



Grundstücksmarktbericht **2020** für den Rhein-Erft-Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Erft-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

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

Druck

Druckerei Rhein-Erft-Kreis

Gebühr

Der Grundstücksmarktbericht steht unter www.boris.nrw.de gebührenfrei zum Download bereit. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen vom 19.12.2019).

Bildnachweis

Titelbild: Burg Efferen (Mit freundlicher Genehmigung der Familie Klaus Bernd Schmitt).

Die Geschichte der ehemaligen Wasserburg kann bis ins 13. Jahrhundert zurückverfolgt werden. Die mit Feldbrandsteinen errichtete Burganlage wurde im Zuge der Auseinandersetzungen der Stadt Köln mit dem Erzbischof im 14. Jahrhundert stark befestigt und ausgebaut. Die Besitzverhältnisse änderten sich im Laufe der Zeit mehrfach, wobei u.a. auch die Kölner Patrizierfamilie Overstolz eine Zeit lang Eigentümer der Burg war. Seit nunmehr 120 Jahren ist sie im Besitz der Familie Koch-Schmitt, die hier auch wohnt.

(Quelle: Wikipedia und Angaben des Eigentümers)

Rückseite: Gebäude der Kreisverwaltung

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "**Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0**" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen unter Angabe der Quelle zulässig. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Beispiel-Quellenvermerk:

Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2020,
dl-de/zero-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	20
3.2.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (> 2.500 m²)	22
3.3	Bebaute Grundstücke	22
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)	23
3.3.2	Mehrfamilienhäuser	27
3.3.3	Wohn- und Geschäftshäuser	30
3.3.4	Gewerbe und Industrie	32
3.4	Wohnungseigentum	34
3.5	Zwangsversteigerungen	36
3.6	Sonstige Grundstücke	37
4	Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke)	38
4.1	Definition	38
4.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	40
4.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	41
4.4	Umrechnungskoeffizienten	44
4.5	Indexreihen	47
4.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	50
5	Bebaute Grundstücke	53
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	53
5.1.1	Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	53
5.1.2	Durchschnittspreise für Garagen	55
5.1.3	Sachwertfaktoren	56
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	58
5.1.5	Rohertragsfaktoren	59
5.1.6	Bodenwertanteil am Kaufpreis	59
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	60
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	60
5.2.2	Rohertragsfaktoren	61
5.3	Gewerbe und Industrie	61
5.3.1	Liegenschaftszinssatz	61
5.3.2	Rohertragsfaktor	61
6	Wohnungs- und Teileigentum	62
6.1	Wohnungseigentum	62
6.1.1	Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen	62

6.1.2 Immobilienrichtwerte	67
6.1.3 Liegenschaftszinssätze	72
6.2 Teileigentum	74
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	75
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte	75
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	75
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke	75
7.4 Vergleichsfaktor für Erbbaurechte	76
7.5 Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte	76
8 Modellbeschreibungen	78
8.1 Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte)	78
8.2 Indexreihen	79
8.3 Durchschnittspreise	79
8.4 Sachwertfaktoren	80
8.5 Liegenschaftszinssätze	84
8.6 Bewirtschaftungskosten	85
9 Mieten und Pachten	86
10 Kontakte und Adressen	87
11 Anlagen	94

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 Köln 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 (BbauG) im Jahre 1960 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 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 Daten, 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.

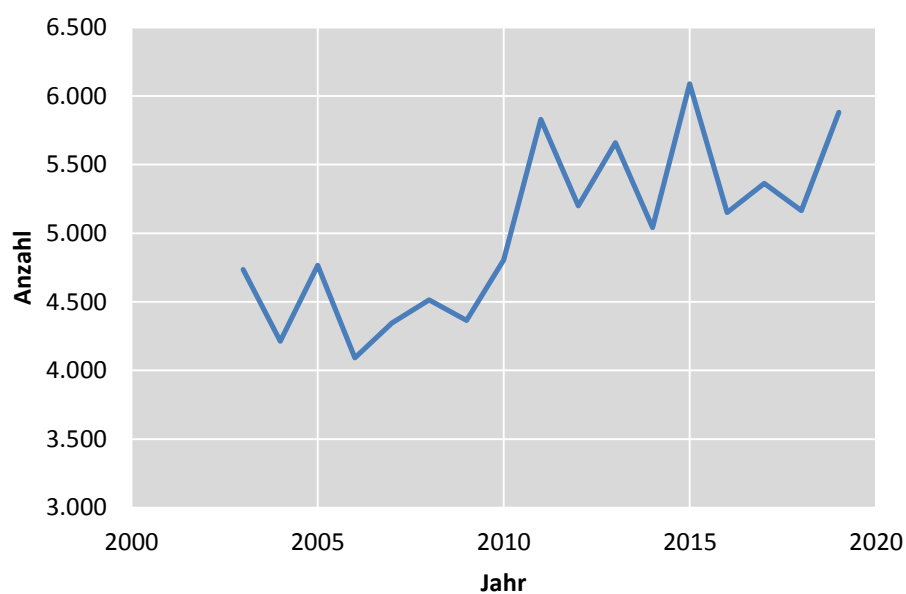
Unbebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	38	Erwerb durch	Privat	86
	Firma/Bauges.	36		Firma/Bauges.	12
	Kommune	26		Kommune	1
	Sonstige	-		Sonstige	1
Gewerbe / Industrie					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	17	Erwerb durch	Privat	47
	Firma/Bauges.	15		Firma/Bauges.	45
	Kommune	66		Kommune	-
	Sonstige	2		Sonstige	8
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	70	Erwerb durch	Privat	98
	Firma/Bauges.	30		Firma/Bauges.	2
	Sonstige	-		Sonstige	-

3 Umsätze

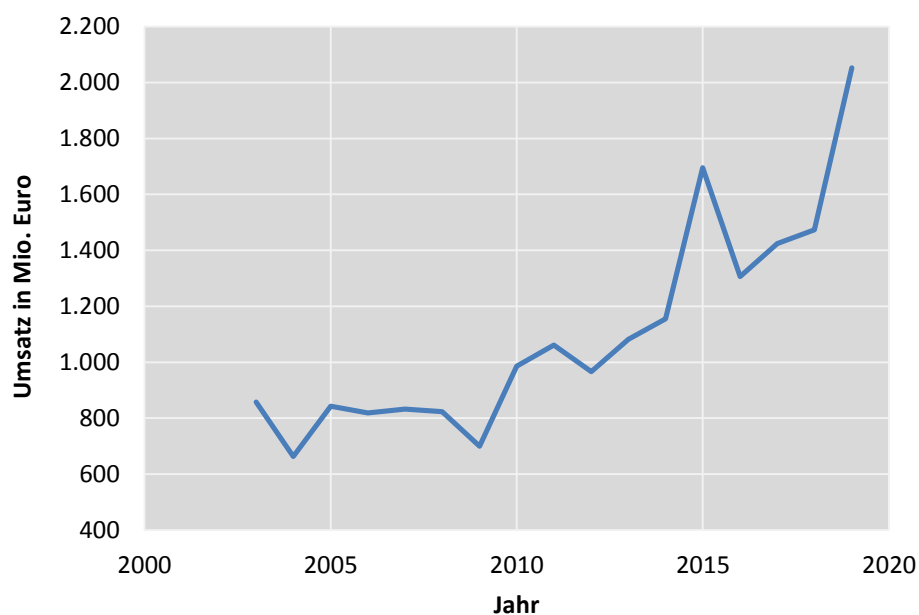
3.1 Gesamtumsatz

Im Berichtszeitraum 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 5.882 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 1.214 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 2.053 Mio. Euro zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.

Gesamtanzahl der Kauffälle



Gesamter Geldumsatz



Davon waren 4.714 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 12 % höher als im Berichtszeitraum 2018.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.643 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 526 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Dies entspricht einem Anstieg des Geldumsatzes von rd. 36 % gegenüber dem Vorjahr bei einem Anstieg des Flächenumsatzes von rd. 28 %.

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) 80 Stück und lag damit um rd. 14 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz sank dabei um rd. 5 % auf rd. 171,46 ha, der Geldumsatz stieg um rd. 36 % auf rd. 20,87 Mio. Euro.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ackerland (> 2.500 m ²)	69	139,85	11,91
Grünland (> 2.500 m ²)			
Forst (> 2.500 m ²)	1	*	*
besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)*	10	31,61	8,96
Gesamt	80	171,46	20,87

* u.a. auch Abbauf Flächen, Golfplatzflächen, Wasserflächen, Weideflächen

Baulich nutzbare Flächen

Bei den unbebauten aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle auf 392 Verträge (rd. 1 % mehr als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 87 Mio. Euro und lag damit rd. 23 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz mit rd. 65,26 ha lag dabei rd. 40 % niedriger als im Vorjahr.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
individueller Wohnungsbau	236	12,54	39,14
Geschosswohnungsbau	13	1,57	8,40
Gewerbe - tertiäre Nutzung	3	0,60	0,89
Gewerbe und Industrie	36	27,10	24,11
Sonstige beb. Grundstücke *	104	23,45	14,60
Gesamt	392	65,26	87,14

* inkl. Zukäufe, werdendes Bauland

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim	67	3,38	13.416
Frechen	4	0,73	2.090
Hürth	9	0,48	1.736
Brühl	9	0,71	3.684
Wesseling	11	0,40	1.440
westlich der Ville			
Bedburg	8	0,38	697
Bergheim	41	2,09	4.797
Elsdorf	19	0,90	1.774
Kerpen	45	2,00	5.916
Erftstadt	25	1,54	3.727

Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg											
Blerichen	3	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Kirchtroisdorf	4	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-
Lipp	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	8	-	6	2	-	-	-	-	-	-	-

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim											
Bergheim	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Büsdorf	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Fliesteden	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Glessen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Kenten	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Oberaußem	3	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	19	6	10	2	-	-	1	-	-	-	-
Rheidt-H.	10	1	6	3	-	-	-	-	-	-	-
Zieverich	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	41	7	22	7	2	2	1	-	-	-	-

Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Brühl		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brühl	7	1	-	4	2	-	-	-	-	-	-
Kierberg	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Schwadorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt	9	1	-	4	3	-	-	-	-	-	1

Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Elsdorf		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Berrendorf	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	14	-	11	3	-	-	-	-	-	-	-
Esch	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederembt	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Oberembt	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	19	1	13	4	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	6	-	2	1	2	-	-	-	-	-	1
Erp	4	1	-	-	3	-	-	-	-	-	-
Friesheim	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnich	5	-	2	3	-	-	-	-	-	-	-
Kierdorf	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Köttingen	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Lechenich	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Liblar	3	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	25	1	10	6	6	-	-	1	-	-	1

Stadt Frechen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Frechen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Frechen	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Grube Carl	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Königsdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	4	-	-	-	2	-	-	-	1	-	1

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Hürth											
Alt-Hürth	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Berrenrath	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Efferen	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Hermülheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Sielsdorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Stotzheim	4	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	9	-	-	2	5	1	1	-	-	-	-

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Kerpen											
Brüggen	3	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-
Buir	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Horrem	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Kerpen	20	-	2	6	12	-	-	-	-	-	-
Manheim-Neu	7	-	1	3	1	2	-	-	-	-	-
Sindorf	13	-	11	1	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	45	-	17	11	14	2	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	-	-	-	-	-	-	-
Dansweiler	2	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-
Geyen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Pulheim	34	-	-	8	16	7	1	1	-	1	-
Sinnersdorf	27	-	-	5	12	10	-	-	-	-	-
Sinthern	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Stommeln	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	67	-	-	14	29	19	1	2	-	2	-

Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Wesseling											
Keldenich	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Urfeld	3	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-
Wesseling	7	-	6	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	11	-	6	2	1	-	2	-	-	-	-

3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim			
Frechen	1	*	*
Hürth	1	*	*
Brühl	2	0,25	2.200
Wesseling	4	0,32	1.101
westlich der Ville			
Bedburg	1	*	*
Bergheim			
Elsdorf			
Kerpen	2	0,31	1.219
Erftstadt	2	0,12	515

* 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
Bedburg	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-

Stadt Brühl

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

Stadt Erftstadt

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

Stadt Wesseling

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

[illegible]

Stadt Elsdorf

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

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Erftstadt											
Friesheim	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Lechenich	13	-	6	4	-	3	-	-	-	-	-
Gesamt:	14	-	7	4	-	3	-	-	-	-	-

Stadt Frechen

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

Stadt Hürth

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

Stadt Kerpen

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

Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Wesseling											
Berzdorf	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Wesseling	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	3	-	1	-	-	-	-	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	6	2	2	-	-	-	1	1	-	-	-
Bergheim	13	3	2	-	5	2	-	-	1	-	-
Brühl	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	8	1	4	1	-	-	-	-	-	2	-
Erftstadt	15	2	5	1	1	1	1	2	1	1	-
Frechen	2	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-
Hürth	3	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Kerpen	5	-	1	2	-	-	-	-	-	1	1
Pulheim	12	3	3	1	1	1	1	1	-	1	-
Wesseling	4	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 2.188 Verträge (rd. 13 % mehr als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 243,45 ha (rd. 73 % mehr als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 1.135 Mio. Euro (rd. 39 % mehr als im Vorjahr) verzeichnet.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.867	84,19	659,10
Mehrfamilienhäuser	148	11,66	194,41
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	10	4,75	40,85
Gewerbe und Industrieobjekte	25	43,25	115,38
Sonstige (u.a. beb. Erbbau-recht)	138	99,60	125,75
Gesamt	2.188	243,45	1.135,49

