bis 6. bei den Hinweisen zum Wohnungseigentum in den Modellbeschreibungen (8.5 Liegenschaftszinssätze).

Hinweise zu den Mehrfamilienhäusern

Der in der Tabelle ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser bezieht sich auf insgesamt 30 zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2017-2018. 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. Um modellkonform arbeiten zu können, siehe auch die Hinweise in den Modellbeschreibungen (8.5 Liegenschaftszinssätze).

Hinweise zu den gemischt genutzten Gebäuden

Für gemischt genutzte Gebäude (Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil größer 20%) lagen lediglich 4 Kaufverträge aus den Jahren 2017-2018 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 Rothertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2019 folgende Rothertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudetyp	Rothertragsfaktor	s	N	Ø Wfl/NF m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	20,3	3,6	21	219	1.723	7,0	20	42
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	19,2	5,0	30	428	1.590	7,1	21	48
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	18**							

** Der Rothertragsfaktor ergab sich hinsichtlich der geringen Ausgangsdaten im Wesentlichen auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung und ist somit statistisch nicht gesichert.

5.3 Gewerbe und Industrie

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für den Teilmarkt Gewerbe/Industrie konnten 15 Kauffälle aus den Jahren 2013-2018 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 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 Rohertragsfaktor (Gewerbe/Industrie) zu veröffentlichen.

6 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 auch die entsprechenden Angaben für Eigentumswohnungen in der „Allgemeinen Kaufpreisauskunft“. Neubauten von Wohnungseigentum werden unter 6.1.1 wieder straßenweise tabelliert.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 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 Bedburg

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Blerichen	2019	Händlerstraße	3	86	2.946	2.568	3.213

Stadt Bergheim

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Rheidt-Hüchelhoven	2014	Düsseldorfer Straße	4	98	1.470	1.420	1.570
Glessen	2018	Hohe Straße	3	104	2.855	2.751	2.930
	2019	Hohe Straße	6	88	2.421	1.786	2.896
Ahe	2019	Sindorfer Straße	8	72	2.668	2.486	2.804
Glesch	2019	Maronenweg	4	134	1.733	1.535	2.206
Kenten	2019	Carl-Sonnenschein-Straße	8	78	3.153	2.418	5.584

Stadt Brühl

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Badorf	2014	Steingasse	3	87	2.510	1.930	3.320
	2015	Badorfer Straße	6	103	2.520	2.240	2.780
	2016	Badorfer Straße	3	100	2.510	2.430	2.590
		Bavinganstraße	7	100	3.120	2.730	3.370
	2017	Steingasse	3	116	3.390	3.330	3.500
Brühl	2014	Wallstraße	3	90	2.930	2.810	3.030
Kierberg	2017	Schulstraße	4	84	3.270	3.000	3.860
Pingsdorf	2019	Euskirchener Straße	3	100	2.700	2.607	2.852
Vochem	2019	Am Kreuz	3	70	3.834	3.496	4.278

Stadt Erftstadt

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Dirmerzheim	2016	Landstraße	3	59	2.390	2.330	2.450
Kierdorf	2018	Wiesenstraße	3	113	2.298	2.257	2.339
	2019	Wiesenstraße	3	12	2.599	2.464	2.866
Lechenich	2014	Herriger Straße	5	82	2.720	2.630	3.860
		Weltersmühle	7	84	3.100	2.610	4.190
	2016	Erper Straße	5	79	2.970	2.890	3.040
		Zehntstraße	3	91	3.170	2.800	3.550
	2017	Erper Straße	8	81	3.217	2.200	5.368
	2018	Erper Straße	4	75	3.150	2.790	3.750
	2019	Erper Straße	3	88	3.348	3.066	3.639
Liblar	2015	Am Ziegelacker	7	93	2.550	2.420	2.770
	2017	Krokusweg	5	78	3.110	2.990	3.200
	2018	Johanna-Kinkel-Straße	6	76	3.372	3.135	3.517
		Krokusweg	12	57	3.143	2.942	3.643
	2019	Johanna-Kinkel-Straße	12	82	3.515	3.170	4.330

