



**Grundstücksmarktbericht 2021**  
**für den Rhein-Erft-Kreis**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis

## Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Rhein-Erft-Kreis

Die Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte sowie über die weiteren wertrelevanten Daten erfolgte am 09.02.2021. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde im März 2021 in BORIS.NRW veröffentlicht.

## Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis

## Geschäftsstelle

Straße Nr.: Willy-Brandt-Platz 1  
PLZ Ort : 50126 Bergheim  
Telefon: 02271 83-162-81, 82, 83, 84, 85  
02271 83-16279  
02271 83-16213  
02271 83-16237  
Fax: 02271 83-36210  
E-Mail: [gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)  
Internet: [www.rhein-erft-kreis.de](http://www.rhein-erft-kreis.de)  
[www.gars.nrw](http://www.gars.nrw)

## Druck

Druckerei Rhein-Erft-Kreis

## Gebühr

Der Grundstücksmarktbericht steht unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei zum Download bereit. Bei einer Bereitstellung des Dokuments als gedrucktes Exemplar durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR (Nr. 5.3.2.2 Kostentarif der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen vom 19.12.2019).

## Bildnachweis

Titelbild: Kolpinghaus in Kerpen (Mit freundlicher Genehmigung von Frau Irmgard Vaaßen-Gick).

Im Vorgängerbau des 1849 neu errichteten Wohnhauses wurde im Jahre 1813 Adolph Kolping geboren. Adolph Kolping war katholischer Priester und Gründer des katholischen Gesellenvereins, aus dem später das weltweit agierenden Kolpingwerks hervorging. Zu Kolpings 150. Geburtstag wurde in diesem Gebäude ein Museum in der Trägerschaft des Kolpingwerkes eingerichtet, das auf Anfrage besichtigt werden kann.

(Quelle: Wikipedia)

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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1438-3322

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
1.1	Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis	9
1.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	9
1.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
2.1	Auftrag an die Gutachterausschüsse	11
2.2	Marktteilnehmende	12
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	15
3.2.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	20
3.2.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (> 2.500 m <sup>2</sup> )	22
3.3	Bebaute Grundstücke	23
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)	23
3.3.2	Mehrfamilienhäuser	29
3.3.3	Wohn- und Geschäftshäuser	32
3.3.4	Gewerbe und Industrie	34
3.4	Wohnungseigentum	37
3.5	Zwangsversteigerungen	40
3.5.1	Anzahl und Umsatz	40
3.5.2	Differenz Verkehrswert-Zuschlag	40
3.6	Sonstige Grundstücke	41
<b>4</b>	<b>Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke)</b>	<b>42</b>
4.1	Definition	42
4.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	44
4.3	Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)	45
4.4	Umrechnungskoeffizienten	48
4.5	Indexreihen	51
4.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	54
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>57</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	57
5.1.1	Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	57
5.1.2	Durchschnittspreise für Garagen	59
5.1.3	Sachwertfaktoren	60
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	62
5.1.5	Rohertragsfaktoren	63
5.1.6	Bodenwertanteil am Kaufpreis	64
5.1.7	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	65
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	70
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	70
5.2.2	Rohertragsfaktoren	71
5.3	Gewerbe und Industrie	71
5.3.1	Liegenschaftszinssatz	71
5.3.2	Rohertragsfaktor	71

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>72</b>
6.1	Wohnungseigentum	72
6.1.1	Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen	72
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	78
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	83
6.1.4	Rohertragsfaktoren	84
6.2	Teileigentum	85
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>86</b>
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	86
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	86
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	87
7.4	Vergleichsfaktor für Erbaurechte	87
7.5	Marktanpassungsfaktor für Erbaurechte	88
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>90</b>
8.1	Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte)	90
8.2	Indexreihen	91
8.3	Durchschnittspreise	91
8.3.1	Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	91
8.3.2	Durchschnittspreise für Garagen	92
8.4	Sachwertfaktoren	92
8.5	Liegenschaftszinssätze	96
8.6	Bewirtschaftungskosten	97
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>98</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>99</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>106</b>

## Der Rhein-Erft-Kreis

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

Zehn Städte mit rund 485.000 Einwohnern bilden den Rhein-Erft-Kreis, der sich über eine Fläche von rund 705 km<sup>2</sup> erstreckt. Zum Rhein-Erft-Kreis gehören die Städte Bedburg, Bergheim, Brühl, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Pulheim und Wesseling.

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

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



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

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkürzung	Bedeutung
BWK	Bewirtschaftungskosten
EFH	Einfamilienhaus
Gfl	Grundstücksfläche
ha	Hektar
KP	Kaufpreis
LZ	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 Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO - 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 Boden- und Immobilierichtwerten,
- 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 BORIS.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 seinerzeit geltenden Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (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 heute geltende Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO 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, Umlegungen 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. § 33 (3) GrundWertVO 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 Boden- und Immobilienrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Bereitstellung des Datenmaterials für [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- die Vorbereitung der Wertermittlung / Gutachten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

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



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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht soll helfen, den örtlichen Immobilienmarkt für 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 (§ 34 GrundWertVO 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 § 37 der GrundWertVO 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 für das Berichtsjahr.

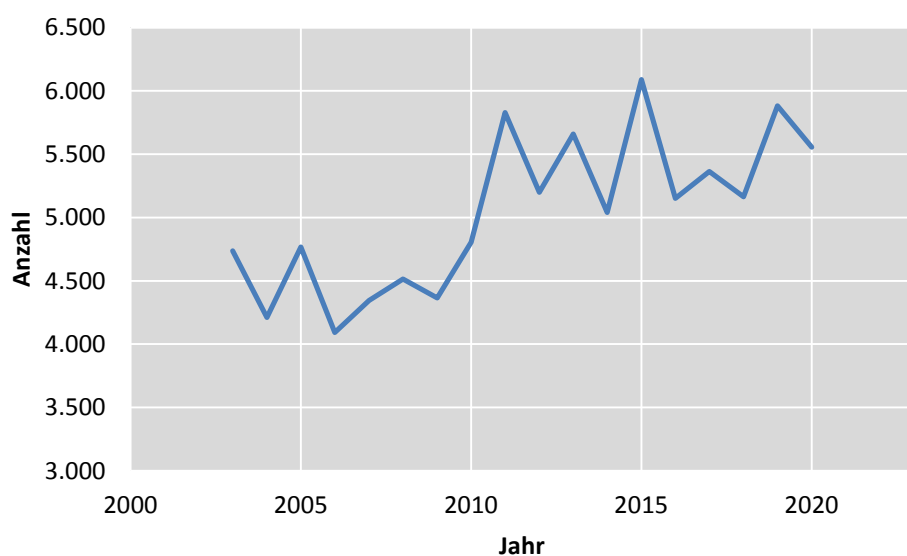
<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
Individueller Wohnungsbau					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	45	Erwerb durch	Privat	87
	Firma/Bauges.	24		Firma/Bauges.	11
	Kommune	31		Kommune	2
	Sonstige	-		Sonstige	-
Gewerbe / Industrie					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	21	Erwerb durch	Privat	38
	Firma/Bauges.	38		Firma/Bauges.	50
	Kommune	41		Kommune	2
	Sonstige	-		Sonstige	10
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	87	Erwerb durch	Privat	97
	Firma/Bauges.	13		Firma/Bauges.	3
	Sonstige	-		Sonstige	-
Wohnungseigentum					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	64	Erwerb durch	Privat	97
	Firma/Bauges.	36		Firma/Bauges.	3
	Sonstige	-		Sonstige	-

### 3 Umsätze

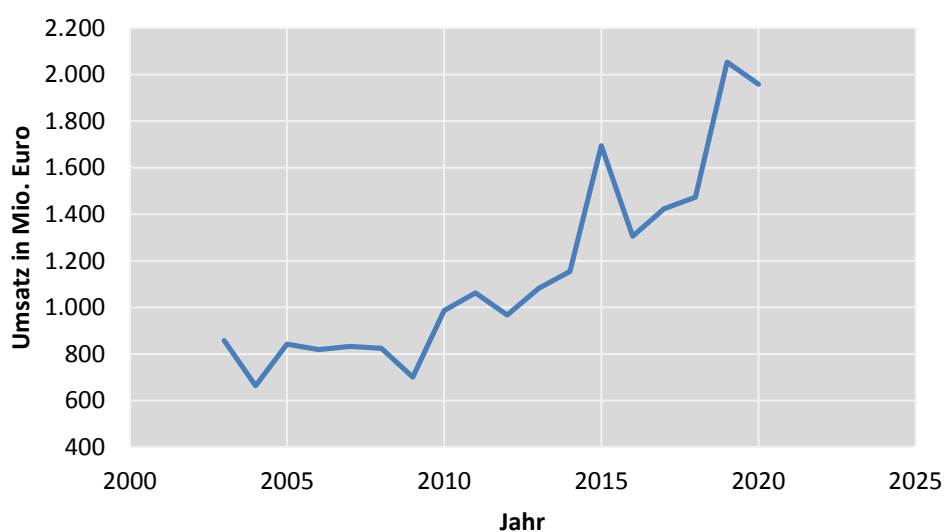
#### 3.1 Gesamtumsatz

Im Berichtszeitraum 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 5.555 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 605,4 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 1.959 Mio. Euro zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.

**Gesamtanzahl der Kauffälle**



**Gesamter Geldumsatz**



Von der Gesamtanzahl waren 4.578 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 3 % niedriger als im Berichtszeitraum 2019.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.578 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 376 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Dies entspricht einem Minus des Geldumsatzes von rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr bei einem Minus des Flächenumsatzes von rd. 29 %.

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

### Baulich nicht nutzbare Flächen

Bei den nicht zur Bebauung heranziehbaren Flächen (Acker, Grünland, Forst etc.) betrug die Anzahl der eingereichten und zur Auswertung geeigneten Verträge (Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>) 53 Stück und lag damit um rd. 34 % niedriger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz sank dabei um rd. 33 % auf rd. 115,28 ha, der Geldumsatz sank um rd. 53 % auf rd. 9,78 Mio. Euro.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ackerland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	46	79,90	7,48
Grünland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	1	1,01	0,07
Forst (> 2.500 m <sup>2</sup> )	1	3,05	0,05
besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)*	5	31,32	2,18
<b>Gesamt</b>	<b>53</b>	<b>115,28</b>	<b>9,78</b>

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

### Baulich nutzbare Flächen

Bei den unbebauten aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle auf 340 Verträge (rd. 13 % weniger als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 108 Mio. Euro und lag damit rd. 24 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz mit rd. 71,60 ha lag dabei rd. 10 % höher als im Vorjahr.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
individueller Wohnungsbau	199	9,15	30,38
Geschosswohnungsbau	8	0,59	1,88
Gewerbe - tertiäre Nutzung	8	2,38	3,63
Gewerbe und Industrie	32	39,36	40,78
Sonstige beb. Grundstücke *	93	20,12	31,50
<b>Gesamt</b>	<b>340</b>	<b>71,60</b>	<b>108,17</b>

\* inkl. Zukäufe, werdendes Bauland



**Stadt Bergheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bergheim</b>											
Fliesteden	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
Glessen	3	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Niederaußem	6	2	3	1	-	-	-	-	-	-	-
Paffendorf	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath-l.	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheidt-H.	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Thorr	1	1									
Zieverich	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	16	6	5	2	1	-	1	-	1	-	-