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	243	10,42	104.819
Frechen	171	6,72	73.636
Hürth	154	6,16	66.794
Brühl	92	4,05	33.635
Wesseling	209	6,43	77.451
westlich der Ville			
Bedburg	127	7,15	39.069
Bergheim	259	11,76	79.719
Elsdorf	111	6,04	27.442
Kerpen	236	11,07	71.586
Erfstadt	264	14,39	84.693

Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg											
Bedburg	20	-	1	3	3	3	4	2	3	-	1
Blerichen	10	-	1	-	1	3	2	3	-	-	-
Broich	12	-	1	1	2	3	1	3	-	1	-
Grottenherten	4	-	-	1	1	1	-	-	1	-	-
Kaster	35	-	-	2	3	8	7	7	3	5	-
Kirchherten	9	-	-	2	-	1	2	3	1	-	-
Kirchtroisdorf	8	-	-	-	-	2	1	4	-	1	-
Kirdorf	9	-	-	-	2	2	2	3	-	-	-
Kleintroisdorf	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Königshoven	7	-	-	-	-	-	1	1	1	4	-
Lipp	7	-	-	-	1	1	1	2	-	1	1
Pütz	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Rath	4	-	-	-	1	1	2	-	-	-	-
Gesamt	127	-	3	10	14	26	23	28	9	12	2

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim											
Ahe	3	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-
Auenheim	3	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Bergheim	34	-	-	2	5	5	7	10	2	3	-
Büsdorf	12	-	-	1	3	2	-	5	-	1	-
Fliesteden	18	-	-	1	2	2	4	5	1	2	1
Glesch	10	-	1	1	2	1	1	4	-	-	-
Glessen	53	-	-	-	1	-	8	32	8	2	2
Kenten	12	-	-	-	-	1	5	5	1	-	-
Niederaußem	16	-	-	2	4	5	2	2	1	-	-
Oberaßem	26	-	1	3	5	8	6	3	-	-	-
Paffendorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath- Ichendorf	54	-	-	1	7	12	11	14	7	2	-
Rheidt- Hüchelhoven	7	-	-	1	1	2	2	1	-	-	-
Thorr	8	-	-	1	-	1	1	2	3	-	-
Zieverich	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
Gesamt:	259	-	4	15	30	39	47	86	25	10	3

Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brühl											
Badorf	18	-	-	-	1	1	3	7	3	3	-
Brühl	30	-	-	3	2	3	7	9	4	1	1
Heide	7	-	-	-	-	1	1	3	2	-	-
Kierberg	11	-	-	-	-	-	-	4	6	1	-
Pingsdorf	10	-	-	-	1	2	-	3	2	2	-
Schwadorf	9	-	-	-	-	-	2	4	2	1	-
Vochem	7	-	-	-	-	-	2	3	1	1	-
Gesamt	92	-	-	3	4	7	15	33	20	9	1

Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Elsdorf		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Angelsdorf	14	-	-	-	2	1	5	5	-	1	-
Berrendorf	13	-	-	2	4	2	3	2	-	-	-
Elsdorf	27	-	-	4	7	7	3	5	-	1	-
Esch	14	-	-	2	2	4	4	2	-	-	-
Giesendorf	2	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-
Grouven	3	-	-	1	-	1	-	1	-	-	-
Heppendorf	15	-	-	1	5	3	3	3	-	-	-
Neu-Etzweiler	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Niederembt	8	-	-	1	3	2	1	1	-	-	-
Oberembt	13	-	-	-	4	3	2	3	1	-	-
Tollhausen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt	111	-	-	11	28	24	22	23	1	2	-

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Ahrem	9	-	-	-	2	2	3	2	-	-	-
Blessem	10	-	-	-	1	-	4	1	1	3	-
Bliesheim	38	-	-	2	1	7	4	8	10	6	-
Borr	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	11	-	-	-	-	7	2	-	2	-	-
Erp	22	-	1	1	2	4	5	4	4	1	-
Friesheim	20	-	1	1	3	1	6	8	-	-	-
Gymnich	26	-	1	1	7	2	5	6	1	3	-
Herrig	2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
Kierdorf	14	-	-	-	2	-	6	4	2	-	-
Köttingen	16	-	-	1	3	1	3	5	1	2	-
Lechenich	51	-	-	1	2	8	13	18	9	-	-
Liblar	39	-	-	-	2	6	9	14	5	3	-
Niederberg	5	-	-	1	1	2	1	-	-	-	-
Gesamt	264	-	3	8	26	41	63	70	35	18	-

Stadt Frechen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
Frechen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bachem	18	-	-	1	-	2	7	5	1	2	-
Benzelrath	20	-	-	-	1	-	-	2	2	15	-
Buschbell	13	-	-	-	-	-	-	9	3	1	-
Frechen	49	-	-	1	1	3	2	19	14	9	-
Grefrath	5	-	-	-	-	1	1	2	1	-	-
Grube Carl	15	-	-	-	-	1	1	9	3	1	-
Habbelrath	8	-	-	-	-	1	3	2	2	-	-
Hücheln	6	-	-	-	-	1	1	2	1	1	-
Königsdorf	37	-	-	-	1	2	4	5	10	11	4
Gesamt	171	-	-	2	3	11	19	55	37	40	4

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Hürth											
Alstädten-Burbach	11	-	-	-	-	-	-	5	2	4	-
Alt-Hürth	19	-	-	-	1	4	5	4	4	-	1
Berrenrath	29	-	-	-	2	1	6	8	5	6	1
Efferen	28	-	-	-	1	-	1	4	1	16	5
Fischenich	14	-	-	-	1	-	3	5	3	2	-
Gleuel	14	-	-	-	1	1	4	5	3	-	-
Hermülheim	23	-	-	-	-	-	1	8	10	4	-
Kalscheuren	2	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
Kendenich	11	-	-	2	-	-	3	2	3	1	-
Stotzheim	3	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-
Gesamt	154	-	-	2	6	6	24	42	33	34	7

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Kerpen											
Balkhausen	18	-	-	3	3	7	4	1	-	-	-
Blatzheim	5	-	-	1	-	-	2	2	-	-	-
Brüggen	16	-	-	1	3	2	1	6	3	-	-
Buir	11	-	-	2	2	2	-	4	1	-	-
Horrem	58	-	2	2	6	7	18	15	5	3	-
Kerpen	55	-	-	1	10	9	10	19	4	2	-
Manheim	2	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-
Manheim-neu	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Mödrath	11	-	-	1	-	-	5	3	2	-	-
Sindorf	47	-	-	-	4	4	16	12	7	4	-
Türnich	12	-	-	1	1	3	3	3	1	-	-
Gesamt	236	-	2	12	29	35	59	65	24	10	-

Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Pulheim											
Brauweiler	36	-	-	1	2	4	5	11	7	5	1
Dansweiler	12	-	-	-	1	1	1	2	3	3	1
Geyen	15	-	-	-	-	-	4	4	1	6	-
Pulheim	109	-	-	-	1	5	12	37	16	37	1
Sinnersdorf	29	-	-	-	1	1	2	16	6	3	-
Sinthern	9	-	-	-	-	-	1	4	1	2	1
Stommelerbusch	3	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1
Stommeln	30	-	-	-	-	4	5	7	7	6	1
Gesamt	243	-	-	1	5	15	30	83	41	62	6

Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Wesseling											
Berzdorf	73	-	-	-	1	2	6	61	2	1	-
Keldenich	83	-	-	1	3	4	12	31	27	5	-
Urfeld	23	-	-	-	-	1	-	7	9	5	1
Wesseling	30	-	-	-	1	2	3	15	8	1	-
Gesamt	209	-	-	1	5	9	21	114	46	12	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	16	1,16	16.239
Frechen	24	2,25	98.756
Hürth	12	0,68	9.544
Brühl	12	0,67	9.404
Wesseling	9	0,72	12.570
westlich der Ville			
Bedburg	6	0,31	2.104
Bergheim	28	1,86	13.207
Elsdorf	9	0,60	3.354
Kerpen	20	2,17	21.579
Erfstadt	12	1,24	7.654

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	-	-
Grottenherten	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Kaster	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Königshoven	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt	6	-	-	-	1	1	-	1	3	-	-

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim											
Bergheim	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Fliesteden	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Glessen	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Kenten	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Niederaußem	8	-	-	-	1	-	1	-	2	3	1
Oberaßem	2	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Quadrath-l.	6	-	-	-	1	-	-	2	1	2	-
Rheidt-H.	2	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-
Thorr	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2
Zieverich	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt	28	-	-	-	3	2	2	4	4	10	3

Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brühl											
Badorf	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Brühl	9	-	-	-	-	-	3	1	1	1	3
Vochem	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Gesamt	12	-	-	-	-	1	3	1	1	3	3

Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Elsdorf											
Berrendorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	8	-	-	-	3	1	1	1	1	-	1
Gesamt	9	-	-	-	4	1	1	1	1	-	1

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Erftstadt											
Bliesheim	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Dirmerzheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gymnich	2	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-
Kierdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Lechenich	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Liblar	5	-	-	-	-	-	1	1	-	-	3
Gesamt	12	-	-	-	-	1	2	3	1	2	3

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	-
Buschbell	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Frechen	17	-	-	-	-	-	1	3	3	3	7
Hücheln	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Königsdorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Gesamt	24	-	-	-	-	-	1	4	4	5	10

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Hürth											
Alstädten-B.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Alt-Hürth	3	-	-	-	-	-	1	1	-	-	1
Efferen	5	-	-	-	-	-	-	-	1	1	3
Hermülheim	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
Gesamt	12	-	-	-	-	-	1	1	1	3	6

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Kerpen											
Balkhausen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Brüggen	3	-	-	-	1	-	-	-	1	1	-
Buir	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Horrem	4	-	-	-	-	1	-	-	-	-	3
Kerpen	6	-	-	-	-	-	1	2	-	2	1
Sindorf	5	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2
Gesamt	20	-	-	-	1	1	1	2	1	7	7

Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Pulheim											
Brauweiler	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Dansweiler	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Geyen	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Pulheim	6	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
Sinthern	3	-	-	-	-	1	-	-	1	-	1
Stommeln	3	-	-	-	-	-	-	1	-	2	-
Gesamt	16	-	-	-	-	1	-	2	1	7	5

Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Wesseling											
Keldenich	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Wesseling	7	-	-	-	-	-	-	1	2	1	3
Gesamt	9	-	-	-	-	-	-	2	2	2	3

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	3	3,13	33.320
Frechen			
Hürth	2	0,31	3.500
Brühl	1	*	*
Wesseling	1	*	*
westlich der Ville			
Bedburg			
Bergheim	1	*	*
Elsdorf	1	*	*
Kerpen			
Erfstadt	1	*	*

* 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
Quadrath.-l	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Gesamt	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-

Stadt Brühl

[illegible]

3.3.4 Gewerbe und Industrie

Gewerbe und Industrie

Stadt	N	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. Euro
östlich der Ville			
Pulheim	6	1,61	7.595
Frechen	3	4,38	17.550
Hürth	2	7,17	46.038
Brühl			
Wesseling	2	2,79	3.559
westlich der Ville			
Bedburg			
Bergheim	3	18,30	24.900
Elsdorf	1	*	*
Kerpen	6	8,70	15.290
Erftstadt	1	*	*

* 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
Niederaußem	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Paffendorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Quadrath-l.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	3	-	-	1	-	-	-	-	-	1	1

Stadt Elsdorf

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

3.4 Wohnungseigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.879 (rd. 13 % mehr als im Vorjahr) mit einem zugehörigen Geldumsatz von rd. 386 Mio. Euro (rd. 28 % höher als im Vorjahr).

Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Teileigentum	38	7,91
Wohnungseigentum (inkl. EFH und Garagen)	1.776	365,29
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	(474)	(148,97)
(davon Weiterverkäufe)	(1.302)	(216,32)
Wohnungs- /Teileigentumserbbaurecht	65	13,12
Gesamt	1.879	386,32

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	93	18,12
Bergheim	148	16,92
Elsdorf	30	3,94
Erftstadt	165	34,62
Kerpen	274	37,38

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		< 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Bedburg	93	4	8	17	8	44	11	-	-	1	-
Bergheim	148	14	58	42	24	8	1	1	-	-	-
Elsdorf	30	-	10	9	10	1	-	-	-	-	-
Erftstadt	165	14	24	25	22	21	18	19	12	5	5
Kerpen	274	34	70	77	42	27	6	10	5	3	-
Gesamt:	710	66	170	170	106	101	36	30	17	9	5

Wohnungseigentum östlich der Ville

Stadt	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Brühl	143	31,67
Frechen	217	58,99
Hürth	265	67,40
Pulheim	185	46,81
Wesseling	125	26,71

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Brühl	143	7	9	16	38	28	19	12	4	8	2
Frechen	217	2	14	22	27	43	33	28	16	20	12
Hürth	265	7	15	21	57	37	45	37	18	21	7
Pulheim	185	3	10	31	30	23	21	27	16	21	3
Wesseling	125	-	19	22	23	18	11	19	7	6	-
Gesamt:	935	19	67	112	175	149	129	123	61	76	24

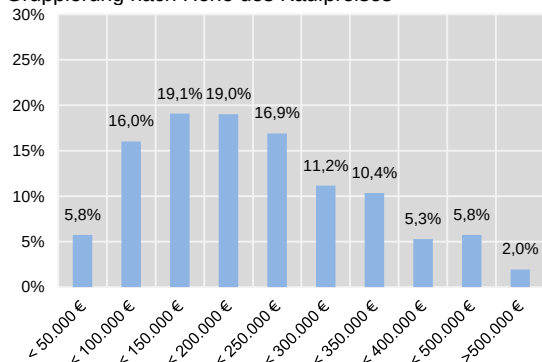
Umsatzentwicklung und regionale Verteilung

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

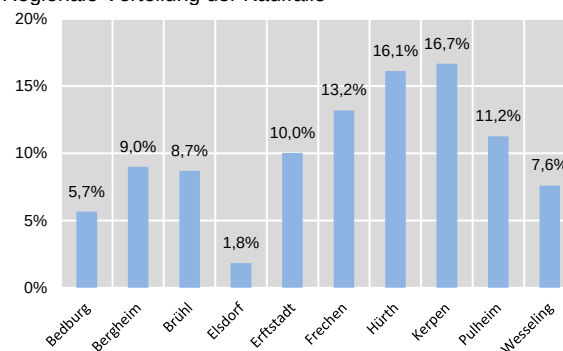
Jahr	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
2010	1.189	138,3
2011	1.411	171,1
2012	1.480	177,4
2013	1.505	189,5
2014	1.329	183,0
2015	1.780	260,6
2016	1.478	230,6
2017	1.522	237,1
2018	1.623	301,3
2019	1.645	342,6

Für das Berichtsjahr 2019 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 2019 wurden der Geschäftsstelle 62 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 9,69 Mio. Euro übermittelt. Dies sind rd. 1,1 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Das Geldvolumen betrug dabei rd. 0,4 %.

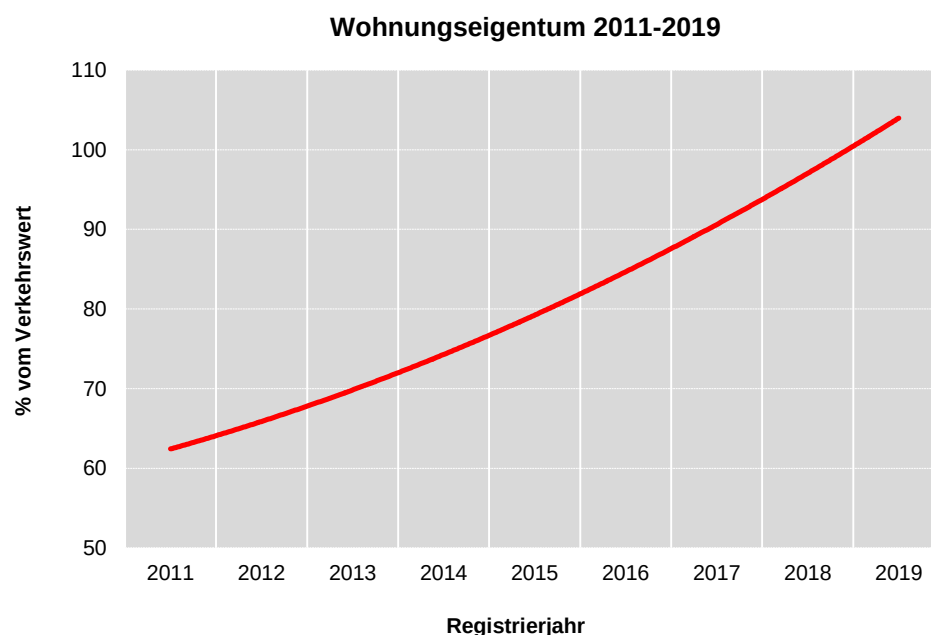
Anzahl und Geldumsatz der Zwangsversteigerungen

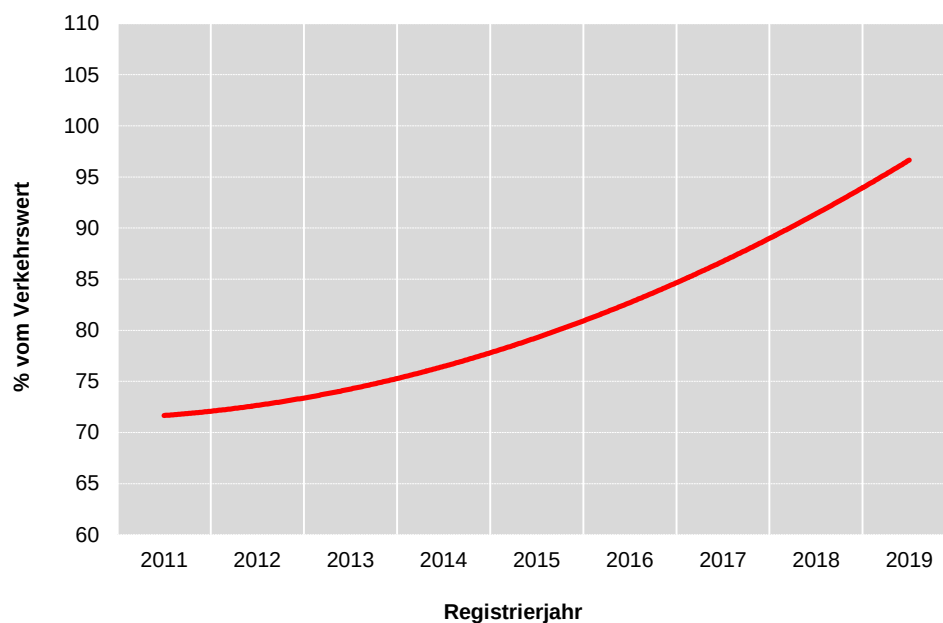
Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
bebaut	34	6,49
unbebaut	2	0,13
Wohnungseigentum	26	3,07
Gesamt	62	9,69

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, wobei das Registrierjahr in der überwiegenden Anzahl der Fälle mit dem Jahr des Zuschlags übereinstimmt. Die Kauffälle wurden dabei um Extremwerte und auffällige Objekte bereinigt.



Einfamilienhäuser 2011 - 2019

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	172	19,69	11,99

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 Kanalanchlussbeiträge. 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.

4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Über das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW können alle Bodenrichtwerte des Landes NRW eingesehen und auch 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 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 die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten gilt die

"Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0"

(dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Mobiler Abruf von Bodenrichtwerten

Mit der BORISplus.NRW App steht außerdem ein mobiler Service mit den wichtigsten Informationen zum Immobilienmarkt NRW für Smartphones zur Verfügung. Nähere Informationen sind unter www.boris.nrw.de abrufbar. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple App Store, als auch für Android OS in Google Play kostenfrei verfügbar.

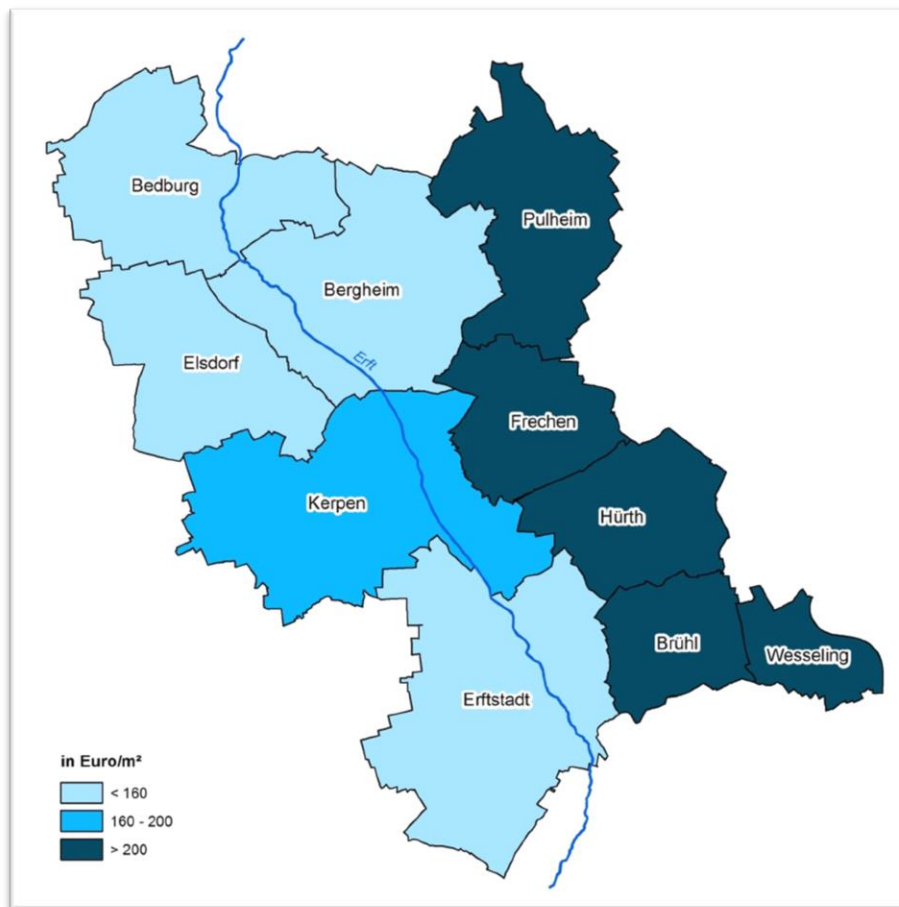
4.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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 2019)

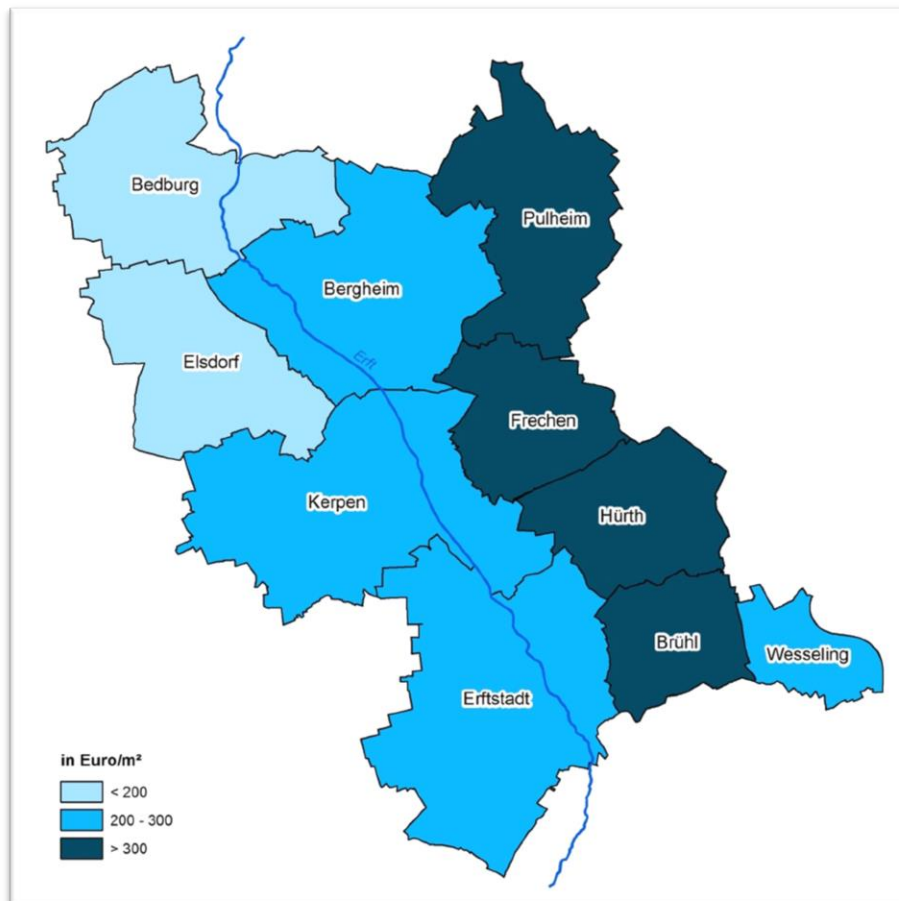
Übersicht über gebietstypische Werte

Stadt	Teilmarkt	gute Lage (Euro/m ²)	mittlere Lage (Euro/m ²)	einfache Lage (Euro/m ²)
östlich der Ville				
Brühl	individueller Wohnungsbau	490	410	320
	Geschosswohnungsbau	580	400	310
	Gewerbe		95	
Frechen	individueller Wohnungsbau	520	380	270
	Geschosswohnungsbau	480	360	290
	Gewerbe	170		
Hürth	individueller Wohnungsbau	570	400	280
	Geschosswohnungsbau	540	350	240
	Gewerbe	120	75	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	470	400	270
	Geschosswohnungsbau	510		
	Gewerbe		115	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	330	290	250
	Geschosswohnungsbau	410	280	250
	Gewerbe		100	
westlich der Ville				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	225	165	120
	Geschosswohnungsbau	235	165	
	Gewerbe	90	55	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	370	235	155
	Geschosswohnungsbau	320	210	145
	Gewerbe	85	60	
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	200	160	130
	Geschosswohnungsbau		170	
	Gewerbe		55	
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	320	225	125
	Geschosswohnungsbau	310	270	
	Gewerbe	75	65	
Kerpen	individueller Wohnungsbau	300	240	180
	Geschosswohnungsbau	300	250	
	Gewerbe	120	70	35