Stadt Frechen

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Bachem	2015	Mauritiusstraße	3	104	2.880	2.760	3.000
	2018	Mauritiusstraße	3	85	3.857	3.801	3.890
Frechen	2014	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	Hauptstraße	4	98	2.610	2.400	2.780
		Kölner Straße	19	63	2.750	1.460	3.290
	2016	Toni-Ooms-Straße	3	82	3.060	2.960	3.220

		An der Ziegelei	3	77	3.350	2.880	3.870
		Burghofstraße	3	94	2.520	2.410	2.700
	2017	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	Stresemannstraße	5	76	2.993	2.516	3.296
		Toni-Ooms-Straße	8	93	3.108	2.582	3.679
	2019	Kölner Straße	3	90	4.416	4.242	4.640
		Stresemannstraße	3	75	3.725	3.044	4.148
Königsdorf	2015	Lochnerstraße	13	95	3.620	2.890	4.590
	2016	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	Lochnerstraße	4	100	3.780	3.720	3.830
	2018	Aachener Straße	4	62	3.176	3.046	3.251
	2019	Aachener Straße	8	84	3.962	3.674	4.240
		Marienhofer Weg	4	94	4.071	3.550	4.578

Stadt Hürth

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Alstädten - Burbach	2015	Brunnenstraße	3	97	2.800	2.770	2.850
		Von-Geyr-Ring	3	86	3.130	2.900	3.290
Alt-Hürth	2015	Matthiasstraße	7	78	2.900	2.500	3.100
	2016	Heinrich-Felten-Straße	3	98	3.270	3.060	3.510
	2019	Breite Straße	3	81	4.147	3.788	4.666
		Große Ölbruchstraße	3	115	3.889	3.652	4.596
Efferen	2015	Kalscheurener Straße	4	104	2.990	2.280	3.240
	2016	Heinrich-Hoerle-Straße	4	95	3.160	3.040	3.280
		Kalscheurener Straße	20	86	3.360	2.560	4.040
	2019	Kaulardstraße	3	99	4.993	4.596	5.192
Fischenich	2019	Vorgebirgsstraße	6	58	3.400	3.078	3.729
Gleuel	2019	Bergmannstraße	5	96	3.701	3.282	4.674
Hermülheim	2014	Am Alten Bahnhof	7	82	2.670	2.300	3.170
		Bonnstraße	10	73	2.640	2.550	2.790
	2016	Bonnstraße	21	78	3.190	2.880	4.650
		Hürther Bogen	13	68	3.410	2.870	3.830
	2017	Hürther Bogen	33	75	3.300	2.250	4.240
	2019	Kölnstraße	6	72	4.200	3.800	5.033

Stadt Kerpen

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Brüggen	2019	Gassenfeldweg	3	90	2.780	2.750	2.800
Buir	2016	Am Wiesenhof	5	71	2.010	1.960	2.070
Horrem	2019	Parkstraße	4	70	4.315	2.859	4.806
Sindorf	2014	Kerpener Straße	8	116	2.190	1.310	2.680
	2015	Brechtstraße	5	88	2.790	2.640	2.960
	2016	Gartenstraße	3	92	2.520	2.130	2.720
	2017	Gustav-Heinemann-Straße	4	0	2.900	2.870	2.930
	2018	Kerpener Straße	4	103	2.893	2.793	3.124
Türnich	2017	Am Schloßpark	7	95	2.980	2.800	3.380