**Stadt Brühl**

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

**Stadt Elsdorf**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Elsdorf</b>											
Berrendorf	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	4	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-
Oberembt	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	7	1	4	2	-	-	-	-	-	-	-



**Stadt Erftstadt**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Erftstadt</b>											
Blessem	2	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Bliesheim	4	-	2	1	1	-	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	4	-	1	1	2	-	-	-	-	-	-
Friesheim	6	2	1	3	-	-	-	-	-	-	-
Gymnich	4	-	-	1	2	-	-	1	-	-	-
Herrig	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Kierdorf	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Lechenich	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Liblar	4	1	-	1	1	1	-	-	-	-	-
<b>Gesamt:</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Stadt Frechen**

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

**Stadt Hürth**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Hürth</b>											
Berrenrath	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Efferen	28	-	-	1	14	9	2	-	2	-	-
Fischenich	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Hermülheim	5	2	-	-	1	1	-	-	1	-	-
Sielsdorf	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Stotzheim	4	-	-	-	-	1	3	-	-	-	-
<b>Gesamt:</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Stadt Kerpen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Kerpen</b>											
Brüggen	3	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-
Horrem	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Kerpen	5	-	1	2	2	-	-	-	-	-	-
Manheim-Neu	3	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-
Sindorf	7	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	20	-	10	4	5	-	-	1	-	-	-

**Stadt Pulheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Pulheim</b>											
Brauweiler	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Dansweiler	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Geyen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Pulheim	3	-	-	-	-	2	.	.	-	1	-
Sinnersdorf	4	-	-	-	3	-	-	1	-	-	-
Stommelnerb.	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	11	-	-	1	3	4	1	1	-	1	-

**Stadt Wesseling**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Wesseling</b>											
Berzdorf	2	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-
Keldenich	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Urfeld	4	-	1	-	-	2	-	-	1	-	-
Wesseling	3	-	-	1	-	1	1	-	-	-	-
Gesamt:	10	-	3	1	-	3	2	-	1	-	-

### 3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

#### Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	1	*	*
Frechen			
Hürth	2	0,11	0,36
Pulheim			
Wesseling	1	*	*
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg			
Bergheim			
Elsdorf			
Erftstadt	1	*	*
Kerpen	3	0,27	0,93

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

#### Stadt Brühl

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

#### Stadt Hürth

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



**Stadt Bergheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bergheim</b>											
Paffendorf	4	-	-	-	-	1	1	-	-	-	2
Quadrath-l.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Zieverich	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	6	-	-	-	1	1	1	-	-	-	3

**Stadt Brühl**

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

**Stadt Elsdorf**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Elsdorf</b>											
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
<b>Erftstadt</b>											
Friesheim	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Lechenich	3	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	5	-	3	1	1	-	-	-	-	-	-

**Stadt Frechen**

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



### 3.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 2.160 Verträge (rd. 1 % weniger als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 149,74 ha (rd. 38 % weniger als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 1.023 Mio. Euro (rd. 10 % weniger als im Vorjahr) verzeichnet.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1863	86,20	751,97
Mehrfamilienhäuser	148	9,75	106,12
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	15	6,26	41,38
Gewerbe und Industrieobjekte	36	17,38	69,21
Sonstige (u.a. beb. Erbbaurecht)	98	30,15	54,10
<b>Gesamt</b>	<b>2160</b>	<b>149,74</b>	<b>1.022,78</b>

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

##### Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	165	7,99	87,13
Frechen	133	5,75	61,65
Hürth	169	6,93	87,02
Pulheim	250	10,05	119,49
Wesseling	158	5,60	63,56
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	115	7,16	36,94
Bergheim	254	12,02	78,24
Elsdorf	104	5,76	31,15
Erftstadt	241	12,73	90,03
Kerpen	274	12,21	96,76

**Stadt Bedburg**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bedburg</b>											
Bedburg	17	-	2	1	2	3	2	2	2	2	1
Blerichen	6	-	-	-	1	2	-	2	1	-	-
Broich	5	-	-	1	-	2	-	1	1	-	-
Grottenherten	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Kaster	31	-	-	-	-	1	6	14	8	2	-
Kirchherten	11	-	1	1	3	4	-	1	1	-	-
Kirchtroisdorf	8	-	1	1	-	1	-	2	2	1	-
Kirdorf	8	-	-	-	1	2	1	4	-	-	-
Kleintroisdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Königshoven	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
Lipp	14	-	-	2	4	1	1	3	1	2	-
Pütz	6	-	-	-	-	1	1	2	1	1	-
Rath	6	-	-	-	2	-	1	3	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>1</b>

**Stadt Bergheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bergheim</b>											
Ahe	8	-	1	-	1	2	-	1	-	2	1
Auenheim	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Bergheim	18	-	-	-	1	2	5	6	4	-	-
Büsdorf	9	-	-	-	1	1	1	4	1	1	-
Fliesteden	12	-	-	1	2	-	1	6	2	-	-
Glesch	9	-	-	1	4	3	1	-	-	-	-
Glessen	16	-	-	-	1	2	1	3	6	3	-
Kenten	22	-	-	-	-	3	1	11	7	-	-
Niederaußem	31	-	-	3	6	8	4	8	1	1	-
Oberaßem	34	-	1	5	10	7	5	6	-	-	-
Paffendorf	4	-	-	1	-	-	-	3	-	-	-
Quadrath- Ichendorf	62	-	-	1	6	10	14	25	3	3	-
Rheidt- Hüchelhoven	9	-	-	1	2	1	2	2	1	-	-
Thorr	10	-	-	-	1	1	3	3	1	1	-
Zieverich	9	-	-	-	-	2	2	3	1	1	-
<b>Gesamt:</b>	<b>254</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>35</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>81</b>	<b>27</b>	<b>12</b>	<b>1</b>



**Stadt Brühl**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Brühl</b>											
Badorf	84	-	-	-	-	-	2	5	18	57	2
Brühl	28	-	-	-	1	1	1	9	6	9	1
Heide	7	-	-	-	-	-	2	3	1	-	1
Kierberg	10	-	-	-	-	1	-	4	2	3	-
Pingsdorf	10	-	-	-	1	-	-	5	2	2	-
Schwadorf	12	-	-	-	-	1	-	-	-	10	1
Vochem	14	-	-	-	-	-	1	9	2	2	-
<b>Gesamt</b>	<b>165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>31</b>	<b>83</b>	<b>5</b>

**Stadt Elsdorf**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Elsdorf</b>											
Angelsdorf	16	-	-	-	-	-	2	9	5	-	-
Berrendorf	18	-	2	2	1	4	5	3	1	-	-
Elsdorf	17	-	-	1	4	5	4	2	-	1	-
Esch	10	-	-	-	1	2	3	2	2	-	-
Giesendorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Grouven	5	-	-	-	-	1	2	2	-	-	-
Heppendorf	18	-	1	1	1	-	4	8	3	-	-
Neu-Etzweiler	3	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1
Niederembt	7	-	-	-	2	1	1	2	1	-	-
Oberembt	9	-	-	2	-	2	3	1	1	-	-
Tollhausen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>31</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Stadt Erftstadt**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750	
<b>Erftstadt</b>												
Ahrem	4	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	
Blessem	11	-	-	-	-	-	2	2	3	3	1	
Bliesheim	32	-	1	-	3	2	1	13	5	7	-	
Borr	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
Dirmerzheim	17	-	-	-	4	1	4	4	2	2	-	
Erp	16	-	-	2	1	2	2	5	4	-	-	
Friesheim	23	-	-	1	2	4	3	8	5	-	-	
Gymnich	16	-	-	-	-	4	2	1	4	5	-	
Herrig	5	-	-	-	-	-	2	1	2	-	-	
Kierdorf	18	-	-	-	1	1	4	3	8	-	1	
Köttingen	18	-	-	-	4	-	3	7	2	1	1	
Lechenich	50	-	-	-	3	5	6	14	14	7	1	
Liblar	29	-	-	-	1	1	2	17	7	1	-	
Niederberg	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
<b>Gesamt</b>	<b>241</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>31</b>	<b>78</b>	<b>58</b>	<b>26</b>	<b>4</b>	

**Stadt Frechen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750	
<b>Frechen</b>												
Bachem	20	-	-	-	-	1	1	8	3	7	-	
Benzelrath	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
Buschbell	2	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	
Frechen	38	-	-	1	2	3	6	16	7	3	-	
Grefrath	8	-	-	-	-	2	1	3	1	1	-	
Grube Carl	5	-	-	-	-	1	-	1	3	-	-	
Habelrath	12	-	-	-	-	1	5	4	2	-	-	
Hücheln	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
Königsdorf	46	-	-	-	-	-	1	8	16	14	7	
<b>Gesamt</b>	<b>133</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>40</b>	<b>34</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	

**Stadt Hürth**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Hürth</b>											
Alstädten- Burbach	10	-	-	-	-	-	-	-	5	5	-
Alt-Hürth	12	-	-	-	-	1	2	4	3	2	-
Berrenrath	22	-	-	-	-	-	1	2	5	14	-
Efferen	45	-	1	-	-	-	-	3	5	18	18
Fischenich	10	-	-	-	-	2	1	2	3	2	-
Gleuel	32	-	-	-	1	1	5	11	8	5	1
Hermülheim	21	-	-	-	-	1	1	5	5	6	3
Kalscheuren	2	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
Kendenich	7	-	-	-	1	1	2	2	1	-	-
Stotzheim	8	-	-	-	1	1	1	3	-	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>169</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>32</b>	<b>36</b>	<b>54</b>	<b>23</b>

**Stadt Kerpen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Kerpen</b>											
Balkhausen	13	-	-	2	2	1	4	4	-	-	-
Blatzheim	12	-	-	-	1	1	2	5	1	2	-
Brüggen	18	-	-	-	-	5	3	5	5	-	-
Buir	12	-	-	1	1	2	2	4	1	1	-
Horrem	45	-	1	2	3	4	4	17	8	5	1
Kerpen	107	-	2	-	5	12	15	56	14	2	1
Manheim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manheim-neu	10	-	-	-	-	-	-	2	3	4	1
Mödrath	5	-	-	-	1	-	1	3	-	-	-
Sindorf	42	-	-	1	2	1	7	11	13	5	2
Türnich	10	-	-	-	1	1	1	3	4	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>274</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>39</b>	<b>110</b>	<b>49</b>	<b>19</b>	<b>5</b>

**Stadt Pulheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Pulheim</b>		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brauweiler	29	-	-	-	-	-	3	7	9	10	-
Dansweiler	11	-	-	-	-	-	2	2	4	3	-
Geyen	22	-	-	-	-	-	-	6	2	12	2
Pulheim	90	-	-	-	-	3	7	24	21	30	5
Sinnersdorf	42	-	-	-	1	-	2	23	7	8	1
Sinthern	14	-	-	-	-	1	1	3	3	5	1
Stommelerbusch	5	-	-	-	-	-	1	2	1	1	-
Stommeln	37	-	-	-	-	2	1	16	9	7	2
Gesamt	250	-	-	-	1	6	17	83	56	76	11