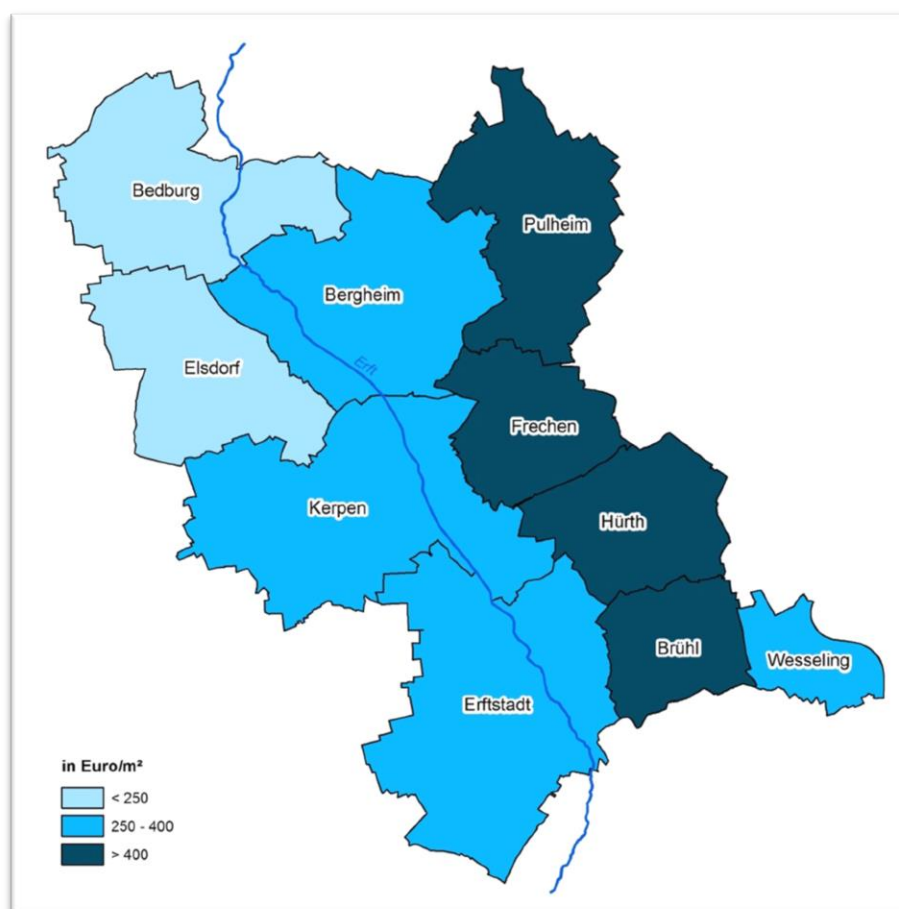
Graphische Darstellung der gebietstypischen Werte (individueller Wohnungsbau - einfache Lage)



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:

$$\mathbf{6,70 \text{ €/m}^2}$$

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

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:

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

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.

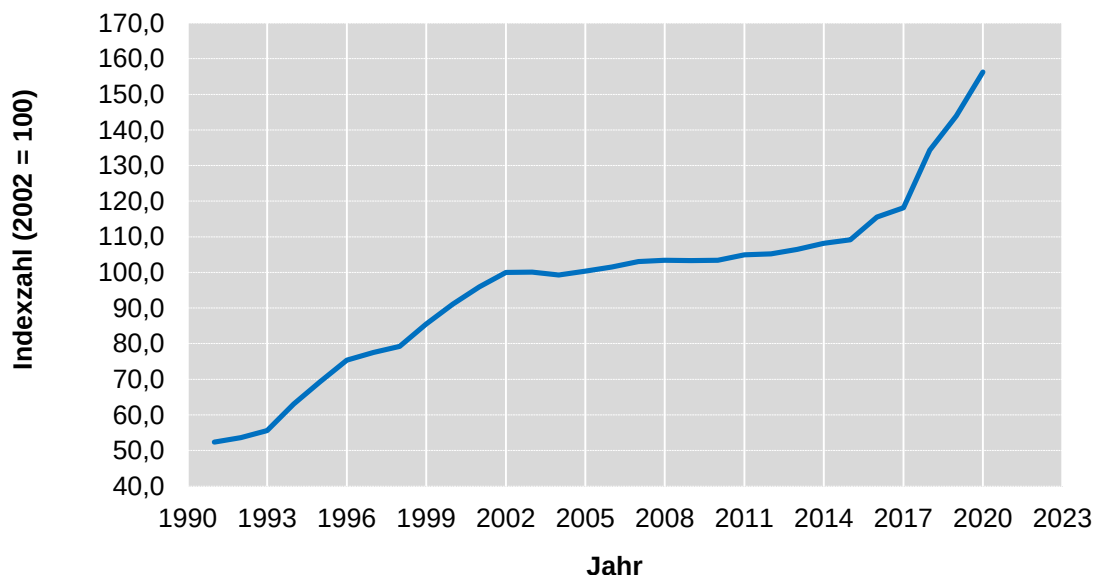
4.5 Indexreihen

(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
2020	167,8	147,2	170,0	149,9	146,5	156,3

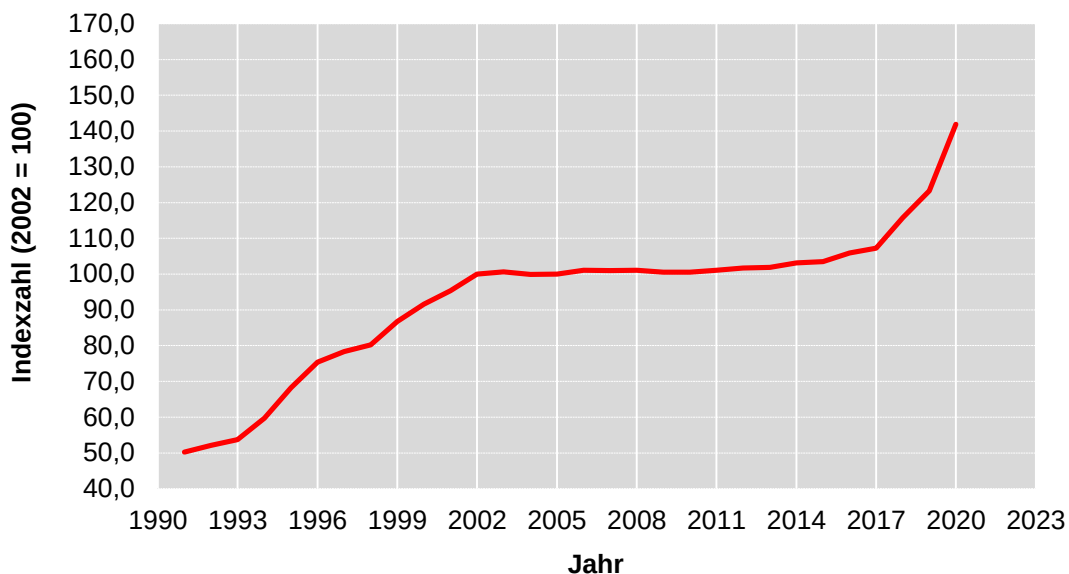
Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau) östlich der Ville



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	122,8	101,8	125,4	128,7	123,3
2020	159,1	142,8	121,6	138,4	147,8	141,9

Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau) westlich der Ville



Bodenrichtwertindex und Durchschnittswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

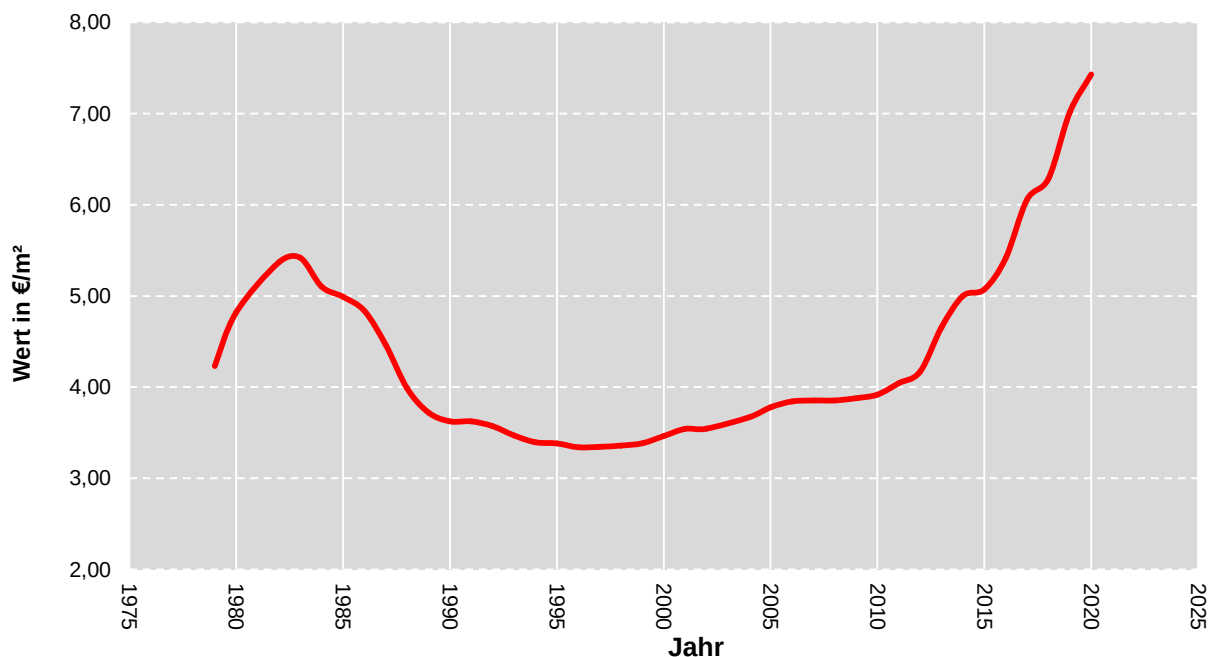
Indexzahlen (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

Jahr		Jahr		Jahr		Jahr		
1979	108,0	1990	92,5	2000	88,4	2010	100,0	2020 189,6
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	2020 7,43
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

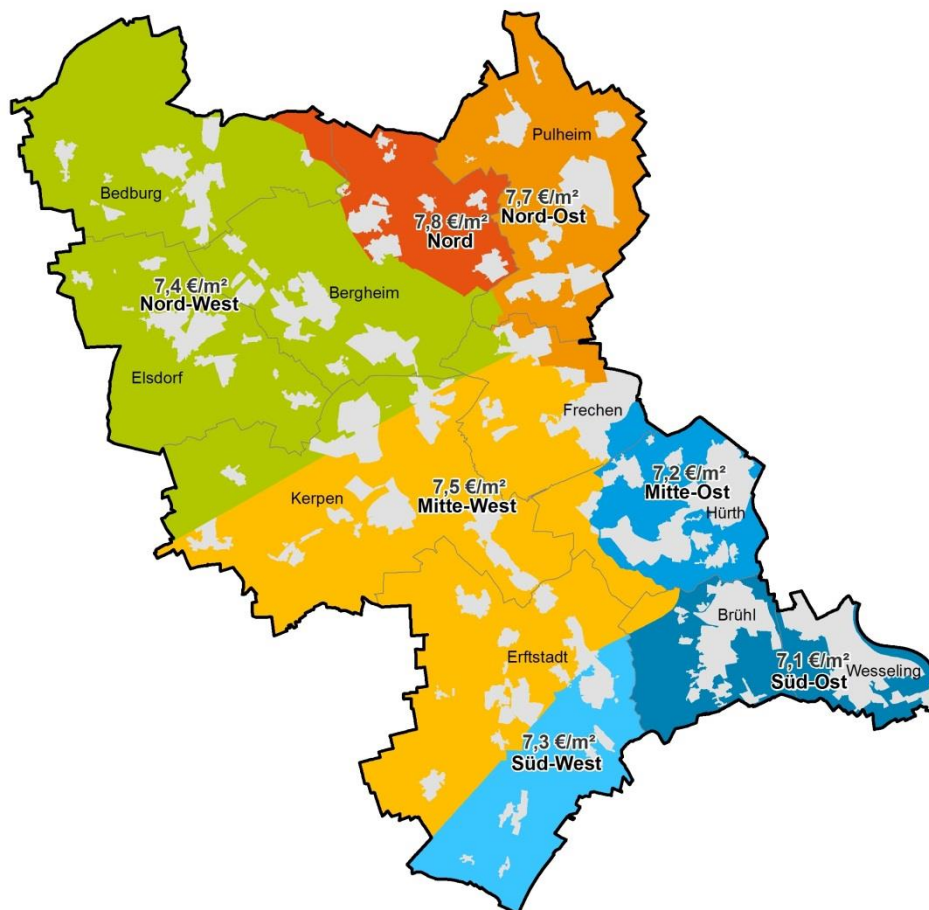
rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

Lage	Richtwerte (in Euro/m ²)
Nord-West (BRW-Zone 110)	7,40
Nord (BRW-Zone 113)	7,80
Nord-Ost (BRW-Zone 114)	7,70
Mitte-West (BRW-Zone 111)	7,50
Mitte-Ost (BRW-Zone 115)	7,20
Süd-West (BRW-Zone 112)	7,30
Süd-Ost (BRW-Zone 116)	7,10

(Berichtszeitraum 2019)

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 01.01.2020)



Dauergrünland

Unter Dauergrünland werden in Anlehnung an die Definition der EU* solche Flächen subsummiert, die (Zitat) „ ... durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden und mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge des landwirtschaftlichen Betriebs waren,...“. Damit sind neben den Grünlandflächen, die auf Grund ihrer Bodenbeschaffenheit keine ackerbauliche Nutzung ermöglichen auch die Flächen angesprochen die einem gesetzlichen Umbruchverbot unterliegen.