Stadt Pulheim

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Brauweiler	2016	Langgasse	5	80	3.380	3.240	3.520
	2017	Am Kosterhof	5	77	3.346	2.829	3.930
		Langgasse	8	91	3.550	3.448	3.680
	2018	Langgasse	3	89	3.598	3.490	3.771
Pulheim	2015	Rotkehlchenweg	3	77	3.350	3.110	3.530
		Venloer Straße	3	80	2.830	2.790	2.900
	2017	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	Christianstraße	4	58	2.124	1.831	2.359
		Narzissenweg	7	77	3.194	3.022	3.364
	2019	Goldammerweg	7	87	4.407	4.242	4.642
		Kometenallee	35	77	4.105	3.440	5.068
		Marsweg	9	64	4.306	3.437	4.794
Sinnersdorf	2017	Merkurweg	5	69	4.020	3.346	5.153
		Am Zehnthof	4	85	2.900	2.890	2.930
		Am Zehnthof	4	83	3.080	2.990	3.300
Stommeln	2017	Im Buschfeld	5	88	2.920	2.850	3.040
		Cäcilienstraße	3	95	2.990	2.910	3.070
		Eckumer Weg	6	88	3.643	3.258	4.072
Stommelerbusch	2017	Hackenbroicher Weg	3	93	2.220	2.080	2.460

Stadt Wesseling

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Berzdorf	2019	Akazienweg	5	76	3.554	3.434	3.766
Keldenich	2016	Eichendorffstraße	11	83	3.040	2.700	3.530
	2017	Eichendorffstraße	5	87	2.840	2.700	3.050
	2018	Amselweg	4	78	3.178	2.846	3.592
Urfeld	2016	Rheinstraße	4	69	3.820	3.500	4.320

6.1.2 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 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 Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2018 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, „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 ²	
Wertermittlungstichtag	01.01.2019	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	61	82	1,02
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. Hier: $1.270 \text{ Euro/m}^2 \times 1,00 \times 1,17 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,96 = 1.315 \text{ Euro/m}^2$			
Immobilienrichtwert:	1.270 Euro/m ²	angepasst	1.341 Euro/m ²
Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2019	14.04.2013	94,1/112,1

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert	rd. 1.126 Euro/m ²
vorläufiger Vergleichswert	rd. 92.000 Euro

Nähere Informationen zu den Immobilienrichtwerten können unter www.boris.nrw.de, hier unter „Örtliche Fachinformationen“, eingesehen werden.

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2018)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungseigentum (Erstverkauf)						2,8					
Standardabweichung	---	---	---	---	---	0,7	---	---	---	---	---
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie)					4,8	4,4					
Standardabweichung	---	---	---	---	1,4	1,4	---	---	---	---	---
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie, eigengenutzt)							4,5	4,0	3,8	3,6	3,5
Standardabweichung							1,4	1,4	1,3	1,4	1,5
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie, vermietet)							4,8	4,2	4,0	4,0	4,0
Standardabweichung							1,4	1,4	1,4	1,5	1,5

Liegenschaftszinssätze in %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2019 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LSZ (%)	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	3,3	1,5	587	76	1.873	7,0	22	48
Wohnungseigentum (vermietet)	3,7	1,4	302	65	1.777	7,1	22	50

Hinweise zum Wohnungseigentum:

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen aus den Jahren 2017 bis 2018 insgesamt 889 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 302 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 587 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für eigengenutzte Erstverkäufe (215 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 0,6, ein mit rd. 2,0 % deutlich niedrigerer Wert. Der gleiche Wert wurde bei den Erstverkäufen erzielt, die vermietet wurden. Hier bildeten allerdings nur 11 Kaufverträge die Datengrundlage.

6.1.4 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2019 folgende Rohertragsfaktoren (Wiederverkäufe) abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl/NF m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	20,8	6,3	587	76	1.873	7,0	22	48
Wohnungseigentum (vermietet)	19,3	5,3	302	65	1.777	7,1	22	50

Hinweise zu den Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen insgesamt 889 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 302 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 587 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

Bei der Untersuchung der Rohertragsfaktoren für **eigengenutzte Erstverkäufe** (215 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 5,8 ein mit rd. 34,1 deutlich höherer Wert. Bei den Erstverkäufen die vermietet wurden ergab sich ein Rohertragsfaktor von 32,9. Hier bildeten allerdings nur 11 Kaufverträge die Datengrundlage.