**Stadt Wesseling**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Wesseling</b>		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Berzdorf	57	-	-	-	2	-	3	23	29	-	-
Keldenich	51	-	-	-	1	1	6	16	18	8	1
Urfeld	13	-	-	-	-	-	-	6	4	2	1
Wesseling	37	-	-	-	3	1	5	15	11	2	-
Gesamt	158	-	-	-	6	2	14	60	62	12	2

### 3.3.2 Mehrfamilienhäuser

(inkl. gemischt genutzter Häuser mit überwiegendem Teil Wohnen)

#### Mietwohngrundstücke

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	16	0,81	10,01
Frechen	18	1,31	11,02
Hürth	20	1,43	17,68
Pulheim	17	1,14	20,93
Wesseling	16	0,81	10,07
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	5	0,27	1,68
Bergheim	23	1,61	13,16
Elsdorf	12	1,04	7,40
Erftstadt	6	0,41	2,85
Kerpen	15	0,93	11,32

#### Stadt Bedburg

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

#### Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bergheim</b>											
Ahe	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Bergheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Glesch	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Glessen	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Kenten	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Niederaußem	7	-	-	-	-	-	-	3	1	3	-
Oberaßem	3	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-
Quadrath-l.	5	-	-	-	-	-	-	1	1	3	-
Thorr	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Zieverich	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Gesamt	23	-	-	-	-	1	-	6	3	11	2

**Stadt Brühl**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Brühl</b>											
Badorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Brühl	9	-	-	-	-	-	-	1	2	2	4
Heide	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Kierberg	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
Pingsdorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Vochem	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

**Stadt Elsdorf**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Elsdorf</b>											
Angelsdorf	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Elsdorf	5	-	-	-	-	1	-	1	-	3	-
Esch	3	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2
Heppendorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Oberembt	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

**Stadt Erftstadt**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Erftstadt</b>											
Blessem	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Herrig	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Kierdorf	2	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
Lechenich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Liblar	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

**Stadt Frechen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Frechen</b>											
Bachem	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Frechen	8	-	-	-	-	-	1	3	1	2	1
Grefrath	3	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
Habelrath	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
Königsdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>Gesamt</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

**Stadt Hürth**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Hürth</b>											
Alt-Hürth	3	-	-	-	-	-	1	-	2	-	-
Efferen	7	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5
Fischenich	4	-	-	-	-	-	-	-	1	3	-
Gleuel	3	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1
Hermülheim	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Stotzheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

**Stadt Kerpen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Kerpen</b>											
Horrem	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2
Kerpen	3	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2
Mödrath	2	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-
Sindorf	7	-	-	-	-	-	-	2	1	-	4
<b>Gesamt</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>8</b>

**Stadt Pulheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Pulheim</b>											
Brauweiler	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Dansweiler	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Geyen	2	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-
Pulheim	10	-	-	-	-	-	-	-	-	3	7
<b>Gesamt</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>10</b>

**Stadt Wesseling**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Wesseling</b>											
Berzdorf	3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2
Keldenich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Urfeld	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Wesseling	11	-	-	-	-	-	1	3	2	1	4
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

**3.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser**

(überwiegend gewerblich genutzter Teil)

**Wohn- und Geschäftshäuser**

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	1	*	*
Frechen			
Hürth	3	0,83	3,10
Pulheim			
Wesseling	1	*	*
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg			
Bergheim	5	0,72	4,04
Elsdorf			
Erftstadt	2	0,27	1,54
Kerpen	3	4,08	29,35

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

**Stadt Bergheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bergheim</b>											
Bergheim	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Büsdorf	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Paffendorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Thorr	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>



**Stadt Brühl**

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

**Stadt Hürth**

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

**Stadt Kerpen**

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

**Stadt Wesseling**

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



**Stadt Elsdorf**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Elsdorf</b>											
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
<b>Erftstadt</b>											
Ahrem	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Friesheim	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gymnich	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
Lechenich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Liblar	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt	6	-	-	-	-	2	2	1	-	-	1

**Stadt Frechen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Frechen</b>											
Frechen	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Gesamt	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5

**Stadt Hürth**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Hürth</b>											
Efferen	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Fischenich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gleuel	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Hermülheim	3	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1
Kalscheuren	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Knapsack	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt	10	1	-	-	1	-	-	1	-	1	6



### 3.4 Wohnungseigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.855 (rd. 1 % weniger als im Vorjahr) mit einem zugehörigen Geldumsatz von rd. 433 Mio. Euro (rd. 12 % höher als im Vorjahr).

Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Teileigentum	28	8,32
Wohnungseigentum (inkl. EFH und Garagen)	1.792	415,17
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	(557)	(189,79)
(davon Weiterverkäufe)	(1.235)	(225,38)
Wohnungs- /Teileigentumserbbaurecht	35	9,90
Gesamt	1.855	433,39

#### 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	19,66
Bergheim	208	26,17
Elsdorf	21	3,20
Erfstadt	132	29,64
Kerpen	279	48,86

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		< 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Bedburg	93	-	5	18	10	38	16	6	-	-	-
Bergheim	208	19	70	67	25	12	9	5	1	-	-
Elsdorf	21	-	6	5	6	3	-	1	-	-	-
Erfstadt	132	2	19	18	23	20	12	18	10	9	1
Kerpen	279	19	63	73	42	23	15	15	10	16	3
Gesamt:	733	40	163	181	106	96	52	45	21	25	4

### Wohnungseigentum östlich der Ville

Stadt	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Brühl	119	33,01
Frechen	212	54,34
Hürth	298	87,52
Pulheim	155	45,42
Wesseling	155	35,92

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Brühl	119	6	3	13	12	23	13	12	14	16	7
Frechen	212	2	8	11	38	65	34	19	13	17	5
Hürth	298	1	10	28	42	41	46	37	30	44	19
Pulheim	155	2	6	22	21	15	13	21	20	22	13
Wesseling	155	2	8	39	15	28	22	17	14	10	-
Gesamt:	939	13	35	113	128	172	128	106	91	109	44

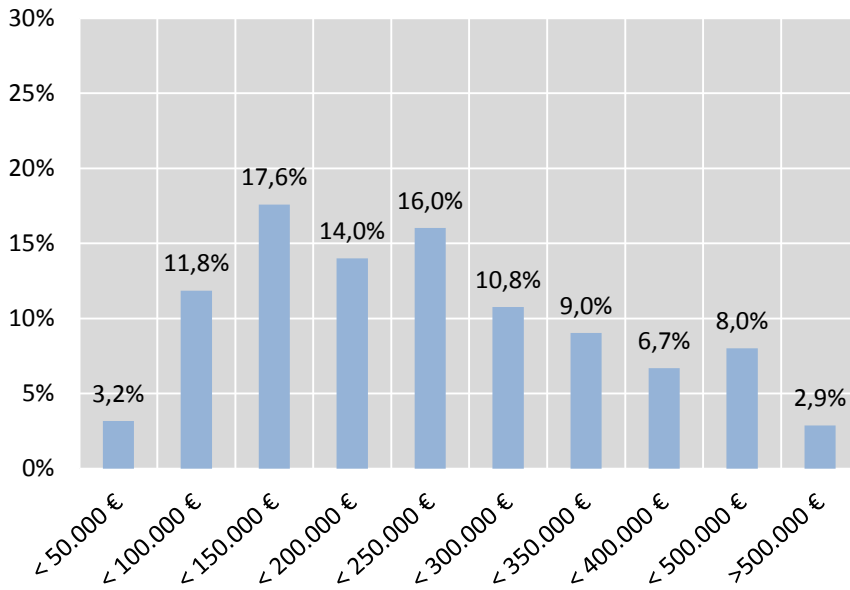
### Umsatzentwicklung und regionale Verteilung

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

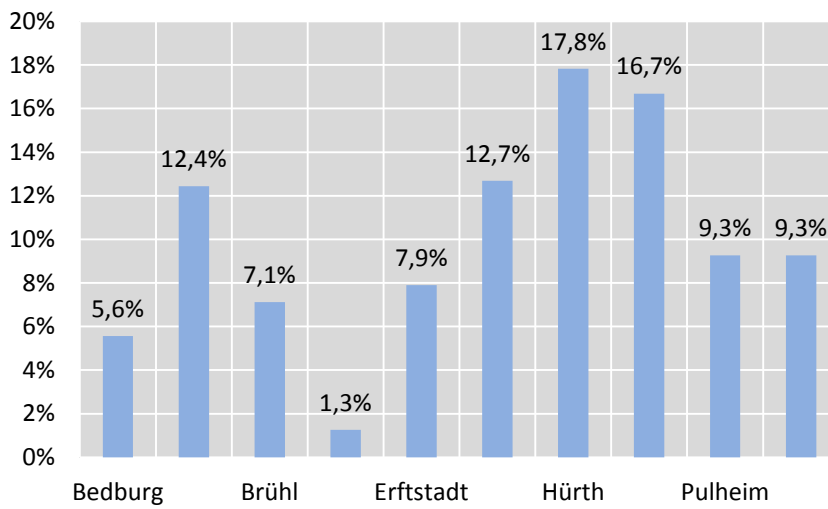
Jahr	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
2010	1.189	138,3
2011	1.411	171,1
2012	1.480	177,4
2013	1.505	189,5
2014	1.329	183,0
2015	1.780	260,6
2016	1.478	230,6
2017	1.522	237,1
2018	1.623	301,3
2019	1.645	342,6
2020	1.672	383,75

Für das Berichtsjahr 2020 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 2020 wurden der Geschäftsstelle 62 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 5,28 Mio. Euro übermittelt. Dies sind rd. 0,5 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Das Geldvolumen betrug dabei rd. 0,3 %.