Für diese Dauergrünlandflächen können im Normalfall

bis zu ca. 50 % des umliegenden Ackerlandrichtwertes

angesetzt werden.

*Nach Artikel 1 Nr. 1 a) lfd. Nr. 2 der „Verordnung (EG) Nr. 239/2005 der Kommission der europäischen Gemeinschaften vom 11. Februar 2005 zur Änderung und Berichtigung der Verordnung (EG) Nr. 796/2004 ...“ .

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.

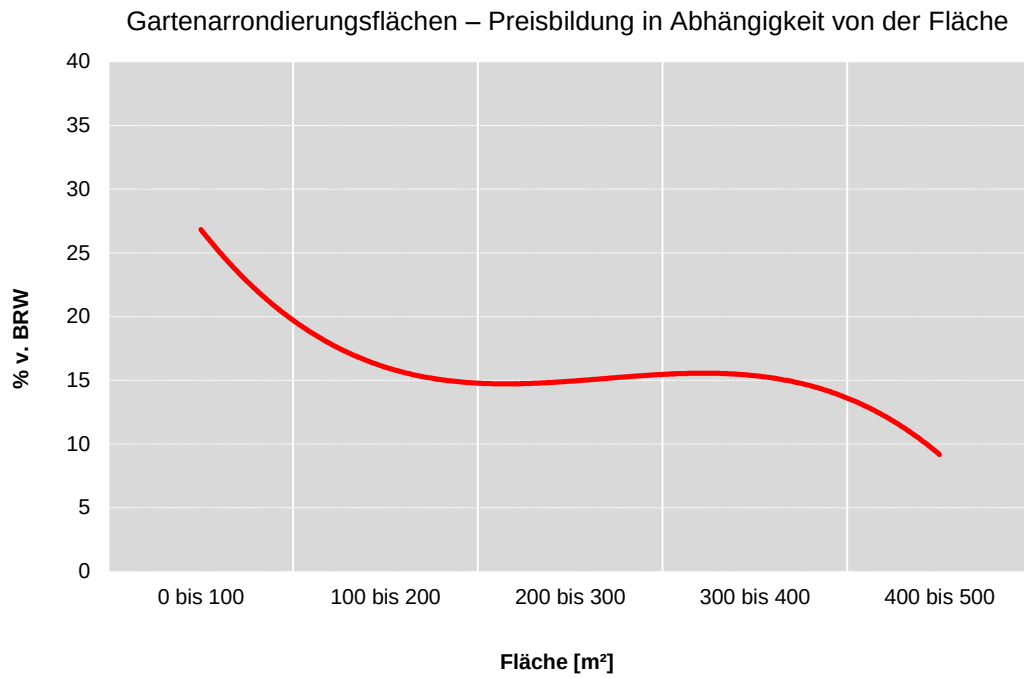
Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 74 Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2015 - 2019 untersucht.

Berücksichtigt wurden dabei nur zugekaufte Flächen kleiner als 500 m², die keine separate Zuwegung besitzen und die das Maß der baulichen Nutzung eines Nachbargrundstücks nicht erhöhen.

Für diese Arrondierungsflächen können im Normalfall

10 - 30 % des umgebenden Baulandrichtwertes

angesetzt werden. Der prozentuale Ansatz steht in einer Abhängigkeit zur Flächengröße (siehe umseitige 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	11	243.000 110.000 - 372.000	305 130 - 547	111 57 - 150	2.170 1.880 - 2.660	253 (2.160)
1960 - 1969	29	253.000 160.000 - 421.000	235 147 - 470	110 82 - 159	2.300 1.530 - 3.090	403 (2.270)
1970 - 1984	77	317.000 190.000 - 610.000	225 156 - 487	126 93 - 209	2.530 1.740 - 3.300	397 (2.540)
1985 - 1999	39	331.000 200.000 - 471.000	196 118 - 623	124 90 - 200	2.680 1.890 - 3.440	396 (2.720)
≥ 2000	31	374.000 249.000 - 562.000	164 113 - 233	131 98 - 166	2.880 1.900 - 3.750	467 (2.880)

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	41	282.000 145.000 - 465.000	418 123 - 797	108 65 - 174	2.620 1.830 - 3.430	467 (2.600)
1960 - 1969	41	320.000 223.000 - 474.000	432 181 - 745	119 80 - 180	2.720 1.760 - 3.560	489 (2.750)
1970 - 1984	92	346.000 208.000 - 594.000	347 135 - 696	136 92 - 240	2.580 1.750 - 3.400	415 (2.490)
1985 - 1999	50	400.000 170.000 - 634.000	271 153 - 438	140 70 - 209	2.850 2.100 - 3.570	389 (2.860)
≥ 2000	66	429.000 305.000 - 700.000	265 146 - 657	140 103 - 220	3.060 2.420 - 3.720	358 (3.040)

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	22	357.000 228.000 - 492.000	573 329 - 750	134 85 - 200	2.670 2.310 - 3.170	262 (2.650)
1960 - 1969	31	389.000 259.000 - 742.000	552 217 - 780	140 88 - 215	2.810 2.030 - 3.580	416 (2.870)
1970 - 1984	33	417.000 230.000 - 527.000	501 265 - 800	157 100 - 232	2.670 1.980 - 3.680	526 (2.500)
1985 - 1999	22	450.000 250.000 - 730.000	404 186 - 643	155 85 - 290	2.960 2.190 - 3.640	413 (2.970)
≥ 2000	18	588.000 300.000 - 845.000	483 294 - 764	158 105 - 234	3.730 2.860 - 4.820	605 (3.680)

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	2*	--- ---	--- ---	--- ---	--- ---	--- ---
1960 - 1969	6	208.000 123.000 - 400.000	268 140 - 492	123 100 - 191	1.640 1.020 - 2.090	417 (1.720)
1970 - 1984	40	235.000 135.000 - 350.000	275 158 - 694	130 87 - 248	1.850 1.210 - 2.500	340 (1.900)
1985 - 1999	30	251.000 175.000 - 360.000	209 122 - 288	118 92 - 141	2.130 1.700 - 2.720	315 (2.060)
≥ 2000	13	281.000 165.000 - 350.000	194 95 - 264	140 96 - 170	2.000 1.700 - 2.250	199 (2.060)

* zu geringe Anzahl an Kauffällen

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	28	206.000 130.000 - 382.000	492 290 - 738	120 70 - 170	1.740 1.040 - 2.390	333 (1.780)
1960 - 1969	42	184.000 120.000 - 330.000	448 210 - 731	120 73 - 190	1.560 1.060 - 2.110	279 (1.590)
1970 - 1984	67	253.000 120.000 - 460.000	379 191 - 708	140 80 - 245	1.840 1.110 - 2.610	399 (1.780)
1985 - 1999	70	305.000 180.000 - 449.000	310 184 - 568	133 93 - 215	2.310 1.610 - 3.120	419 (2.300)
≥ 2000	63	341.000 159.000 - 620.000	310 95 - 533	138 80 - 239	2.500 1.720 - 3.250	400 (2.500)

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	218.000 117.000 - 350.000	521 297 - 791	124 85 - 192	1.760 1.380 - 2.160	228 (1.820)
1960 - 1969	55	226.000 100.000 - 622.000	565 305 - 795	137 75 - 270	1.660 960 - 2.300	360 (1.660)
1970 - 1984	89	287.000 156.000 - 590.000	555 225 - 800	149 68 - 330	1.960 1.260 - 2.650	359 (1.950)
1985 - 1999	38	347.000 118.000 - 506.000	479 199 - 703	152 65 - 240	2.330 1.490 - 3.120	444 (2.360)
≥ 2000	45	473.000 269.000 - 813.000	512 250 - 775	162 84 - 240	2.930 2.040 - 3.730	450 (3.090)

5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen

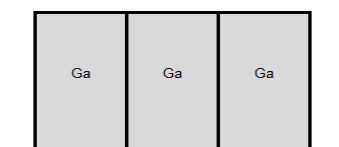
(Modellbeschreibung siehe unter 8.3.2)

Typ 1: Garagengebäude und Fläche annähernd gleich

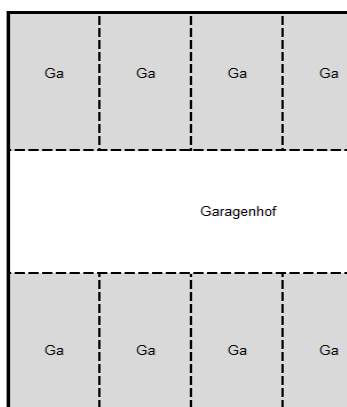
Typ 2: Garage in Garagenhof mit Anteilen an der Garagenhoffläche

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

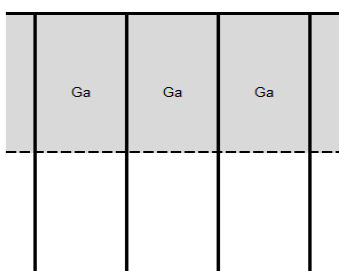
Typ 1



Typ 2



Typ 3



Typ	N (mittlere Fläche)	Mittel (in Euro)	s
1			
östlich der Ville	20 (18 m ²)	9.700	5.000
westlich der Ville	15 (17 m ²)	8.200	4.900
2			
östlich der Ville	31 (36 m ²)	13.600	5.800
westlich der Ville	37 (39 m ²)	11.600	5.500
3			
östlich der Ville	20 (42 m ²)	12.500	7.400
westlich der Ville	8 (46 m ²)	9.800	2.800

5.1.3 Sachwertfaktoren

(Modellbeschreibung, Funktion und Konstanten siehe unter 8.4)

Hinweis:

Der ermittelte Sachwertfaktor (SWF) ist, unabhängig vom Gebäudetyp, i.d.R. um **0,05** zu vermindern (siehe hierzu unter 8.4. den Hinweis zum „**Einfluss stark steigender BRW auf die veröffentlichten Sachwertfaktoren**“).

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)											
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650
50.000	1,81	1,67	1,53	1,47	1,42	1,36	1,30	1,28	1,26	1,23	1,21	1,19
100.000	1,43	1,39	1,35	1,33	1,31	1,29	1,27	1,26	1,25	1,24	1,23	1,22
150.000	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
200.000	1,14	1,16	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,23	1,24	1,24	1,25	1,25
250.000	1,05	1,10	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,23	1,24	1,24	1,25	1,26
300.000	0,99	1,05	1,11	1,13	1,16	1,18	1,21	1,22	1,23	1,25	1,26	1,27
350.000	0,94	1,01	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,22	1,23	1,25	1,26	1,28
400.000	0,90	0,97	1,05	1,09	1,12	1,16	1,20	1,21	1,23	1,25	1,27	1,28
450.000	0,87	0,95	1,03	1,07	1,11	1,15	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29
500.000	0,84	0,92	1,01	1,05	1,10	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	1,27	1,30
550.000	0,81	0,90	0,99	1,04	1,09	1,13	1,18	1,20	1,23	1,25	1,28	1,30
600.000	0,79	0,88	0,97	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20	1,23	1,25	1,28	1,31
650.000	0,77	0,86	0,96	1,01	1,07	1,12	1,17	1,20	1,23	1,26	1,28	1,31

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

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)											
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650
50.000	2,01	1,99	1,97	1,97	1,97	1,97	1,96	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97
100.000	1,49	1,54	1,58	1,60	1,63	1,65	1,67	1,69	1,70	1,72	1,72	1,73
150.000	1,25	1,32	1,39	1,42	1,46	1,49	1,52	1,54	1,56	1,59	1,59	1,61
200.000	1,11	1,19	1,27	1,31	1,35	1,39	1,43	1,45	1,47	1,50	1,50	1,52
250.000	1,01	1,09	1,18	1,23	1,27	1,31	1,35	1,38	1,41	1,43	1,44	1,46
300.000	0,93	1,02	1,12	1,16	1,21	1,25	1,30	1,33	1,35	1,38	1,39	1,41
350.000	0,87	0,97	1,06	1,11	1,16	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,35	1,37
400.000	0,82	0,92	1,02	1,07	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28	1,31	1,31	1,34
450.000	0,78	0,88	0,98	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21	1,24	1,28	1,28	1,31
500.000	0,75	0,85	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19	1,22	1,25	1,26	1,28
550.000	0,72	0,82	0,92	0,97	1,02	1,08	1,13	1,16	1,19	1,23	1,23	1,26
600.000	0,69	0,79	0,90	0,95	1,00	1,05	1,11	1,14	1,17	1,21	1,21	1,24
650.000	0,67	0,77	0,87	0,93	0,98	1,03	1,09	1,12	1,15	1,19	1,19	1,22