6.2 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 2017 und 2018, wobei nur die nach 1945 errichteten Anlagen berücksichtigt wurden. Die Differenzierung der Anlagen erfolgte nach Außenstellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen. Weiter wurde differenziert nach Erstverkauf / Weiterverkauf und nach der Lage im Kreisgebiet (Gesamter Rhein-Erft-Kreis / Östlich der Ville / Westlich der Ville). Zur besseren Validierung der Mittelwerte werden die Standardabweichung, der Median und die Anzahl der Kauffälle mit angegeben.

Gesamter Rhein-Erft-Kreis						
Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	39	9.000 (8.500)	3.500	131	6.600 (5.000)	4.000
Carport	6	9.500 (8.500)	5.500	5	7.400 (7.500)	3.400
Garage	11	16.200 (15.000)	4.100	97	10.100 (10.000)	4.300
TG-Stellplatz	67	17.800 (18.000)	3.900	200	10.200 (10.000)	4.500

Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	26	10.200 (10.000)	3.700	80	7.900 (8.000)	4.200
Carport	6	9.500 (8.500)	5.400	4	8.600 (7.800)	2.300
Garage	8	17.500 (17.700)	3.900	35	11.800 (12.500)	4.700
TG-Stellplatz	53	18.600 (19.000)	3.600	143	11.200 (10.000)	4.200

Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	13	6.700 (6.500)	1.400	51	4.700 (4.000)	2.700
Carport	---	---	---	1*	---	---
Garage	3*	---	---	62	9.200 (9.000)	3.800
TG-Stellplatz	14	15.100 (14.000)	3.500	57	7.600 (7.000)	4.300

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 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
2018	12

7.2 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
2018	39	29

7.3 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 2013-2018 auf:

Veräußerungen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück

Jahr	Anzahl
2013	6
2014	2
2015	10
2016	6
2017	6
2018	5

7.4 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 2018

Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre

Restlaufzeiten zwischen 40 und 93 Jahren

Grundstücksgrößen zwischen 180 und 800 m²

Die Auswertung der Jahre 2009 bis 2018 ergab 100 Verträge, die berücksichtigt werden konnten, wobei die Restnutzungsdauer der Gebäude zwischen 23 und 75 Jahren lag. Der Erbbauzins der Objekte variierte zwischen < 1 % bei Restlaufzeiten des Erbbaurechts von 40 bis 60 Jahren und ≥ 3 % bei Restlaufzeiten des Erbbaurechts von > 90 Jahren.

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

Vergleichsfaktor für Erbbaurechte im Rhein-Erft-Kreis

Nutzung			
Ein- /Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)	N	Mittelwert	s
	100	0,81	0,13
	Spanne (0,50 - 1,11)		

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 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 m²,
- 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 m² angegeben, so kann die tabellierte Anpassung in der Regel nur dann erfolgen, wenn das zu betrachtende Grundstück nicht größer als 600 m² oder nicht kleiner als 200 m² 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.

8.2 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.

8.3 Durchschnittspreise

8.3.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den unter 5.1.1 tabellierten, durchschnittlichen Kaufpreisen wurde hinsichtlich einer größeren Datenmenge auf die Verkäufe von eigengenutzten Bestandsimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäusern) mit einer Grundstücksgröße bis 800 m² aus den Jahren 2016, 2017 und 2018 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 m²/WF. Als weitere Parameter sind die entsprechenden Spannen, die Anzahl der berücksichtigten Kauffälle, die Standardabweichung und der Median des Kaufpreises je m²/WF angegeben.

Die Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung eines Sperrintervalls von +/- 30 % um den errechneten Mittelwert. Somit standen rd. 1.200 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich im Folgenden um eine rein mathematische Auswertung der vorhandenen Daten, einschließlich aller Unwägbarkeiten der zugrunde liegenden Einflussgrößen.