**Anzahl und Geldumsatz der Zwangsversteigerungen**

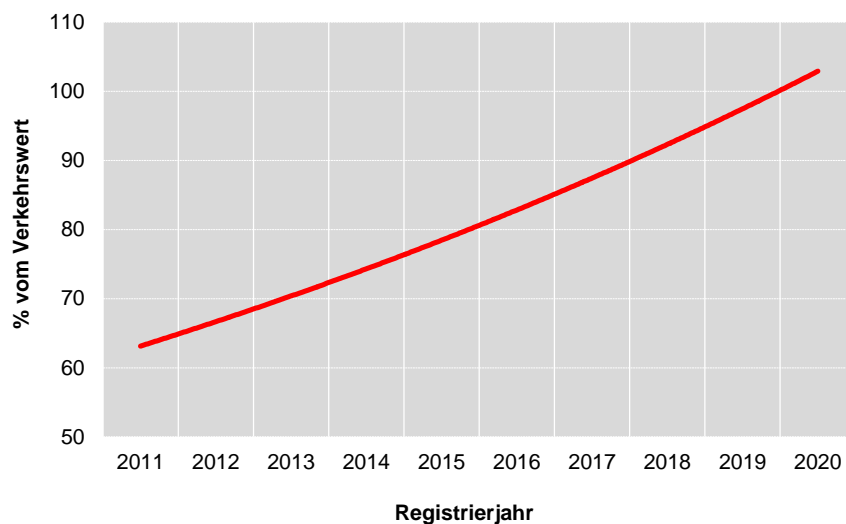
Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
bebaut	12	3,66
unbebaut	2	0,36
Wohnungseigentum	11	1,26
Gesamt	25	5,28

### 3.5.2 Differenz Verkehrswert-Zuschlag

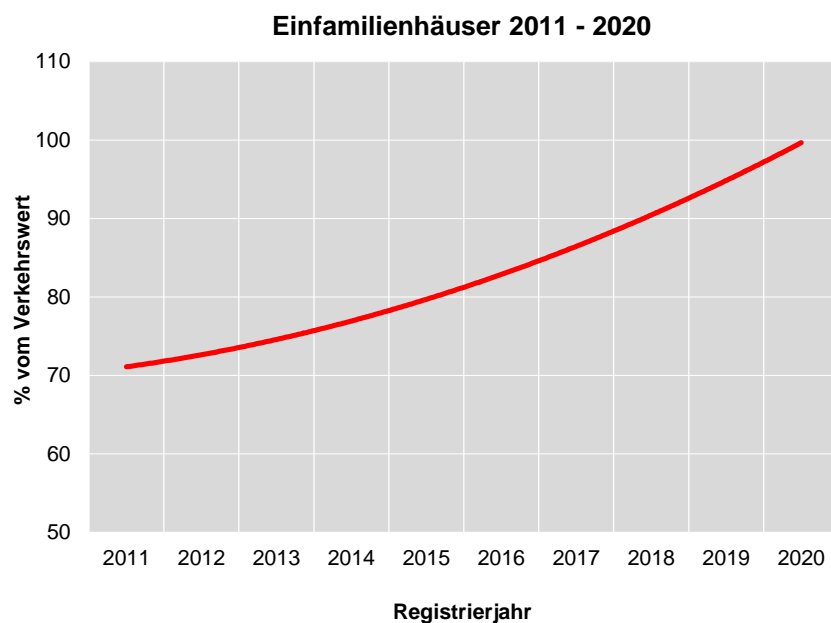
In vielen Fällen wird beim Zuschlagsbeschluss neben dem Zuschlagsgebot auch der ermittelte Verkehrswert angegeben, wobei allerdings nicht erkennbar ist, wie weit Zuschlag und Verkehrswertermittlung zeitlich auseinander liegen. Bei diesen Verträgen kann dadurch der prozentuale Anteil des Zuschlagsgebots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

**Wohnungseigentum 2011 - 2020**







### 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 m<sup>2</sup>.

Art	N	Flächenum- satz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
sonstige Grundstücke	170	39,41	3,68

## 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 „... jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, zonal und flächendeckend ermittelt. Sie werden bis zum 31. März zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem geliefert...“ (§ 37 (1) GrundWertVO - NRW).

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 kostenlos ausgedruckt werden. Das Landesportal ist über

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

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

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

### 4.1 Definition

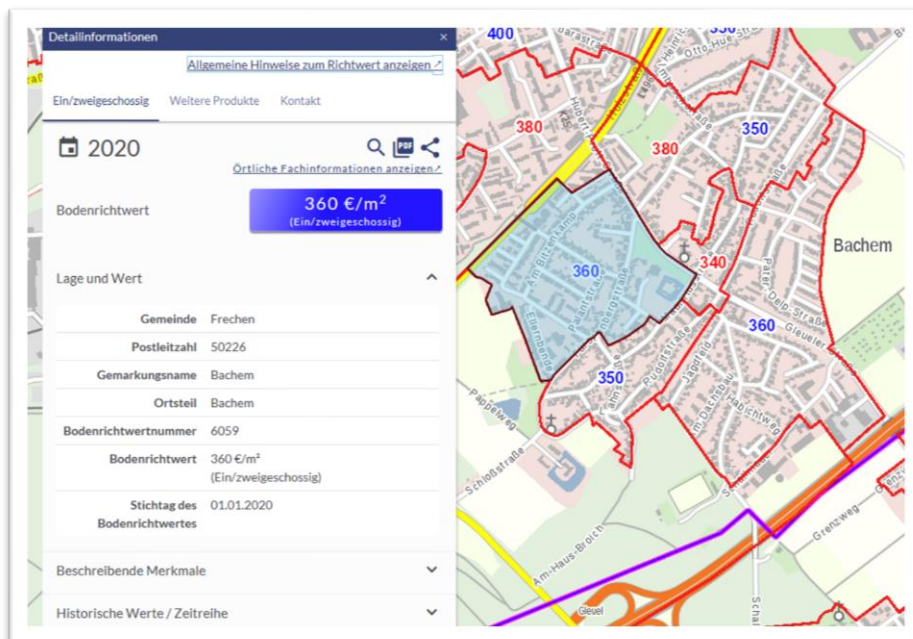
#### Bodenrichtwerte (Beispiele)

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

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

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

Beispiel (Darstellung in [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)): Stand 01.01.2020



Beispiel für eine Zone mit individueller Wohnbebauung:

**340 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

WR = Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche; WA = Allgemeines Wohngebiet; WR = reines Wohngebiet; MD = Dorfgebiet)

II = Anzahl der Geschosse

350 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>

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

Beispiel für eine Zone mit Misch- oder mehrgeschossiger Bebauung:

**220 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

MK = Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche; MI = Mischgebiet; MK = Kerngebiet)

II-IV = Anzahl der Geschosse

2,0 = Geschossflächenzahl (GFZ)

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

**90 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

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

2.500 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>

Beispiel für eine Zone mit Flächen der Landwirtschaft:

**4,20 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

A = Art der Nutzung (A = Ackerfläche)

10.000 – 30.000 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>

66-80 = Ackerzahl

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

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

## 4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

zu erreichen. Hier sind alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen. Damit ist landesweit ein 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](http://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](http://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.

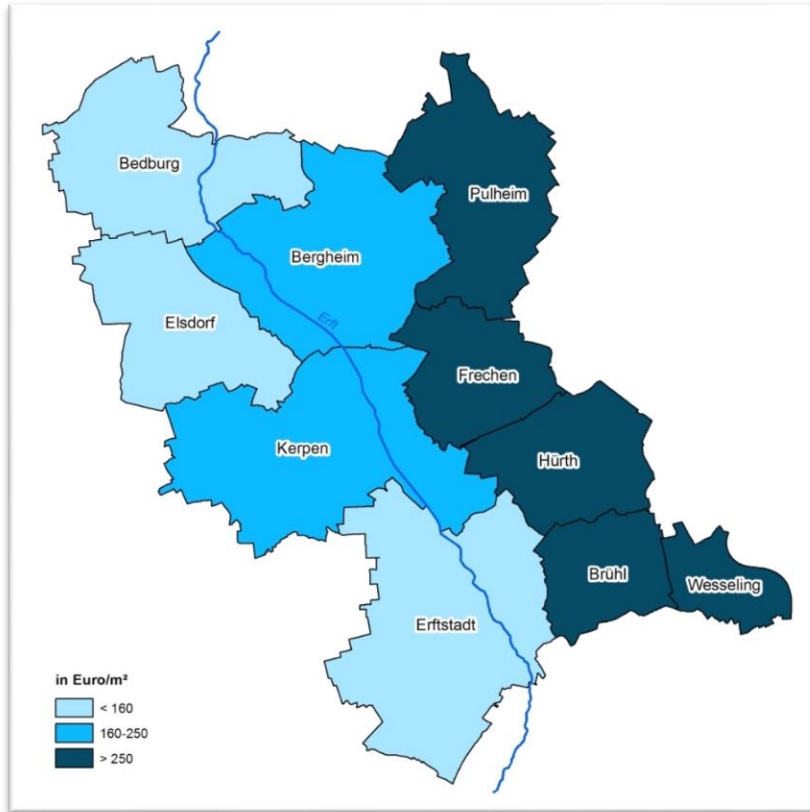
### 4.3 Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)

Nach § 37 (6) GrundWertVO - NRW hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwertübersichten auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte herauszugeben; sog. gebietstypische Werte. 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 2020)

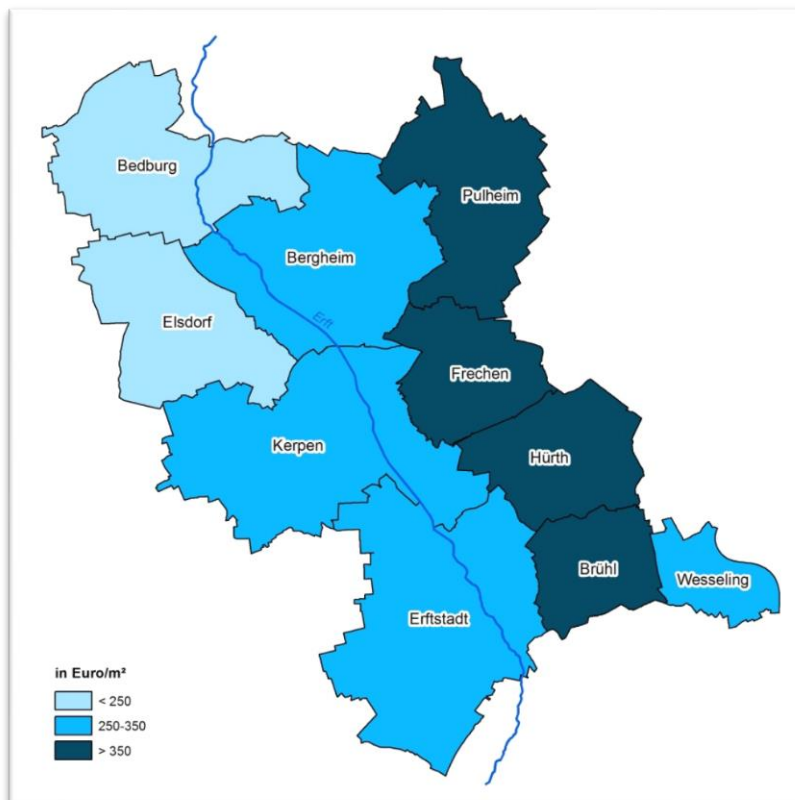
#### Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)

Stadt	Teilmarkt	gute Lage (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlere Lage (Euro/m <sup>2</sup> )	einfache Lage (Euro/m <sup>2</sup> )
<b>östlich der Ville</b>				
Brühl	individueller Wohnungsbau	530	450	350
	Geschosswohnungsbau	620	430	340
	Gewerbe		110	
Frechen	individueller Wohnungsbau	580	450	310
	Geschosswohnungsbau	550	420	330
	Gewerbe	185		
Hürth	individueller Wohnungsbau	610	430	300
	Geschosswohnungsbau	580	400	260
	Gewerbe	125	85	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	540	460	310
	Geschosswohnungsbau	560		
	Gewerbe		135	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	370	340	300
	Geschosswohnungsbau	450	330	300
	Gewerbe		105	
<b>westlich der Ville</b>				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	260	190	145
	Geschosswohnungsbau	260	185	
	Gewerbe	95	60	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	400	270	190
	Geschosswohnungsbau	350	240	170
	Gewerbe	90	65	
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	225	170	145
	Geschosswohnungsbau		185	
	Gewerbe		65	
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	350	260	150
	Geschosswohnungsbau	340	300	
	Gewerbe	80	65	
Kerpen	individueller Wohnungsbau	340	270	205
	Geschosswohnungsbau	330	270	
	Gewerbe	140	75	40