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

Reihenmittelhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m ²)											
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650
50.000	2,42	2,32	2,21	2,19	2,17	2,14	2,12	2,12	2,11	2,11	2,11	2,10
100.000	1,58	1,63	1,69	1,72	1,74	1,77	1,80	1,82	1,83	1,86	1,86	1,88
150.000	1,22	1,33	1,44	1,49	1,54	1,59	1,64	1,66	1,69	1,72	1,74	1,76
200.000	1,02	1,16	1,29	1,35	1,41	1,47	1,53	1,56	1,59	1,64	1,65	1,68
250.000	0,89	1,04	1,18	1,25	1,32	1,39	1,45	1,49	1,52	1,57	1,59	1,62
300.000	0,80	0,95	1,10	1,17	1,25	1,32	1,39	1,43	1,47	1,52	1,54	1,58
350.000	0,72	0,88	1,03	1,11	1,19	1,27	1,34	1,38	1,42	1,48	1,50	1,54
400.000	0,67	0,82	0,98	1,06	1,14	1,22	1,30	1,34	1,38	1,45	1,47	1,51
450.000	0,62	0,78	0,94	1,02	1,10	1,18	1,27	1,31	1,35	1,42	1,44	1,48
500.000	0,58	0,74	0,90	0,98	1,07	1,15	1,24	1,28	1,32	1,39	1,41	1,46
550.000	0,55	0,71	0,87	0,95	1,04	1,12	1,21	1,25	1,30	1,37	1,39	1,43
600.000	0,69	0,79	0,90	0,95	1,00	1,05	1,11	1,18	1,25	1,32	1,33	1,38
650.000	0,67	0,77	0,87	0,93	0,98	1,03	1,09	1,12	1,15	1,19	1,19	1,22

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

Fertighäuser (Alter > 20 Jahre)

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m ²)											
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650
50.000	1,24	1,27	1,31	1,33	1,35	1,37	1,40	1,41	1,43	1,44	1,45	1,46
100.000	1,05	1,11	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,32	1,34	1,36	1,37	1,38
150.000	0,96	1,03	1,10	1,14	1,18	1,21	1,25	1,27	1,29	1,32	1,32	1,34
200.000	0,90	0,98	1,06	1,09	1,13	1,17	1,21	1,24	1,26	1,29	1,29	1,31
250.000	0,85	0,94	1,02	1,06	1,10	1,14	1,18	1,21	1,24	1,26	1,27	1,29
300.000	0,82	0,90	0,99	1,03	1,08	1,12	1,16	1,19	1,22	1,24	1,25	1,27
350.000	0,79	0,88	0,97	1,01	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,23	1,26
400.000	0,77	0,86	0,95	0,99	1,04	1,08	1,13	1,16	1,19	1,21	1,22	1,24
450.000	0,74	0,84	0,93	0,98	1,02	1,07	1,12	1,14	1,17	1,20	1,21	1,23
500.000	0,73	0,82	0,92	0,96	1,01	1,06	1,10	1,13	1,16	1,19	1,20	1,22
550.000	0,71	0,81	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,18	1,19	1,21
600.000	0,70	0,79	0,89	0,94	0,99	1,03	1,08	1,11	1,14	1,17	1,18	1,20
650.000	0,68	0,78	0,88	0,93	0,98	1,03	1,07	1,10	1,14	1,17	1,17	1,20

*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 01.01.2019)

Gebäudetyp	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser			3,2	3,1	2,9	2,9						
Standardabweichung	---	---	0,5	0,8	1,1	1,0	---	---	---	---	---	---
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)							2,7	2,7	2,6	2,4	2,2	2,1
Standardabweichung							1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)							2,9	2,9	2,8	2,5	2,4	2,2
Standardabweichung							0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)							3,7	3,4	3,0	2,8	2,6	2,5
Standardabweichung							1,0	1,3	1,2	0,8	0,8	1,0

Liegenschaftszinssätze in %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2020 (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)	2,0	0,8	269	147	1.931	6,4	20	46
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	2,0	0,7	588	130	2.146	6,9	19	48
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	2,3	1,1	27	179	1.618	6,1	23	40

Bei Nutzung der Liegenschaftszinssätze sind die **„Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rhein-Erft-Kreis“** unter Nr. 8.5 zu beachten.

Hinweise zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Eine Auswertung, der nur die eigengenutzten Neubauten zugrunde lagen (alle Ein- und Zweifamilienhäuser), ergab einen Liegenschaftszins von rd. 2,8 % bei einer Standardabweichung von 0,5 und einer Datengrundlage von 203 Verträgen. Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen nur 4 Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 2,6 %, bei einer Standardabweichung von 0,4.

(Zur Modellkonformität beachten sie bitte Kapitel 8.5)

5.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2020 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

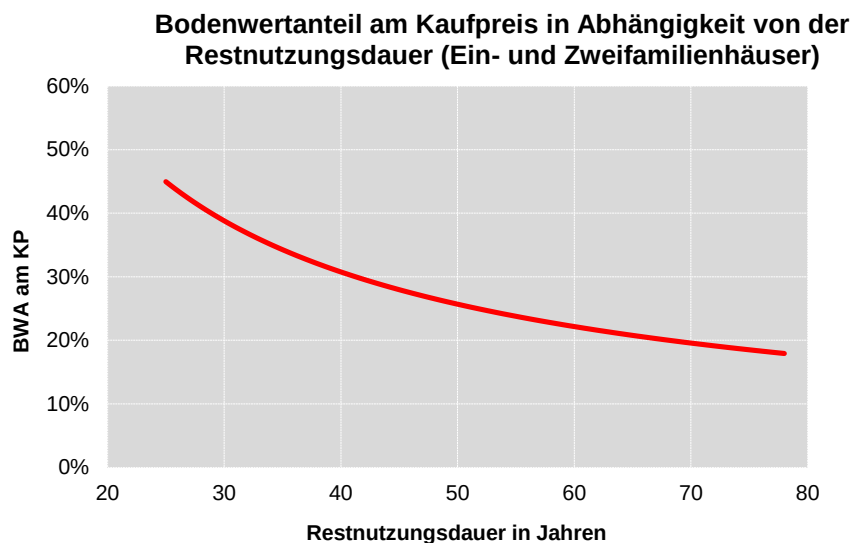
Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	28,2	6,1	269	147	1.931	6,4	20	46
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften)	28,3	5,7	588	130	2.146	6,9	19	48
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	24,3	6,0	27	179	1.618	6,1	23	40

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 zugrunde 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 2018 und 2019) mit Grundstücksflächen zwischen 150 und 800 m². 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	75
Anteil am Kaufpreis in %	45	39	31	26	22	20	19

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2019)

Gebäudetyp	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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	3,0 1,1
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 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	3,6 1,4
Gemischt genutzte Ge- bäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 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)*	(4,8)*

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

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2020 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LSZ (%)	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	2,8	0,9	24	215	1.799	7,1	19	41
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	3,3	1,1	46	416	1.766	6,0	21	47
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	(4,4)*							

*siehe Hinweis zu den gemischt genutzten Gebäuden

Bei Nutzung der Liegenschaftszinssätze sind die **„Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rhein-Erft-Kreis“** unter Nr. 8.5 zu beachten.

Hinweise zu den Dreifamilienhäusern

Die Auswertung basiert auf 24 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2018-2019, 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 Hinweise in den Modellbeschreibungen (8.5 Liegenschaftszinssätze).

Hinweise zu den Mehrfamilienhäusern

Der in der Tabelle ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser bezieht sich auf insgesamt 46 zur Auswertung geeignete Kaufverträge aus den Jahren 2018-2019. 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 Punkte 1. bis 6. bei den Hinweisen zum Wohnungseigentum 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 2018-2019 vor. Der prozentuale Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis der gesamten Wohn-/Nutzfläche zum gewerblich genutzten Anteil. Der Zinssatz für diesen Teilmarkt ergab sich auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswertungen und ist somit statistisch nicht gesichert.

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2020 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudetyp	Roh- tragsfaktor	s	N	Ø Wfl/NF m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	21,1	4,0	24	215	1.799	7,1	19	41
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	20,2	4,3	46	416	1.766	6,0	21	47
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	19**							

** Der Rohertragsfaktor 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 2015-2019 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich bei einer ermittelten Standardabweichung von 3,1 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 der Vorjahre übernommen. Die angegebene Jahreszahl bezieht sich somit auf das Datum des Marktberichtes.

In der Stadt Elsdorf lagen 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
Bedburg	2020	Adolf-Silverberg-Straße	5	74	3.472	3.204	3.884
Blerichen	2019	Händlerstraße	3	86	2.946	2.568	3.213
	2020	Händlerstraße	5	89	2.797	2.706	2.936

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
	2020	Auf den Steinen	8	66	3.165	2.776	3.556
Brühl	2014	Wallstraße	3	90	2.930	2.810	3.030
	2020	Carl-Schurz-Straße	6	86	4.338	4.060	4.606
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
Ahrem	2020	Gennerstraße	6	81	3.496	3.211	3.671
Bliesheim	2020	Kruggenberg	4	79	3.655	3.403	3.984
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
	2020	Bonner Ring	4	106	4.006	3.568	4.434
		Erper Straße	3	89	3.379	3.059	3.800

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
	2020	Johanna-Kinkel-Straße	3	87	3.285	2.878	3.734
		Krokusweg	20	97	3.814	3.636	4.417

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
	2020	Kölner Straße	4	117	4.328	3.512	5.198
Grube Carl	2020	Grefrather Weg	3	77	3.456	3.296	3.684
		Ichendorfer Weg	4	68	3.592	3.438	3.756
Habbelrath	2020	Antoniusstraße	9	87	4.016	3.436	4.875
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
	2020	Aachener Straße	11	84	3.722	2.793	4.416
		Alte Aachener Straße	4	107	3.878	3.694	3.992
		Mariendorfer Weg	4	99	4.735	3.418	5.546

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
	2020	Ringstraße	3	89	4.076	3.673	4.421
Berrenrath	2020	Wendelinusstraße	4	64	3.520	3.354	3.726
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
	2020	Graf-Stauffenberg-Straße	13	75	4.005	3.219	5.340
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	Kölstraße	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
	2020	Hauptstraße	6	69	3.941	3.230	4.518
		Parkstraße	4	75	4.125	3.806	4.543
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
	2020	Thaliastraße	5	63	3.516	3.369	3.760
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 Klosterhof	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
	2020	Merkurweg	5	69	4.020	3.346	5.153
		Escher Straße	9	79	4.418	4.157	5.824
		Kometenallee	13	114	4.328	3.999	4.732
Sinnersdorf	2016	Am Zehnthof	4	85	2.900	2.890	2.930
	2017	Am Zehnthof	4	83	3.080	2.990	3.300
		Im Buschfeld	5	88	2.920	2.850	3.040
Stommeln	2015	Cäcilienstraße	3	95	2.990	2.910	3.070
	2019	Eckumer Weg	6	88	3.643	3.258	4.072
	2020	Eckumer Weg	3	70	4.006	3.710	4.193
		Venloer Straße	6	81	3.821	3.628	3.956
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
	2020	Franz-Boss-Straße	9	65	3.575	3.258	3.819
		Karl-Hasse-Weg	3	77	3.824	3.718	3.936
		Max-von-Geyr-Straße	11	96	3.422	3.295	3.635
		Pützstraße	3	80	3.887	3.730	3.999
Urfeld	2016	Rheinstraße	4	69	3.820	3.500	4.320
Wesseling	2020	Friedensweg	3	89	3.626	3.559	3.739

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) und können als Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) verwendet werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat die Immobilienrichtwerte aus rd. 4135 Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2019 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. mit den Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

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.

Diese Erläuterungen und die Tabellen mit den Umrechnungskoeffizienten sind auch unter www.boris.nrw.de, „Örtliche Fachinformationen“, zu finden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Immobilienrichtwerte gelten für bestehende durchschnittliche Eigentumswohnungen in der jeweiligen Lage. Das Alter der Wohnungen bewegt sich zwischen 3 und 67 Jahren (keine Neubauten); Verkäufe nach erstmaliger Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum wurden nicht herangezogen.

Die mittlere Wohnfläche liegt bei 77 m² in Objekten mit im Mittel 16 Wohneinheiten. Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden.

Wohnlage

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

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

Baujahr

Als Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2017	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930
2005	1,19	1,08	0,92	0,80	0,72	0,66	0,61	0,60	0,56
2000	1,29	1,17	1,00	0,87	0,78	0,72	0,67	0,65	0,61
1995	1,38	1,25	1,07	0,94	0,84	0,77	0,72	0,69	0,66
1990	1,48	1,34	1,15	1,00	0,90	0,82	0,76	0,74	0,70
1985	1,56	1,42	1,21	1,06	0,95	0,87	0,81	0,78	0,74
1980	1,65	1,49	1,28	1,12	1,00	0,92	0,85	0,83	0,78
1975	1,73	1,56	1,34	1,17	1,05	0,96	0,89	0,87	0,82
1970	1,80	1,63	1,40	1,22	1,09	1,00	0,93	0,90	0,85
1965	1,87	1,69	1,45	1,27	1,13	1,04	0,97	0,94	0,89
1960	1,93	1,75	1,50	1,31	1,17	1,07	1,00	0,97	0,92
1955	1,96	1,78	1,53	1,33	1,19	1,09	1,02	0,98	0,93
1950	1,99	1,81	1,55	1,35	1,21	1,11	1,03	1,00	0,95

Modernisierungstyp

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

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

Ausstattung

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

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

Balkon/Terrasse

Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen.