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

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

8.3.2 Durchschnittspreise für Garagen

Für Garagenverkäufe im Rhein-Erft-Kreis wurden aus den Kauffällen der letzten fünf Jahre (2014 – 2018) Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 129 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 differenziert zwischen den Gebieten östlich und westlich der Ville ausgewiesen.

8.4 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 Ein- und Zweifamilienhäuser (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 (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 von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2017 und 2018, 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 Erwerbenden verschickt mit der Bitte, die zur Sachwertberechnung noch fehlenden Angaben und Einschätzungen mitzuteilen. Aufgrund der Rückläufe der verschickten Fragebögen, konnten 815 Verträge in die folgenden Auswertungen einfließen, wobei sich die Verträge folgendermaßen verteilten:

Anzahl und Aufteilung der bearbeiteten Verträge

Stadt	N	%-Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	50	6,1
Bergheim	97	11,9
Brühl	42	5,2
Elsdorf	54	6,6
Erftstadt	112	13,7
Frechen	66	8,1
Hürth	51	6,3
Kerpen	114	14,0
Pulheim	105	12,9
Wesseling	124	15,2
	815	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 Datenumaterials in Bezug auf die Gebäudetypen:

- freistehende Gebäude
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihennittelhäuser 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. 65 Kaufverträge aus den Jahren 2014 - 2018.

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.

Die allgemeine Formel lautet:

$$SWF = a \times (vSW / 1.000.000)^b$$

die zugehörigen Konstanten:

Freistehende Gebäude

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,41090	0,62308	0,88310	1,18706	1,53006
Konstante „b“	-0,54531	-0,33678	-0,16131	-0,01277	0,11370

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,28523	0,53306	0,84012	1,19077	1,57353
Konstante „b“	-0,63659	-0,38720	-0,21132	-0,08193	0,00172

Reihenmittelhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,11892	0,36408	0,71765	1,14012	1,60629
Konstante „b“	-1,04425	-0,60396	-0,34894	-0,18616	-0,07425

Fertighäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,13944	0,37703	0,71446	1,12088	1,57426
Konstante „b“	-0,98693	-0,51019	-0,21434	-0,01674	0,12334

Hinweis:

Den hier ermittelten Sachwertfaktoren liegt das Bodenrichtwertniveau des vorangegangenen Jahres zugrunde (hier: 01.01.2018). 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.

8.5 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 eingesehen werden.

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und Fragebogenauskünften 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 01.01.2019“ 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 m² Wohnfläche auf den Mietansatz berücksichtigt
- die Bewirtschaftungskosten (siehe unter 8.6)
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen

8.6 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	295 €/Jahr
je Eigentumswohnung	353 €/Jahr
je Garage/Einstellplatz	39 €/Jahr

Instandhaltungskosten	
je m² Wohnfläche	11,6 €/Jahr
je TG-Stellplatz	87,4 €/Jahr
je Garage	68,4 €/Jahr
je Carport	42,1 €/Jahr
je Stellplatz	26,3 €/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.

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.

9 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

10 Kontakte und Adressen

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

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

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

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

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

Rhein-Kreis-Neuss
Geschäftsstelle
Oberstr. 91
41460 Neuss
Tel.: (02131) 928-6230 Fax: (02131) 928-6299
E-Mail: 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

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

Weitergehende Informationen und Internetverweise

(Quelle: Einwohnerzahlen – Bereich Statistik; Rhein-Erft-Kreis, Amt für öffentlichen Personennahverkehr – Stichtag 31.12.2018)

Rhein-Erft-Kreis

Bodennutzung

Siedlungsfläche:	168,15 km²
Verkehrsfläche:	62,79 km²
Vegetationsfläche:	462,26 km²
Gewässerfläche:	11,47 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	485 709
Flächengröße (km²):	704,67
Einwohner/km²:	689

Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte

Bedburg	24 725	Frechen	53 334
Bergheim	65 144	Hürth	63 604
Brühl	46 003	Kerpen	68 124
Elsdorf	22 091	Pulheim	55 044
Erftstadt	50 580	Wesseling	37 060