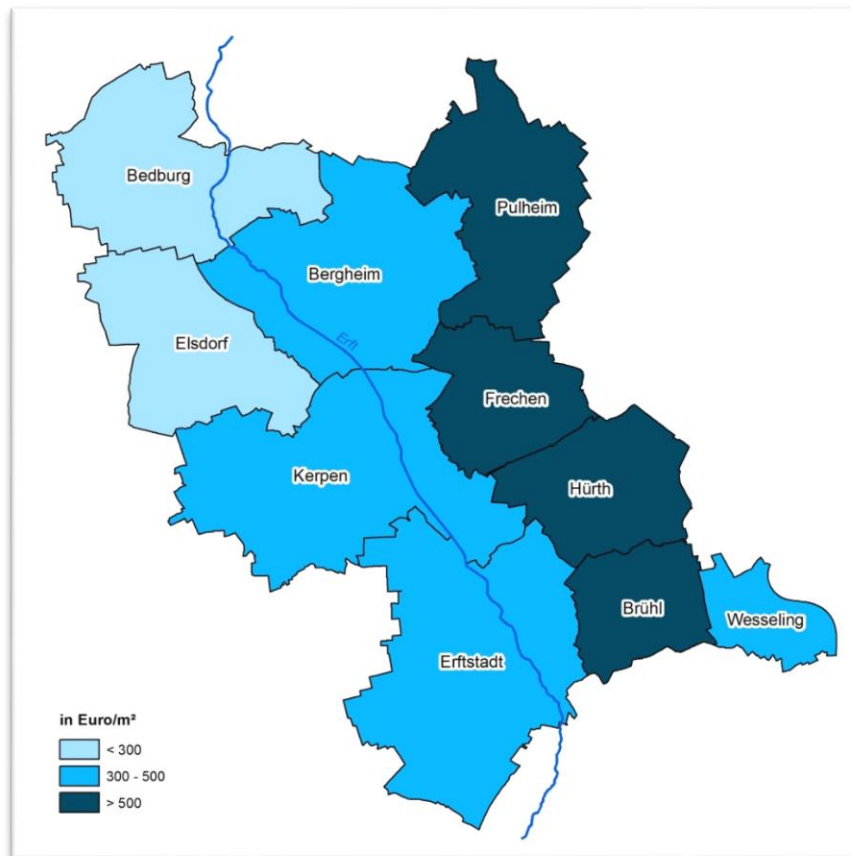
Graphische Darstellung der gebietstypischen Werte (individueller Wohnungsbau - einfache Lage)



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

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

#### Beispiel für die Anwendung der Tabelle:

Der zonale Bodenrichtwert (individueller Wohnungsbau) in einer Bodenrichtwertzone ist ausgewiesen mit:

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

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

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

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



Dabei ist zu beachten, dass es sich hierbei um eine rein mathematische Anpassung über die Einflussgröße „Fläche“ handelt. Der Bodenwert wird jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst (z.B. Lage innerhalb der Zone oder Zuschnitt der Fläche).

#### Die GFZ als wertbeeinflussendes Merkmal

Bei den Bodenrichtwerten für mehrgeschossige Bebauung wurde als wertbeeinflussendes Merkmal neben der Nutzungsart und der Geschossigkeit auch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Umrechnungskoeffizienten bei abweichender baulicher Nutzbarkeit können dabei aus der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) abgeleitet werden, sind jedoch darüber hinaus einer gutachterlichen Betrachtung zu unterwerfen. 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 €/m<sup>2</sup>**  
**W III 1,4**

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

Aus der Tabelle:

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,4 = 1,19

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,6 = 1,28

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

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

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

### Die Fläche und die Ackerzahl als wertbeeinflussendes Merkmal

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

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

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

#### **Beispiel:**

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

$$\underline{\underline{6,70 \text{ €/m}^2}}$$

**A 10.000-30.000 66-80**

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

#### Aus der Tabelle:

Fläche 3-5 ha = + 5 %

Ackerzahl zwischen 81 und 100 = + 8 %

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

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

Dabei ist zu beachten, dass es sich auch hierbei 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.

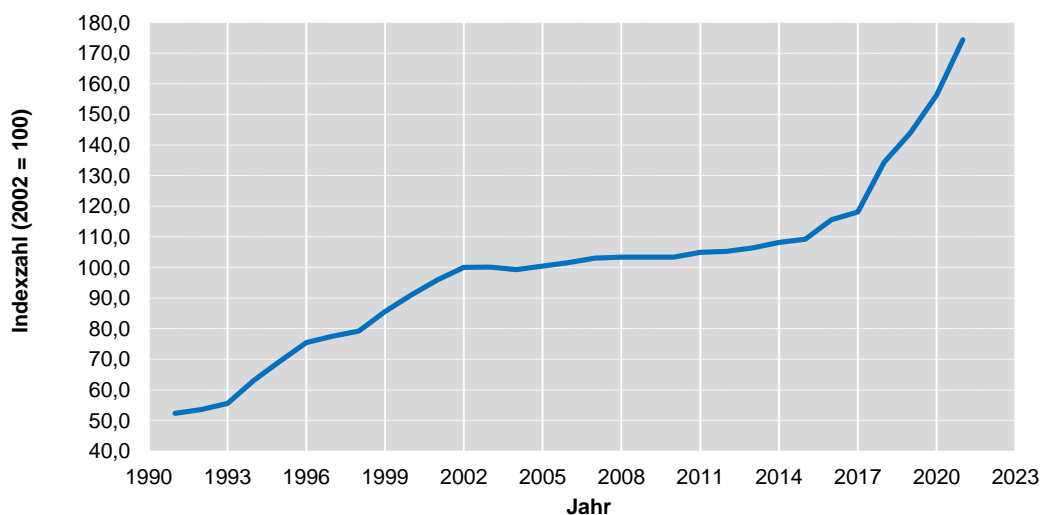
## 4.5 Indexreihen

(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
<b>2002</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2003	100,1	100,0	100,7	100,3	99,5	100,1
2004	100,0	99,3	99,6	100,2	97,3	99,3
2005	103,1	100,0	100,9	102,8	95,1	100,4
2006	103,5	100,9	102,0	104,9	96,5	101,5
2007	106,9	102,0	102,9	106,6	96,8	103,0
2008	108,0	103,0	102,1	106,6	97,3	103,4
2009	108,2	102,1	102,5	106,4	97,6	103,4
2010	108,2	101,5	104,0	104,7	98,7	103,4
2011	108,5	101,8	104,8	108,0	101,4	104,9
2012	108,5	102,6	105,6	107,6	101,9	105,2
2013	109,8	104,8	107,1	106,6	103,8	106,4
2014	112,8	106,5	108,8	108,0	104,9	108,2
2015	114,4	107,5	109,8	108,6	105,7	109,2
2016	118,6	114,2	117,7	117,2	110,0	115,5
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
2021	180,4	168,4	186,1	168,5	168,6	174,4

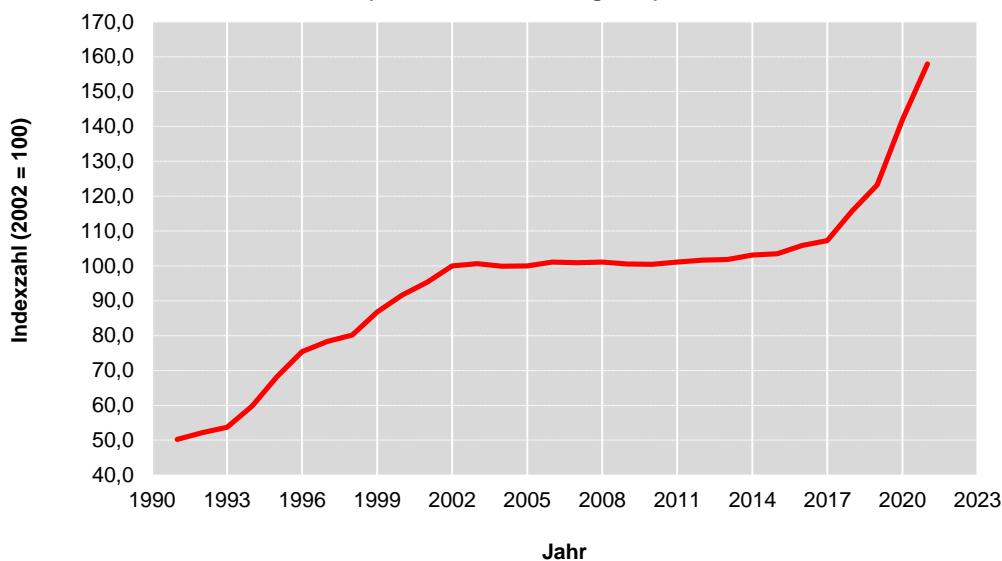
Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau) östlich der Ville



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

	<b>Bedburg</b>	<b>Bergheim</b>	<b>Elsdorf</b>	<b>Erftstadt</b>	<b>Kerpen</b>	<b>Mittelwerte</b>
<b>1991</b>	54,0	46,5	39,9	53,7	57,3	<b>50,3</b>
<b>1992</b>	55,0	49,5	42,1	54,6	59,5	<b>52,1</b>
<b>1993</b>	55,6	51,8	42,4	56,9	61,6	<b>53,7</b>
<b>1994</b>	56,9	57,6	51,4	63,3	69,6	<b>59,7</b>
<b>1995</b>	65,8	69,0	56,1	71,5	78,7	<b>68,2</b>
<b>1996</b>	73,2	75,8	62,2	77,9	87,8	<b>75,4</b>
<b>1997</b>	73,2	79,1	67,7	82,9	89,0	<b>78,4</b>
<b>1998</b>	77,3	82,2	67,7	84,9	88,8	<b>80,2</b>
<b>1999</b>	86,3	88,3	78,7	88,6	91,9	<b>86,8</b>
<b>2000</b>	95,2	91,6	83,7	92,8	94,7	<b>91,6</b>
<b>2001</b>	98,4	93,8	91,7	96,6	96,3	<b>95,4</b>
<b>2002</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>2003</b>	101,3	101,1	100,0	100,4	100,3	<b>100,6</b>
<b>2004</b>	101,3	100,9	96,4	100,9	100,3	<b>99,9</b>
<b>2005</b>	103,0	100,5	96,4	100,5	99,7	<b>100,0</b>
<b>2006</b>	103,4	100,9	95,6	101,4	104,0	<b>101,1</b>
<b>2007</b>	103,4	101,5	95,6	100,9	103,5	<b>101,0</b>
<b>2008</b>	104,2	101,5	94,9	100,5	104,3	<b>101,1</b>
<b>2009</b>	104,2	102,0	92,0	100,1	104,5	<b>100,6</b>
<b>2010</b>	105,1	101,8	90,9	99,9	104,8	<b>100,5</b>
<b>2011</b>	106,3	103,1	91,2	99,9	104,8	<b>101,1</b>
<b>2012</b>	108,4	103,3	91,2	100,4	105,0	<b>101,7</b>
<b>2013</b>	107,6	104,2	91,2	100,7	105,6	<b>101,9</b>
<b>2014</b>	107,2	105,1	92,7	102,3	108,3	<b>103,1</b>
<b>2015</b>	109,7	105,2	91,2	102,6	108,8	<b>103,5</b>
<b>2016</b>	116,0	106,2	91,2	105,1	111,0	<b>105,9</b>
<b>2017</b>	116,0	109,1	93,4	107,2	110,6	<b>107,3</b>
<b>2018</b>	127,8	116,1	100,8	113,5	120,6	<b>115,8</b>
<b>2019</b>	137,6	122,8	101,8	125,4	128,7	<b>123,3</b>
<b>2020</b>	159,1	142,8	121,6	138,4	147,8	<b>141,9</b>
<b>2021</b>	178,5	162,7	131,4	155,0	162,0	<b>157,9</b>