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

Wohnfläche

Bei der Wohnfläche werden Balkone und Terrassen zu $\frac{1}{4}$ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Richtwert in m ²	Bewertungsobjekt / Wohnfläche in m ²							
	40	60	70	80	100	110	120	150
40	1,00	1,03	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
60	0,97	1,00	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02	1,01
65	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,01	1,01
70	0,96	0,99	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00
75	0,96	0,99	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00
80	0,95	0,98	0,99	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00
85	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
90	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99
95	0,95	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99
100	0,95	0,98	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99
110	0,95	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
120	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00
150	0,96	0,99	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00

Zahl der Wohneinheiten

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

Richtwert (Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude)	Bewertungsobjekt (Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude)								
	4	8	10	16	24	36	50	72	150
4	1,00	0,96	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,81
8	1,04	1,00	0,99	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,85
10	1,06	1,01	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,86
16	1,09	1,04	1,03	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,89
24	1,11	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,91
36	1,14	1,09	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93
50	1,16	1,11	1,10	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,94

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1/2. OG	3/4. OG	ü. 4. OG	DG
1/2. OG	0,88	1,10	1,00	0,97	0,90	0,98

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,96

Index Wohnungseigentum

Stichtag	Index
01.01.2011	87,2
01.01.2012	86,9
01.01.2013	94,1
01.01.2014	98,8
01.01.2015	100,0
01.01.2016	102,3
01.01.2017	104,0
01.01.2018	111,5
01.01.2019	117,9
01.01.2020 (vorläufig)	119,8

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt	Musterdorf	Beispielstraße 18
Immobilienrichtwert	1.270 Euro/m ²	
Wertermittlungsstichtag	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 Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2019	14.04.2013	94,1/117,9

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert	rd. 1.071 Euro/m ²
vorläufiger Vergleichswert	rd. 88.000 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 01.01.2019)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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	3,3
Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	1,4	1,4	1,3	1,4	1,5	1,5
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie, vermietet)							4,8	4,2	4,0	4,0	4,0	3,7
Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4

Liegenschaftszinssätze in %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2020 (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)	2,9	1,4	586	78	2.059	7,1	22	48
Wohnungseigentum (vermietet)	3,3	1,4	316	67	1.971	7,2	22	49

Bei Nutzung der Liegenschaftszinssätze sind die **„Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rhein-Erft-Kreis“** unter Nr. 8.5 zu beachten.

Hinweise zum Wohnungseigentum:

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen aus den Jahren 2018 und 2019 insgesamt 902 Kauffälle vor, die zur o.a. Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 316 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 586 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für **eigengenutzte Erstverkäufe** (353 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 0,5, ein mit rd. 1,8 % deutlich niedrigerer Wert. Bei den **Erstverkäufen, die einer Vermietung unterlagen**, ergab sich ein Liegenschaftszins von 2,1 bei einer Standardabweichung von 0,8. Hier bildeten allerdings nur 14 Kaufverträge die Datengrundlage.

6.1.4 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2020 folgende Rohertragsfaktoren (Wiederverkäufe) abgeleitet bzw. festgesetzt:

Rohertragsfaktoren zum 01.01.2020 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	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)	22,5	6,8	586	78	2.059	7,1	22	48
Wohnungseigentum (vermietet)	20,9	6,0	316	67	1.971	7,2	22	49

Hinweise zu den Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen insgesamt 902 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 316 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 586 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

Bei der Untersuchung der Rohertragsfaktoren für **eigengenutzte Erstverkäufe** (353 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 5,3, ein mit rd. 36,3 deutlich höherer Wert. Bei den Erstverkäufen, die vermietet wurden, ergab sich ein Rohertragsfaktor von 32,9. Hier bildeten allerdings nur 14 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 2018 und 2019, 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 (s), der Median und die Anzahl der Kauffälle (N) mit angegeben.

Gesamter Rhein-Erft-Kreis

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	79	9.100 (9.000)	2.600	155	6.800 (5.000)	4.100
Carport	10	14.200 (12.500)	8.100	4	6.800 (7.500)	1.800
Garage	20	18.500 (17.900)	4.400	127	10.700 (10.000)	4.900
TG-Stellplatz	145	18.700 (18.900)	4.400	254	10.300 (10.000)	4.900

Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	51	9.600 (9.500)	2.600	96	7.700 (7.000)	4.400
Carport	10	14.200 (12.500)	8.100	4	6.800 (7.500)	1.800
Garage	10	18.700 (17.900)	4.100	54	12.000 (10.000)	5.900
TG-Stellplatz	104	19.800 (20.000)	4.200	178	11.600 (10.000)	4.700

Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	28	8.300 (8.000)	2.400	59	5.400 (5.000)	3.200
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	10	18.300 (17.500)	4.900	73	9.600 (10.000)	3.700
TG-Stellplatz	41	16.000 (16.000)	3.400	76	7.300 (6.000)	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 Jahren wie folgt entwickelt:

Erbbaurechtsbestellungen

Jahr	Anzahl
2013	3
2014	2
2015	4
2016	6
2017	17
2018	12
2019	13

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 Grundstücks-, Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht.

Grundstücks- / Wohnungs- / Teileigentumserbbaurecht

Jahr	Grundstückserbbaurecht	Wohnungserbbaurecht	Teileigentumserbbaurecht
2013	51	23	0
2014	74	39	0
2015	64	41	0
2016	64	41	0
2017	59	39	0
2018	60	31	4
2019	71	70	1

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 2013-2019 auf:

Veräußerungen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück

Jahr	Anzahl
2013	6
2014	2
2015	10
2016	6
2017	6
2018	5
2019	2

7.4 Vergleichsfaktor für Erbbaurechte

Mit dem hier nach § 13 GAVO NRW ermittelten Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht besteht die rechnerische Möglichkeit, den von Rechten unbelasteten Verkehrswert eines bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücks, an die allgemeinen Marktverhältnisse für Erbbaurechte anzupassen.

Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge erfolgte unter folgenden Prämissen:

- Vertragsabschluss von Bestandsimmobilien zwischen 2009 und 2019
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
- Restlaufzeiten zwischen 40 und 93 Jahren
- Grundstücksgrößen zwischen 180 und 800 m²

Die Auswertung der Jahre 2009 bis 2019 ergab 110 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 (s) angegeben.

Vergleichsfaktor für Erbbaurechte im Rhein-Erft-Kreis

Nutzung			
Ein- /Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)	N	Mittelwert	s
	110	0,80 Spanne (0,50 - 1,09)	0,13

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

7.5 Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte

Zur Ableitung eines Verkehrswertes für ein Erbbaurecht können nach § 14 Abs. 2 Nr. 2 GAVO Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von z.B. Erbbaurechten herangezogen werden. Mit dem hier veröffentlichten Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht (auch: Erbbaurechtsfaktor) besteht die Möglichkeit, den nach WertR 06 Nr. 4.3.2.2 ermittelten finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts, an die allgemeinen Marktverhältnisse für Erbbaurechte anzupassen.

Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge erfolgte unter den gleichen Prämissen wie bei der Ableitung des Vergleichsfaktors (siehe unter 7.4).

Zur Berechnung des finanzmathematischen Wertes wurde ein Erbbauzins von 3,5 % zugrunde gelegt.

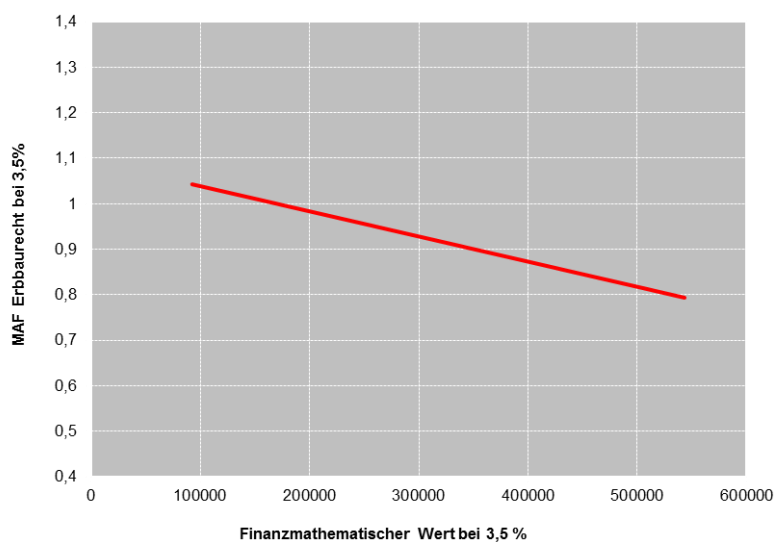
Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (s)	Ø RLZ des Erbbaurechts (in Jahren)	Ø RND des Gebäudes (in Jahren)	Ø Wohnfläche (in m²)	Ø Erbbauzins (in %)	N
Freistehende Gebäude, Doppel- haushälften und Reihenhäuser	0,96 (0,17)	62,9	48,4	140	1,3	110

In Abhängigkeit vom finanzmathematisch ermittelten Wert ergaben sich folgende Erbbaurechtsfaktoren:

Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte im Rhein-Erft-Kreis

finanzmathematischer Wert in Euro	Marktanpassungsfaktor (Erbbaurechtsfaktor)
50.000	1,07
100.000	1,04
150.000	1,01
200.000	0,98
250.000	0,96
300.000	0,93
350.000	0,90
400.000	0,87
450.000	0,85
500.000	0,82
550.000	0,79

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ergibt sich dann näherungsweise durch die Multiplikation des finanzmathematisch ermittelten Wertes mit dem Marktanpassungsfaktor (Erbbaurechtsfaktor). Siehe auch untenstehende Graphik.



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 (erstmalig im GMB 2013 veröffentlicht) 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 sind im Einzelfall 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 2020 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 zugrunde gelegt wurde. Die angegebenen Jahreszahlen beziehen sich immer auf das Jahr des Marktberichtes. Beispiel: Der Index 2020 resultiert aus den BRW, die für den 01.01.2020 festgelegt wurden.

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 ab 2011 wurden die vormals georeferenzierten lagetypischen Bodenrichtwerte auf die jetzigen zonalen Werte übertragen. Die somit zugeordneten zonalen Bodenrichtwerte liegen damit der weiteren Ermittlung dieser Bodenrichtwertindizes zugrunde.

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 zugrunde 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 2017, 2018 und 2019 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 (2015 – 2019) Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 131 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Dabei ergaben sich drei Haupttypen, welche differenziert betrachtet werden konnten (siehe Skizze). Ausgewiesen werden die Anzahl der zugrunde 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 2018 und 2019, 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 650.000 € 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 1.090 Verträge in die folgenden Auswertungen einfließen, wobei sich die Verträge folgendermaßen verteilten:

Anzahl und Aufteilung der bearbeiteten Verträge

Stadt	N	%-Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	82	7,5
Bergheim	150	13,8
Brühl	59	5,4
Elsdorf	74	6,8
Erftstadt	183	16,7
Frechen	115	10,6
Hürth	80	7,3
Kerpen	76	7,0
Pulheim	181	16,6
Wesseling	90	8,3
	1.090	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).

Für den Grundstücksmarktbericht wurde eine Unterteilung des Datenmaterials 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 und deren vorläufiger Sachwert zwischen 50.000 und 600.000 € lag. Ausgewertet wurden dabei rd. 89 Kaufverträge aus den Jahren 2015 - 2019.

Sachwertfaktor nach Bodenrichtwertniveau

Die Berechnung des Sachwertfaktors im Rhein-Erft-Kreis erfolgt 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:

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

Zugehörige Konstanten:

Freistehende Gebäude

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,47685	0,66286	0,88838	1,15114	1,44730
Konstante „b“	-0,49878	-0,33443	-0,18175	-0,04150	0,08588

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,36388	0,55289	0,76142	0,98314	1,21406
Konstante „b“	-0,58737	-0,43160	-0,31756	-0,23095	-0,16318

Reihenmittelhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,15395	0,37748	0,68510	1,05180	1,45930
Konstante „b“	-0,97705	-0,62049	-0,39110	-0,23384	-0,12028

Fertighäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,42266	0,61918	0,82183	1,02796	1,23611
Konstante „b“	-0,34737	-0,23084	-0,15529	-0,10241	-0,06345

Einfluss stark steigender BRW auf die veröffentlichten Sachwertfaktoren

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt über das gesamte Berichtsjahr, verteilt mit den zu diesem Zeitpunkt veröffentlichten Bodenrichtwerten (BRW). Die so ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren (SWF) werden dann im darauffolgenden Jahr zur Wertermittlung herangezogen.

Dies ist bei moderaten Erhöhungen der BRW durchaus sachgerecht. Bei stark steigenden Bodenrichtwerten macht sich jedoch bei der Anwendung der SWF dieser Einfluss bemerkbar. Untersucht wurde die Ableitung der Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarktbericht 2020 (Berichtsjahr 2019) mit den vorgeschlagenen BRW zum Stichtag 01.01.2020.

Unabhängig von den einzelnen Gebäudetypen (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihen- oder Fertighaus) **ist der Sachwertfaktor in der Regel um 0,05 zu vermindern**, d.h. ermittelter Sachwertfaktor minus 0,05.