Stadt Bedburg

Bodennutzung

Siedlungsfläche:	18,37 km²
Verkehrsfläche:	5,40 km²
Vegetationsfläche:	55,9 km²
Gewässerfläche:	0,74 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	24 725
Flächengröße (km²):	80,42
Einwohner/km²:	307

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bedburg	4 894	Kirdorf	1 110
Blerichen	2 498	Kleintroisdorf	178
Broich	1 053	Königshoven	1 866
Grottenherten	382	Lipp	2 231
Kaster	6 146	Oppendorf	78
Kirchherten	1 965	Pütz	307
Kirchtroisdorf	1 083	Rath	934

Stadt BergheimBodennutzung

Siedlungsfläche:	19,30 km²
Verkehrsfläche:	9,68 km²
Vegetationsfläche:	66,64 km²
Gewässerfläche:	0,71 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	65 144
Flächengröße (km²):	96,33
Einwohner/km²:	676

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahe	3 794	Niederaußem	5 735
Auenheim	445	Oberaßem	5 866
Bergheim	6 319	Paffendorf	1 248
Büsdorf	1 343	Quadrath-Ichendorf	14 677
Fliesteden	2 021	Rheidt-Hüchelhoven	1 890
Glesch	2 004	Thorr	2 231
Glessen	5 638	Zieverich	4 776
Kenten	7 157		

Stadt BrühlBodennutzung

Siedlungsfläche:	10,11 km²
Verkehrsfläche:	4,20 km²
Vegetationsfläche:	19,68 km²
Gewässerfläche:	2,13 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	46 003
Flächengröße (km²):	36,12
Einwohner/km²:	1 274

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Badorf	6 180	Pingsdorf	4 786
Brühl-Innenstadt	22 835	Schwadorf	1 596
Heide	1 384	Vochem	4 920
Kierberg	4 302		

Stadt ElsdorfBodennutzung

Siedlungsfläche:	26,01 km²
Verkehrsfläche:	3,69 km²
Vegetationsfläche:	36,23 km²
Gewässerfläche:	0,23 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	22 091
Flächengröße (km²):	66,16
Einwohner/km²:	334

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Angelsdorf	2 164	Heppendorf	1 890
Berrendorf	3 471	Neu-Etzweiler	612
Elsdorf	6 484	Niederembt	1 390
Esch	2 707	Oberembt	1 095
Frankeshoven	37	Tollhausen	231
Giesendorf	1 301	Widdendorf	76
Grouven	633		

Stadt ErftstadtBodennutzung

Siedlungsfläche:	17,33 km²
Verkehrsfläche:	8,60 km²
Vegetationsfläche:	92,08 km²
Gewässerfläche:	1,88 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	50 580
Flächengröße (km²):	119,89
Einwohner/km²:	422

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahrem	1 102	Herrig	546
Blessem/Frauenthal	1 792	Kierdorf	3 074
Bliesheim	3 261	Köttingen	3 523
Borr/Scheuren	367	Konradsheim	367
Dirmmerzheim	2 144	Lechenich	10 770
Erp	2 555	Liblar	12 866
Friesheim	2 866	Niederberg	550
Gymnich	4 797		

Stadt FrechenBodennutzung

Siedlungsfläche:	12,67 km²
Verkehrsfläche:	5,21 km²
Vegetationsfläche:	26,81 km²
Gewässerfläche:	0,36 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	53 334
Flächengröße (km²):	45,05
Einwohner/km²:	1 184

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bachem	5 391	Frechen-Innenstadt	23 413
Benzelrath	1 177	Habbelrath	3 564
Buschbell	2 960	Hücheln	1 491
Grefrath	1 373	Königsdorf	11 941
Grube Carl	2 024		

Stadt HürthBodennutzung:

Siedlungsfläche:	17,12 km²
Verkehrsfläche:	5,55 km²
Vegetationsfläche:	27,25 km²
Gewässerfläche:	1,30 km²