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



### Bodenrichtwertindex und Durchschnittswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

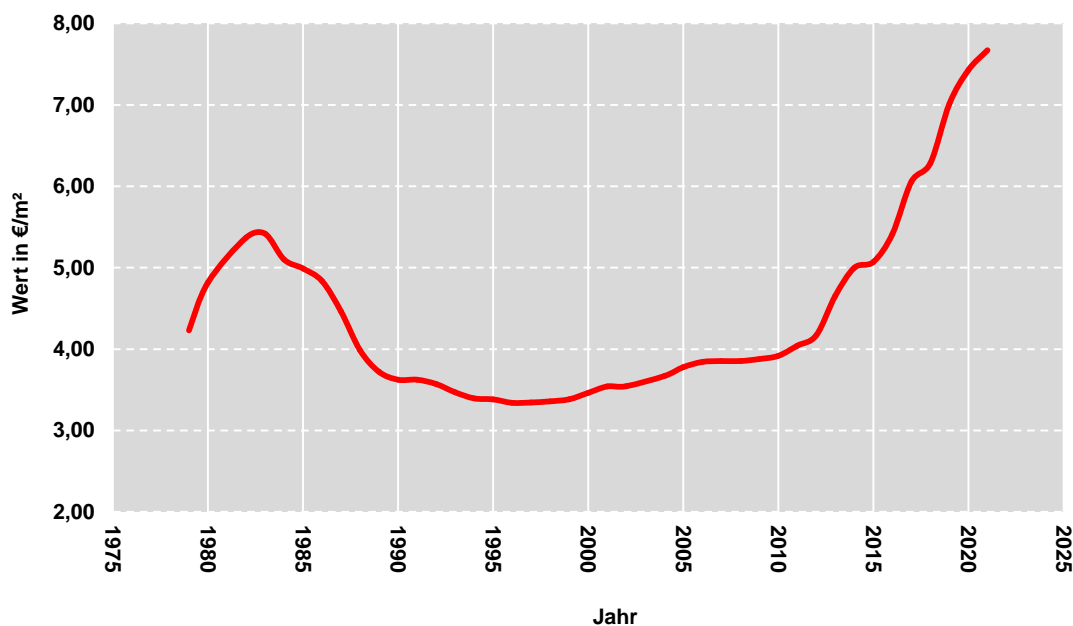
#### Indexzahlen (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr				
1979	108,0	1990	92,5	2000	88,4	2010	<b>100,0</b>	2020	189,6
1980	123,0	1991	92,5	2001	90,4	2011	103,2	2021	195,8
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 <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>
1979	4,23	1990	3,62	2000	3,46	2010	<b>3,92</b>	2020	7,43
1980	4,82	1991	3,62	2001	3,54	2011	4,04	2021	7,67
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 €/m<sup>2</sup> umgerechnet)



## 4.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

### Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:

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

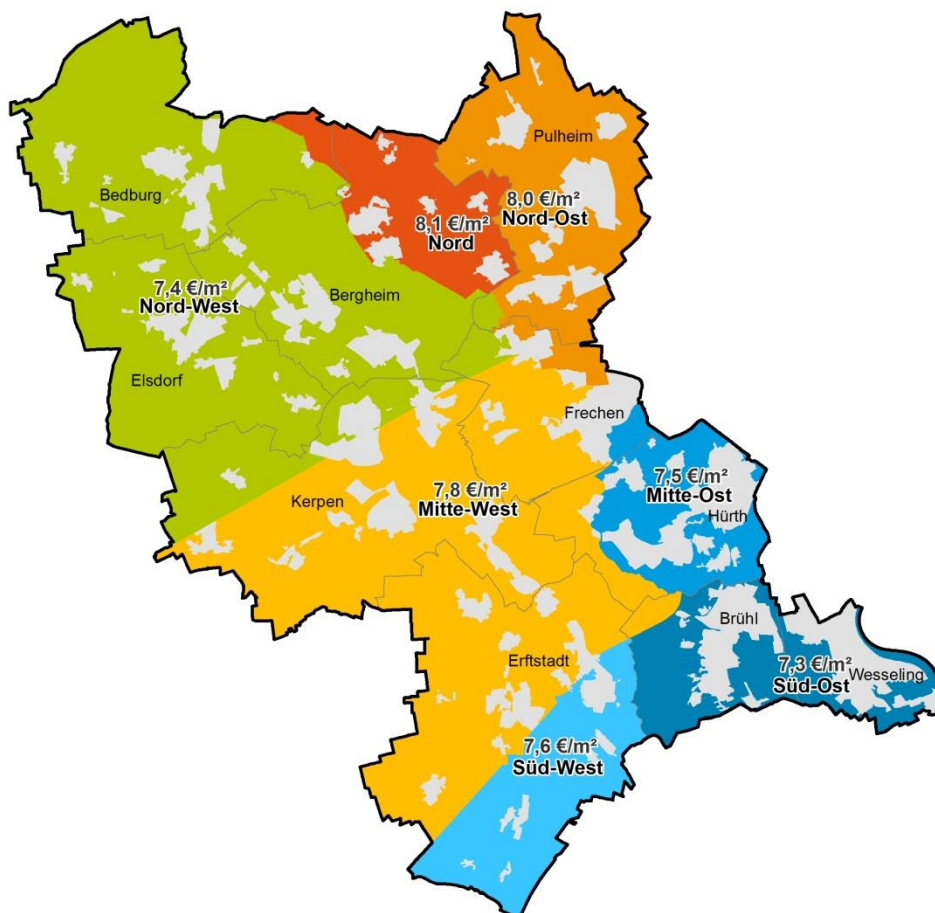
rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

Lage	Richtwerte (in Euro/m <sup>2</sup> )
Nord-West (BRW-Zone 110)	7,40
Nord (BRW-Zone 113)	8,10
Nord-Ost (BRW-Zone 114)	8,00
Mitte-West (BRW-Zone 111)	7,80
Mitte-Ost (BRW-Zone 115)	7,50
Süd-West (BRW-Zone 112)	7,60
Süd-Ost (BRW-Zone 116)	7,30

(Berichtszeitraum 2020)

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 01.01.2021)



### 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/m<sup>2</sup>**

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

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

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

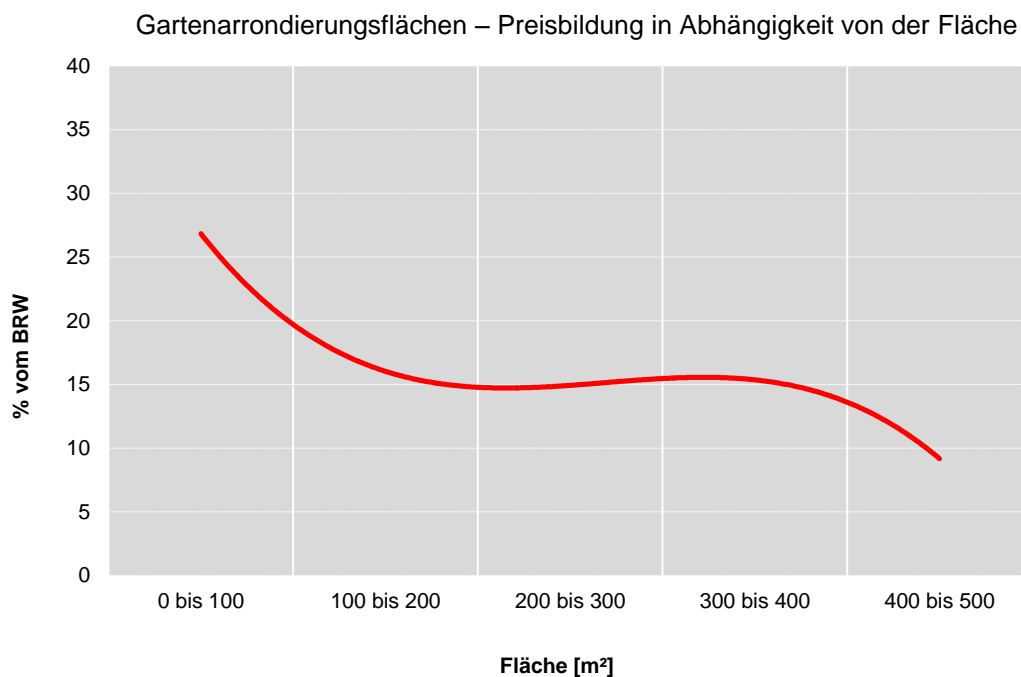
Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten. Solche Flächen liegen in der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

Berücksichtigt wurden dabei nur zugekaufte Flächen kleiner als 500 m<sup>2</sup>, 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 nachfolgende 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	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	9	249.000	338	110	2.250	178
		110.000 - 340.000	148 - 547	57 - 150	1.930 - 2.440	(2.270)
1960 - 1969	29	288.000	252	107	2.740	560
		185.000 - 421.000	179 - 470	78 - 159	1.680 - 3.780	(2.600)
1970 - 1984	79	344.000	218	125	2.750	441
		199.000 - 610.000	148 - 487	93 - 205	1.880 - 3.520	(2.820)
1985 - 1999	32	353.000	198	120	2.940	364
		200.000 - 444.000	119 - 623	90 - 138	2.220 - 3.660	(2.980)
≥ 2000	28	413.000	179	130	3.180	391
		320.000 - 660.000	121 - 384	98 - 167	2.460 - 3.950	(3.190)

##### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	41	304.000	436	111	2.760	480
		182.000 - 475.000	123 - 797	74 - 180	1.830 - 3.640	(2.880)
1960 - 1969	52	342.000	400	118	2.950	610
		220.000 - 510.000	181 - 745	80 - 180	1.760 - 4.060	(2.920)
1970 - 1984	98	375.000	355	135	2.810	432
		230.000 - 680.000	135 - 696	77 - 246	1.950 - 3.640	(2.800)
1985 - 1999	60	444.000	302	139	3.200	556
		275.000 - 694.000	156 - 800	110 - 209	2.100 - 4.180	(3.170)
≥ 2000	58	461.000	264	141	3.250	356
		329.000 - 695.000	146 - 657	100 - 190	2.630 - 3.910	(3.240)

### Freistehende Gebäude

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	29	374.000	552	138	2.720	285
		228.000 - 572.000	315 - 791	85 - 200	2.310 - 3.290	(2.680)
1960 - 1969	45	425.000	555	139	3.100	553
		259.000 - 749.000	216 - 793	88 - 227	2.030 - 4.050	(3.100)
1970 - 1984	50	454.000	483	148	3.120	596
		230.000 - 820.000	228 - 800	82 - 240	2.040 - 4.320	(3.110)
1985 - 1999	24	481.000	426	160	3.050	462
		250.000 - 740.000	186 - 763	85 - 290	2.190 - 3.960	(3.010)
≥ 2000	26	631.000	482	165	3.860	632
		300.000 - 960.000	294 - 764	105 - 300	2.860 - 4.960	(3.820)