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 „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertemodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung dieses Modells kann unter www.boris.nrw.de 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 01.01.2020“ 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 aufgrund 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

Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rhein-Erft-Kreis

In den letzten Jahren gab es im Bereich des Rhein-Erft-Kreises Fälle mit Liegenschaftszinssätzen um 0 % bzw. mit negativem Vorzeichen, die in den Auswertungen nicht berücksichtigt wurden. Ein möglicher Einfluss kann hier u.U. eine fehlerhafte Beschreibung des Modernisierungsstandes im Fragebogen und der daraus resultierenden Ableitung der Restnutzungsdauer (RND) sein. Weiterhin kann auch die Diskrepanz zwischen den nur geringen Steigerungsraten in den veröffentlichten Mietspiegeln und der Renditeerwartung des Erwerbers bei der Kaufpreiszahlung Einfluss genommen haben. Es ist deshalb bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ein besonderes Augenmerk auf Bewertungsfälle zu legen die mit einer RND < 35 Jahren und/oder mit Mietspiegelmieten berechnet werden müssen.

8.6 Bewirtschaftungskosten

Nach einem Beschluss des Gutachterausschusses werden die Modellwerte der Bewirtschaftungskosten entsprechend der EW- Richtlinie, so wie sie im Modell der AGVGA veröffentlicht sind, gehalten. 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	299 €/Jahr
je Eigentumswohnung	358 €/Jahr
je Garage/Einstellplatz	39 €/Jahr
Instandhaltungskosten	
je m² Wohnfläche	11,7 €/Jahr
je TG-Stellplatz	88,5 €/Jahr
je Garage	69,3 €/Jahr
je Carport	42,7 €/Jahr
je Stellplatz	26,7 €/Jahr
Mietausfallwagnis (vom marktüblichen Rohertrag)	2 %

Anmerkung:

Der Verbraucherpreisindex wurde umgestellt. Für die Werte ab dem Jahr 2020 wird der neue Index 2015=100 verwendet. Die Fortschreibung erfolgt für die Verwaltungskosten und für die Instandhaltungskosten der Wohnfläche ausgehend vom Ausgangswert 2001 auf den Wert für 2020 und wird dann gerundet. Die Instandhaltungskosten vom Tiefgaragenstellplatz bis zum Stellplatz erfolgt auf der Grundlage der Werte von 2015, da in den Ausgangswerten der Anlage 3 des AGVGA-Modells keine Schönheitsreparaturen enthalten sind und diese nur für unser Modell so eingeführt wurden.

Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung

Verwaltungskosten bei gemischter und rein gewerblicher Nutzung vom marktüblichen Rohertrag (Im Einzelfall ist zu prüfen, ob der absolute Betrag angemessen ist)	3 %
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 „Ertragswertmodell der AGVGA“ z.B. unter www.boris.nrw.de.

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.
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 Hickmann, 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) 22-1062400 Fax: (02421) 22-2028
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Kreis Euskirchen
Geschäftsstelle
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Tel.: (02251) 15 347 Fax: (02251) 15 389
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Stadt Köln
Geschäftsstelle
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel.: (0221) 221-23017 Fax: (0221) 221-23081
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Rhein-Kreis-Neuss
(Zuständig für den Rhein-Kreis-Neuss ohne Stadt Neuss)
Geschäftsstelle
Oberstraße 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

c/o Bezirksregierung Köln

Muffendorfer Str. 19 – 21

53177 Bonn

Tel: 0221/147 3321 Fax: 0221/147 4874

E-Mail: oga@brk.nrw.de

Weitergehende Informationen und Internetverweise

(Quelle: Einwohnerzahlen – Bereich Statistik; Rhein-Erft-Kreis, Amt für öffentlichen Personennahverkehr – Stichtag 31.12.2019)

Rhein-Erft-Kreis

Bodennutzung

Siedlungsfläche: 168,80 km²

Verkehrsfläche: 62,63 km²

Vegetationsfläche: 461,87 km²

Gewässerfläche: 11,43 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl: 486 860

Flächengröße (km²): 704,73

Einwohner/km²: 691

Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte

Bedburg 24 891

Bergheim 65 205

Brühl 45 966

Elsdorf 22 244

Erftstadt 50 810

Frechen 53 317

Hürth 63 236

Kerpen 68 716

Pulheim 55 210

Wesseling 37 265

Stadt Bedburg

Bodennutzung

Siedlungsfläche: 18,23 km²

Verkehrsfläche: 5,40 km²

Vegetationsfläche: 56,10 km²

Gewässerfläche: 0,73 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl: 24 891

Flächengröße (km²): 80,46

Einwohner/km²: 309

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bedburg 4 944

Blerichen 2 599

Broich 1 047

Grottenherten 415

Kaster 6 220

Kirchherten 1 950

Kirchtroisdorf 1 075

Kirdorf 1 101

Kleintroisdorf 171

Königshoven 1 859

Lipp 2 215

Oppendorf 69

Pütz 301

Rath 925

Stadt BergheimBodennutzung

Siedlungsfläche:	19,22 km²
Verkehrsfläche:	9,65 km²
Vegetationsfläche:	66,75 km²
Gewässerfläche:	0,71 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	65 205
Flächengröße (km²):	96,33
Einwohner/km²:	677

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahe	3 826	Niederaußem	5 795
Auenheim	445	Oberaßem	5 845
Bergheim	6 311	Paffendorf	1 254
Büsdorf	1 345	Quadrath-Ichendorf	14 622
Fliesteden	2 016	Rheidt-Hüchelhoven	1 862
Glesch	2 018	Thorr	2 241
Glessen	5 654	Zieverich	4 827
Kenten	7 144		

Stadt BrühlBodennutzung

Siedlungsfläche:	10,27 km²
Verkehrsfläche:	4,20 km²
Vegetationsfläche:	19,52 km²
Gewässerfläche:	2,13 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	45 966
Flächengröße (km²):	36,12
Einwohner/km²:	1 273

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Badorf	6 133	Pingsdorf	4 776
Brühl-Innenstadt	22 896	Schwadorf	1 592
Heide	1 371	Vochem	4 916
Kierberg	4 282		

Stadt ElsdorfBodennutzung

Siedlungsfläche:	26,15 km²
Verkehrsfläche:	3,66 km²
Vegetationsfläche:	36,13 km²
Gewässerfläche:	0,23 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	22 244
Flächengröße (km²):	66,17
Einwohner/km²:	336

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Angelsdorf	2 186	Heppendorf	1 886
Berrendorf	3 513	Neu-Etzweiler	599
Elsdorf	6 554	Niederembt	1 384
Esch	2 730	Oberembt	1 085
Frankeshoven	39	Tollhausen	232
Giesendorf	1 305	Widdendorf	77
Grouven	654		

Stadt ErftstadtBodennutzung

Siedlungsfläche:	17,35 km ²
Verkehrsfläche:	8,60 km ²
Vegetationsfläche:	92,06 km ²
Gewässerfläche:	1,88 km ²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	50 810
Flächengröße (km ²):	119,89
Einwohner/km ² :	424

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahrem	1 104	Herrig	530
Blessem/Frauenthal	1 787	Kierdorf	3 105
Bliesheim	3 409	Köttingen	3 524
Borr/Scheuren	369	Konradsheim	375
Dirmersheim	2 159	Lechenich	10 785
Erp	2 506	Liblar	12 896
Friesheim	2 917	Niederberg	542
Gymnich	4 802		

Stadt FrechenBodennutzung

Siedlungsfläche:	12,75 km ²
Verkehrsfläche:	5,18 km ²
Vegetationsfläche:	26,76 km ²
Gewässerfläche:	0,36 km ²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	53 317
Flächengröße (km ²):	45,05
Einwohner/km ² :	1 184

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bachem	5 357	Frechen-Innenstadt	23 452
Benzelrath	1 142	Habbelrath	3 556
Buschbell	2 938	Hücheln	1 493
Grefrath	1 377	Königsdorf	11 979
Grube Carl	2 023		

Stadt HürthBodennutzung:

Siedlungsfläche:	17,24 km ²
Verkehrsfläche:	5,57 km ²
Vegetationsfläche:	27,10 km ²
Gewässerfläche:	1,30 km ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahl:	63 236
Flächengröße (km ²):	51,21
Einwohner/km ² :	1 235

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 735	Hermülheim	16 912
Alt-Hürth	7 486	Kalscheuren	1 059
Berrenrath	3 099	Kendenich	3 087
Efferen	13 354	Knapsack	161
Fischenich	5 529	Sielsdorf	416
Gleuel	6 597	Stotzheim	1 801

Stadt KerpenBodennutzung

Siedlungsfläche:	22,41 km²
Verkehrsfläche:	11,73 km²
Vegetationsfläche:	78,67 km²
Gewässerfläche:	1,16 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	68 716
Flächengröße (km²):	113,97
Einwohner/km²:	603

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Balkhausen	2 522	Manheim	52
Blatzheim	3 554	Manheim-neu	1 297
Brüggen	4 827	Mödrath	1 217
Buir	3 900	Neu-Bottenbroich	937
Horrem	13 025	Sindorf	18 411
Kerpen	15 503	Türnich	3 471

Stadt PulheimBodennutzung

Siedlungsfläche:	14,30 km²
Verkehrsfläche:	5,58 km²
Vegetationsfläche:	51,00 km²
Gewässerfläche:	1,28 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	55 210
Flächengröße (km²):	72,16
Einwohner/km²:	765

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Brauweiler	8 257	Orr	11
Dansweiler	2 973	Pulheim	22 865
Freimersdorf	168	Sinnersdorf	5 562
Geyen	2 484	Sinthern	3 357
Ingendorf	87	Stommeln	8 412
Manstedten	139	Stommelerbusch	895

Stadt WesselingBodennutzung

Siedlungsfläche:	10,88 km²
Verkehrsfläche:	3,06 km²
Vegetationsfläche:	7,78 km²
Gewässerfläche:	1,65 km²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	37 265
Flächengröße (km²):	23,37
Einwohner/km²:	1.594

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Berzdorf	4 818	Urfeld	4 139
Keldenich	15 817	Wesseling	12 491

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
Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW	www.gdu.nrw.de
Geobasis NRW	https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/index.html
Gesetze (Bund)	http://www.gesetze-im-internet.de/index.html
Gesetze (Land)	https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start
Grundbuch	https://www.grundbuch.nrw.de/
Grundsteuer Gewerbsteuer	https://www.steuerzahler.de/fileadmin/user_upload/LV_Nordrhein-Westfalen/Dateien/hebesätze2019.pdf
Gutachterausschüsse	http://www.gars.nrw Oberer Gutachterausschuss NRW, www.boris.nrw.de Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland www.immobiliemarktbericht-deutschland.info
Karten und Luftbilder	www.tim-online.nrw.de 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/auslaenderwesen-bauen-ordnung/bauen-kataster/geodaten-portale Flächennutzungsplänen, Bebauungspläne, Stadtpläne über die Städte im Rhein-Erft-Kreis bzw.
Statistik	Statistische Bundesamt, www.destatis.de
Umweltdaten	www.uvo.nrw.de
Verbände, Vereine	www.haus-und-grund.de www.ivd-west.de
Zwangsversteigerung	www.zvg.nrw.de

11 Anlagen

Kostenordnung und Kostentarif des Gutachterausschusses (ab dem 01.03.2020)

Auszug aus der der „Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW)“ vom 12. Dezember 2019 (GV. NRW. Seite 943 bis 990). Die jeweils gültige Fassung kann unter www.recht.nrw.de eingesehen werden.

...

§ 2 Tarifübergreifende Gebührenregelungen

...

(2) Soweit die Amtshandlungen der gesetzlichen Umsatzsteuer unterliegen, werden die Gebühren zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuern erhoben.

...

(7) Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Die Zeitgebühr ist anzuwenden

1. für gebührenpflichtige Amtshandlungen (einschließlich Mehrausfertigungen), für die keine Tarifstelle vorliegt,
2. soweit eine Gebührenregelung dies erfordert und
3. für Auskünfte gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 1 des Gebührengesetzes für das Land Nord-rhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1999 (GV. NRW. S. 524) in der jeweils geltenden Fassung, soweit sie mehr als eine halbe Arbeitsstunde benötigen.

Bei der Zeitgebühr nach Satz 3 Nummer 1 sind Auslagen abweichend von Absatz 1 abzurechnen und zudem kann die Gebühr auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden, wenn die Zeitgebühr 3 000 Euro übersteigen würde.

Anlage 1

Kostentarif (VermWertKostT)

...

5 Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

Hinweis:

Bei der Tätigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Bezug auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten handelt es sich um eine wirtschaftliche Tätigkeit, deren Umsätze der Umsatzbesteuerung unterliegen. Somit wird zusätzlich zu den folgenden Gebühren auch die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölfwachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro

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

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

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

c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 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.

5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1

Führen

a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,

b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),

c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,

d) weitere Wertermittlungstichtage oder

e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes

Gebühr: keine,

b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen

Gebühr: keine,

c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro.

5.2 Besondere Bodenrichtwerte

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte
Gebühr: keine,

b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1

Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren
Gebühr: keine

5.3.2

Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1

Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 140 Euro,

b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall
Gebühr: 10 Euro,

c) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3.2.2

Sonstige Dokumente und Daten
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

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

<http://www.gars.nrw>

ausgefüllt, heruntergeladen bzw. ausgedruckt werden.

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