Infrastruktur:

Einwohnerzahl:	63 604
Flächengröße (km²):	51,22
Einwohner/km²:	1 242

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 791	Hermülheim	16 943
Alt-Hürth	7 547	Kalscheuren	1 088
Berrenrath	3 181	Kendenich	3 035
Efferen	13 423	Knapsack	160
Fischenich	5 627	Sielsdorf	414
Gleuel	6 564	Stotzheim	1 831

Stadt KerpenBodennutzung

Siedlungsfläche:	22,21 km²
Verkehrsfläche:	11,78 km²
Vegetationsfläche:	78,81 km²
Gewässerfläche:	1,16 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	68 124
Flächengröße (km²):	113,96
Einwohner/km²:	598

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Balkhausen	2 551	Manheim	181
Blatzheim	3 538	Manheim-neu	1 137
Brüggen	4 879	Mödrath	1 217
Buir	3 933	Neu-Bottenbroich	935
Horrem	12 906	Sindorf	18 221
Kerpen	15 160	Türnich	3 466

Stadt PulheimBodennutzung

Siedlungsfläche:	14,26 km²
Verkehrsfläche:	5,61 km²
Vegetationsfläche:	51,01 km²
Gewässerfläche:	1,28 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	55 044
Flächengröße (km²):	72,16
Einwohner/km²:	762

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Brauweiler	8 266	Orr	10
Dansweiler	2 990	Pulheim	22 477
Freimersdorf	169	Sinnersdorf	5 664
Geyen	2 502	Sinthern	3 362
Ingendorf	81	Stommeln	8 480
Manstedten	146	Stommelerbusch	897

Stadt WesselingBodennutzung

Siedlungsfläche:	10,77 km²
Verkehrsfläche:	3,07 km²
Vegetationsfläche:	7,85 km²
Gewässerfläche:	1,68 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	37 060
Flächengröße (km²):	23,37
Einwohner/km²:	1.586

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Berzdorf	4 829	Urfeld	4 045
Keldenich	15 600	Wesseling	12 586

Stichworte / Internetadressen

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
Bodenrichtwerte/ Immobilienrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdung im Untergrund	Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW www.gdu.nrw.de
Geobasis NRW	https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/index.html
Gesetze	http://www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze in NRW	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start
Grundbuch	https://www.grundbuch.nrw.de/
Grundsteuer Gewerbsteuer	https://www.steuerzahler-nrw.de/files/32945/hebesaetze_2015_0217.pdf
Gutachterausschüsse	http://www.gars.nrw.de/oeffentlich/index_1.php Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Luftbilder	www.bing.com/maps www.geoportal.nrw.de
Mietspiegel	über die Städte im Rhein-Erft-Kreis bzw. www.rheinische-immobilienboerse.de
Liegenschaftskarten, Stadt- pläne, Bebauungspläne etc.	https://www.rhein-erft-kreis.de/ausl%C3%A4nderwesen-bauen-ordnung/bauen-kataster/geodaten-portale Flächennutzungsplänen, Bebauungspläne, Stadtpläne über die Städte im Rhein-Erft-Kreis bzw.
Statistik	Statistische Bundesamt, www.destatis.de
Verbände, Vereine	Haus und Grund e.V. www.haus-und-grund.de Immobilienverband Deutschland, www.ivd-west.de
Zwangsversteigerung	www.zvg.nrw.de

11 Anlagen

Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug aus dem Gebührenentarif 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 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 Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

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

- a) Wert bis 1 Million Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro

- b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro

- c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro

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

7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, 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 Endwer-ten 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 End-werten 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 die-sem 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 Boden-richtwert 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

Ein Formular zur Beantragung eines Verkehrswertgutachtens kann bei Bedarf über den Link

http://www.gars.nrw.de/pdf/antr_gutacht.pdf

ausgefüllt, heruntergeladen bzw. ausgedruckt werden.

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