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

#### Reihenmittelhäuser

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	5	219.000	196	111	1.970	465
		172.000 - 328.000	115 - 328	95 - 127	1.430 - 2.580	(1.800)
1960 - 1969	11	242.000	323	141	1.720	582
		100.000 - 400.000	140 - 496	80 - 200	1.000 - 2.740	(1.620)
1970 - 1984	52	258.000	253	130	2.010	369
		150.000 - 418.000	148 - 694	87 - 248	1.290 - 2.690	(2.070)
1985 - 1999	26	266.000	215	121	2.200	376
		189.000 - 360.000	127 - 348	95 - 141	1.66 - 2.770	(2.200)
≥ 2000	15	311.000	185	125	2.480	64
		263.000 - 372.000	143 - 242	110 - 147	2.390 - 2.590	(2.490)

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	37	237.000	489	126	1.900	389
		150.000 - 382.000	181 - 774	78 - 175	1.280 - 2.670	(1.880)
1960 - 1969	44	232.000	447	124	1.910	606
		120.000 - 460.000	138 - 719	73 - 209	920 - 3.120	(1.820)
1970 - 1984	76	282.000	384	138	2.070	473
		130.000 - 460.000	196 - 640	76 - 245	1.170 - 2.950	(2.070)
1985 - 1999	65	327.000	323	135	2.460	481
		180.000 - 449.000	176 - 679	101 - 226	1.540 - 3.360	(2.460)
≥ 2000	55	364.000	302	135	2.700	299
		255.000 - 620.000	156 - 523	95 - 196	2.130 - 3.250	(2.710)

### Freistehende Gebäude

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	41	264.000	502	128	2.090	574
		110.000 - 499.000	159 - 800	80 - 205	1.030 - 3.200	(2.000)
1960 - 1969	50	251.000	561	136	1.880	380
		140.000 - 610.000	258 - 755	83 - 250	1.140 - 2.600	(1.830)
1970 - 1984	111	325.000	565	151	2.150	432
		156.000 - 590.000	225 - 800	68 - 260	1.350 - 3.000	(2.160)
1985 - 1999	40	376.000	477	150	2.570	623
		118.000 - 578.000	162 - 703	65 - 240	1.370 - 3.840	(2.460)
≥ 2000	42	492.000	529	158	3.110	207
		269.000 - 809.000	303 - 775	84 - 250	2.730 - 3.500	(3.140)

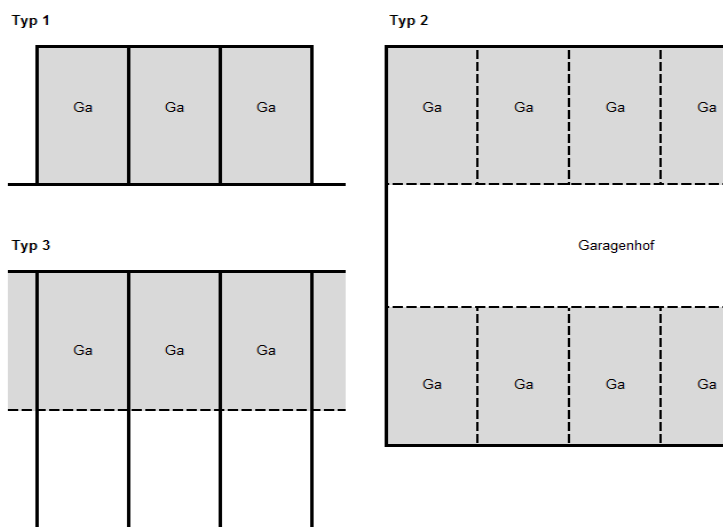
### 5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen

(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	N (mittlere Fläche)	Mittel (in Euro)	s
1			
östlich der Ville	18 (18 m <sup>2</sup> )	10.100	5.200
westlich der Ville	15 (17 m <sup>2</sup> )	7.700	4.600
2			
östlich der Ville	29 (36 m <sup>2</sup> )	12.700	6.200
westlich der Ville	31 (39 m <sup>2</sup> )	12.100	5.300
3			
östlich der Ville	20 (42 m <sup>2</sup> )	12.800	7.800
westlich der Ville	7 (47 m <sup>2</sup> )	9.900	3.100

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

(Modellbeschreibung, Funktion und Konstanten siehe unter 8.4)

#### Hinweis:

Die hier tabellierten Sachwertfaktoren sind ohne Minderung für eine Sachwertermittlung mit den Bodenrichtwerten 2021 anzuhalten. **Ein Anpassungsfaktor zur Berücksichtigung stark steigender Bodenrichtwerte (- 0,05) wurde in den Tabellen bereits rechnerisch berücksichtigt.**

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> )										
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
50.000	1,51	1,47	1,43	1,41	1,39	1,37	1,35				
100.000	1,29	1,29	1,29	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28		
150.000	1,18	1,19	1,21	1,21	1,22	1,23	1,23	1,24	1,24	1,24	1,25
200.000	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,22	1,23
250.000	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22
300.000	1,01	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,18	1,20	1,21
350.000	0,97	1,02	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,20
400.000	0,94	0,99	1,04	1,06	1,09	1,11	1,14	1,15	1,16	1,18	1,19
450.000	0,92	0,97	1,02	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18
500.000	0,90	0,95	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
550.000	0,88	0,93	0,99	1,02	1,05	1,07	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17
600.000	0,86	0,92	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,11	1,13	1,15	1,17
650.000	0,85	0,90	0,96	0,99	1,02	1,06	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16

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

#### Doppelhaushälften und Reihendhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> )										
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
50.000	1,89	1,81	1,73	1,69	1,66	1,62	1,58	1,56			
100.000	1,47	1,47	1,46	1,46	1,45	1,45	1,45	1,45	1,44		
150.000	1,27	1,30	1,32	1,33	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39	1,39	1,40
200.000	1,15	1,19	1,23	1,25	1,28	1,30	1,32	1,34	1,35	1,36	1,37
250.000	1,06	1,11	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,30	1,32	1,33	1,35
300.000	0,99	1,05	1,11	1,15	1,18	1,22	1,26	1,28	1,30	1,32	1,33
350.000	0,93	1,00	1,07	1,11	1,15	1,19	1,23	1,25	1,28	1,30	1,32
400.000	0,89	0,96	1,04	1,08	1,12	1,17	1,21	1,23	1,26	1,28	1,31
450.000	0,85	0,93	1,01	1,05	1,10	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27	1,30
500.000	0,82	0,90	0,98	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20	1,23	1,26	1,29
550.000	0,79	0,87	0,96	1,01	1,06	1,11	1,16	1,19	1,22	1,25	1,28
600.000	0,77	0,85	0,94	0,99	1,04	1,10	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27
650.000					1,03	1,08	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27

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

**Reihenmittelhäuser**

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> )										
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
50.000	1,99	1,91	1,83	1,79	1,75	1,71	1,67	1,66	1,64	1,62	
100.000	1,52	1,53	1,54	1,54	1,55	1,55	1,55	1,55	1,56	1,56	1,56
150.000	1,30	1,35	1,39	1,41	1,44	1,46	1,49	1,50	1,51	1,52	1,54
200.000	1,16	1,23	1,29	1,33	1,37	1,40	1,44	1,46	1,48	1,50	1,52
250.000	1,06	1,14	1,22	1,27	1,31	1,36	1,40	1,43	1,46	1,48	1,51
300.000	0,99	1,08	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,41	1,44	1,47	1,50
350.000	0,93	1,03	1,12	1,18	1,24	1,30	1,35	1,39	1,42	1,46	1,49
400.000	0,88	0,99	1,09	1,15	1,21	1,27	1,33	1,37	1,41	1,45	1,48
450.000			1,05	1,12	1,19	1,25	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48
500.000								1,34	1,39	1,43	1,47

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

**Fertighäuser (Alter > 20 Jahre)**

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> )									
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550
50.000	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08					
100.000	0,98	1,01	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09			
150.000	0,94	0,98	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	
200.000	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,13
250.000	0,90	0,95	0,99	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14
300.000	0,89	0,94	0,99	1,01	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14
350.000	0,88	0,93	0,98	1,01	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14
400.000	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,14
450.000	0,86	0,91	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15
500.000	0,85	0,91	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15
550.000			0,96	0,99	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15
600.000					1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15
650.000						1,06	1,09	1,11	1,13	

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

## 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

(Modellbeschreibung siehe unter 8.5)

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2020)

Gebäudetyp	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	2,0
Standardabweichung							1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	---	---	---	---	---	---	2,9	2,9	2,8	2,5	2,4	2,2	2,0
Standardabweichung							0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	---	---	---	---	---	---	3,7	3,4	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3
Standardabweichung							1,0	1,3	1,2	0,8	0,8	1,0	1,1

Liegenschaftszinssätze in %

### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2021 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZ (%)	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	1,2	1,0	429	143	2.312	6,5	20	43
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	1,3	1,0	731	127	2.382	6,8	20	45
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	1,6	1,1	43	177	1.932	6,3	22	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 zu Grunde lagen (alle Ein- und Zweifamilienhäuser), ergab einen Liegenschaftszins von rd. 2,3 % bei einer Standardabweichung von 0,6 und einer Datengrundlage von 258 Verträgen. Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen nur 3 Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 2,6 %, bei einer Standardabweichung von 0,5.

(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

**5.1.5 Rohertragsfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2021 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

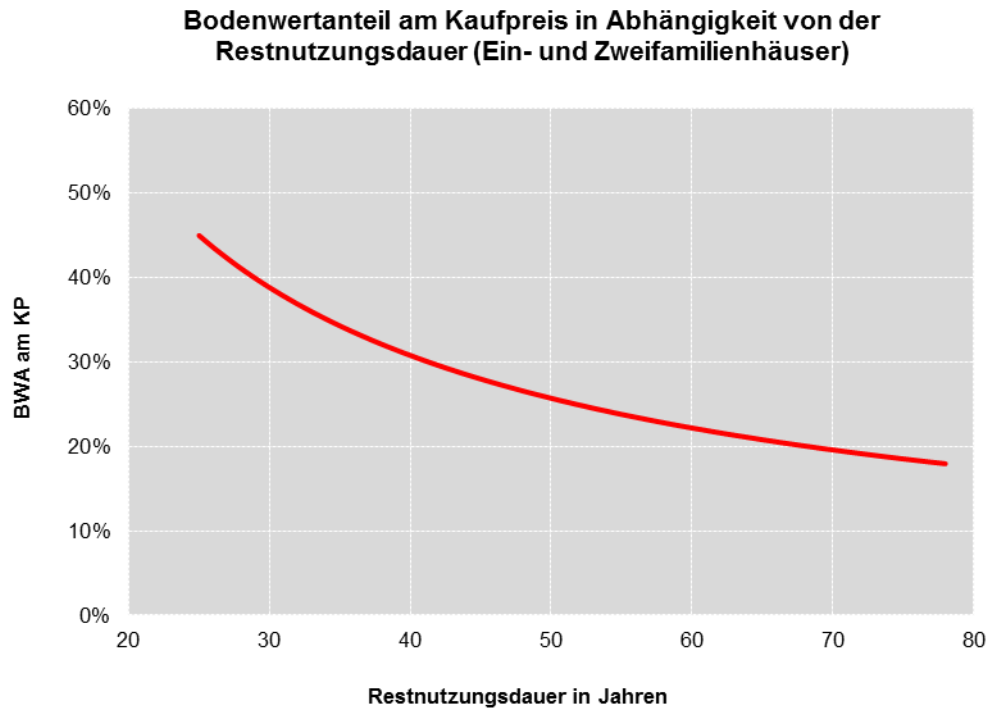
Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	34,0	7,9	429	143	2.312	6,5	20	43
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	32,0	6,6	731	127	2.382	6,8	20	45
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	28,3	7,3	43	177	1.932	6,3	22	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 2019 und 2020) mit Grundstücksflächen zwischen 150 und 800 m<sup>2</sup>. Auf eine differenzierte Betrachtung der Ergebnisse zwischen den Bereichen östlich und westlich der Ville wurde dabei verzichtet:



Formel	A	B
$Y = A * X^B$	6,046816	-0,80745

Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	30	40	50	60	70	75
Anteil am Kaufpreis in %	45	39	31	26	22	20	19



## 5.1.7 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

### Allgemeines

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese sind im Landesportal



kostenfrei abrufbar.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2021 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

### Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Nebengebäude, wie z. B. Garagen und Carports, sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

### Teilmarkt

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihendhäuser sowie Reihemittelhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 5.132 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 2.201 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 412 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Dabei wurden alle Baujahre (Weiterverkäufe) berücksichtigt. Die mittlere Wohnfläche liegt bei 134 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 36 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke weisen im Mittel eine Bau- und Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 173 m<sup>2</sup> auf. Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

### Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	87,7
2014	93,7
2015	100,0
2016	108,0
2017	117,1
2018	127,1
2019	138,4
2020	155,0
01.01.2021 (vorläufig)	161,2

### Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
		unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
Richtwertobjekt	Mietsituation			
	unvermietet	1,00	0,96	0,91

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt (m <sup>2</sup> )								
		60	80	100	120	140	160	180	200	220
Richtwertobjekt (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche									
	85	1,05	1,01	0,97	0,93	0,89	0,84	0,80	0,75	0,70
	100	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,87	0,82	0,77	0,72
	120	1,12	1,08	1,04	1,00	0,95	0,91	0,86	0,80	0,75
	140	1,18	1,14	1,09	1,05	1,00	0,95	0,90	0,84	0,78
	165	1,26	1,21	1,17	1,12	1,07	1,01	0,96	0,90	0,84
190	1,35	1,31	1,26	1,21	1,15	1,09	1,03	0,97	0,90	

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

**Baujahr**

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

		Bewertungsobjekt										
		Baujahr	2017	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1940	1920
Richtwertobjekt	2014		1,02	0,97	0,91	0,86	0,81	0,77	0,74	0,72	0,70	0,69
	2002		1,11	1,06	0,99	0,93	0,88	0,84	0,80	0,78	0,76	0,75
	1987		1,21	1,16	1,08	1,02	0,96	0,92	0,88	0,85	0,83	0,83
	1970		1,33	1,26	1,18	1,11	1,05	1,00	0,96	0,93	0,91	0,90
	1950		1,43	1,36	1,27	1,20	1,13	1,08	1,03	1,00	0,98	0,97
	1930		1,47	1,40	1,31	1,23	1,17	1,11	1,07	1,03	1,01	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

**Wohnlage**

Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben.

**Modernisierungstyp**

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuezeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt			
		Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,04	1,16
	teilmodernisiert		0,96	1,00	1,11

### Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt (m <sup>2</sup> )								
Baulandfläche		120	200	300	400	500	600	700	800	900
Richtwertobjekt (m <sup>2</sup> )	120	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	1,26
	200	0,96	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,18	1,20	1,21
	300	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,14	1,15
	400	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11
	525	0,84	0,88	0,92	0,96	0,99	1,02	1,04	1,06	1,07
	700	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	0,98	1,00	1,02	1,02
	900	0,79	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	0,99	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Keller

		Bewertungsobjekt		
Keller		vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden	1,00	0,99	0,96
	nicht vorhanden	1,04	1,03	1,00

### Ergänzende Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Ergänzende Gebäudeart		freistehend	Doppel- und Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Richtwertobjekt	freistehend	1,00	0,96	0,93
	Doppel- und Reihenendhaus	1,04	1,00	0,97
	Reihenmittelhaus	1,07	1,03	1,00

### Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Gebäudeart		Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	0,97	0,95

### Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

		Bewertungsobjekt		
Gebäudestandard		einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach	1,00	1,12	1,26
	mittel	0,90	1,00	1,12
	gehoben	0,80	0,89	1,00

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten (IRW-Nr. 60 021)

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2019	0,86
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	110	1,02
Baujahr	1950	1990	1,20
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Baulandfläche	400 m <sup>2</sup>	250	0,94
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte und Reihenedhaus	Doppelhaushälfte und Reihenedhaus	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Gebäudestandard	einfach	mittel	1,12
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,11</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.600 €/m <sup>2</sup>	x 1,11	2.886 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.886 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 317.000 €</b>

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Carports. Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Die Berechnung erfolgt automatisiert im Immobilienpreiskalkulator unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

#### Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2020)

Gebäudetyp	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	2,8 0,9
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	3,3 1,1
Gemischt genutzte Gebäude 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)*	(4,4)*

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

#### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2021 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZ (%)	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	2,4	0,8	23	242	1.973	6,8	22	40
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	2,9	1,0	41	417	1.969	7,0	21	45
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	4,0							

\*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 23 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2019-2020, die zur Auswertung herangezogen werden konnten. Dabei wurden keine Neubauten und nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 25 Jahren berücksichtigt. Um modellkonform arbeiten zu können, siehe auch die Punkte 1. bis 6. bei den Hinweisen zum Wohnungseigentum in den Modellbeschreibungen (8.5 Liegenschaftszinssätze).

#### Hinweise zu den Mehrfamilienhäusern

Der in der Tabelle ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser bezieht sich auf insgesamt 41 zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2019-2020. 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 2019-2020 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 01.01.2021 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudetyp	Rohert- tragsfaktor	s	N	Ø Wfl/NF m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	23,5	4,9	23	242	1.973	6,8	22	40
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	21,3	4,1	41	417	1.969	7,0	21	45
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	20**							

\*\* 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 17 Kauffälle aus den Jahren 2016-2020 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich bei einer ermittelten Standardabweichung von 2,7 jedoch als relativ inhomogen dar, so dass der Gutachterausschuss zu dem Ergebnis kam, hier keinen Einzelwert anzugeben, sondern nur eine Spanne zu veröffentlichen. Mit Blick auf die herangezogenen Daten ergab sich die Spanne zu

6 - 8 %

### **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 Grundstücks-werte im Rhein-Erft-Kreis erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (ETW). Diese sind im Landesportal



kostenfrei abrufbar. Die in der Vergangenheit im Grundstücksmarktbericht straßenweise dokumentierten Vergleichswerte für Bestandsimmobilien entfallen somit. Gleichzeitig entfallen im Landesportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) auch die entsprechenden Angaben für Eigentumswohnungen in der „Allgemeinen Kaufpreisauskunft“. Neubauten von Wohnungseigentum werden unter 6.1.1 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 m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>Bedburg</b>	2020	Adolf-Silverberg-Straße	5	74	3.472	3.204	3.884
	2021	An den Benden	3	77	2.969	2.505	3.606
		Gartenstraße	3	77	3.364	2.961	3.774
<b>Blerichen</b>	2019	Händelstraße	3	86	2.946	2.568	3.213
	2020	Händelstraße	5	89	2.797	2.706	2.936
	2021	Händelstraße	3	92	2.869	2.702	3.065
<b>Lipp</b>	2021	Erkelenzer Straße	8	76	3.350	2.702	3.998



**Stadt Bergheim**

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>Rheidt-Hüchelhoven</b>	2014	Düsseldorfer Straße	4	98	1.470	1.420	1.570
<b>Glessen</b>	2018	Hohe Straße	3	104	2.855	2.751	2.930
	2019	Hohe Straße	6	88	2.421	1.786	2.896
<b>Ahe</b>	2019	Sindorfer Straße	8	72	2.668	2.486	2.804
<b>Glesch</b>	2019	Maronenweg	4	134	1.733	1.535	2.206
<b>Kenten</b>	2019	Carl-Sonnenschein-Straße	8	78	3.153	2.418	5.584
	2021	Schwalbenweg	8	66	903	400	1.351

**Stadt Brühl**

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>Badorf</b>	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
	2021	Alte Bonnstraße	13	90	4.174	3.817	4.731
<b>Brühl</b>	2014	Wallstraße	3	90	2.930	2.810	3.030
	2020	Carl-Schurz-Straße	6	86	4.338	4.060	4.606
	2021	Kölnstraße	7	79	4.625	4.131	5.948
<b>Kierberg</b>	2017	Schulstraße	4	84	3.270	3.000	3.860
<b>Pingsdorf</b>	2019	Euskirchener Straße	3	100	2.700	2.607	2.852
<b>Vochem</b>	2019	Am Kreuz	3	70	3.834	3.496	4.278

**Stadt Erftstadt**

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>Ahrem</b>	2020	Gennerstraße	6	81	3.496	3.211	3.671
<b>Bliesheim</b>	2020	Kruggenberg	4	79	3.655	3.403	3.984
	2021	Kruggenberg	3	105	3.568	2.991	4.168
<b>Dirmerzheim</b>	2016	Landstraße	3	59	2.390	2.330	2.450
<b>Gymnich</b>	2021	Pilgerweg	8	73	3.731	3.356	4.200
<b>Kierdorf</b>	2018	Wiesenstraße	3	113	2.298	2.257	2.339
	2019	Wiesenstraße	3	12	2.599	2.464	2.866

<b>Lechenich</b>	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
	2021	Bonner Ring	3	110	3.374	4.332	3.819
Bonner Straße		5	88	3.836	3.440	4.261	
<b>Liblar</b>	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
	2021	Krokusweg	5	62	3.955	3.636	4.313

### Stadt Frechen

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
<b>Bachem</b>	2015	Mauritiusstraße	3	104	2.880	2.760	3.000
	2018	Mauritiusstraße	3	85	3.857	3.801	3.890
<b>Frechen</b>	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
2021	Allee zum Sportpark	4	92	4.413	4.090	4.710	
	Antoniusstraße	7	69	3.954	3.759	4.356	

<b>Grube Carl</b>	2020	Grefrather Weg	3	77	3.456	3.296	3.684	
		Ichendorfer Weg	4	68	3.592	3.438	3.756	
<b>Habelrath</b>	2020	Antoniusstraße	9	87	4.016	3.436	4.875	
<b>Königsdorf</b>	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
	2017	Marienhofer Weg	4	123	3.720	3.290	4.340	
		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	
	2021	Franz-Lenders-Straße	4	87	4.399	4.121	4.715	

### Stadt Hürth

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
<b>Alstädten - Burbach</b>	2015	Brunnenstraße	3	97	2.800	2.770	2.850
		Von-Geyr-Ring	3	86	3.130	2.900	3.290
	2021	Hermülheimer Straße	5	75	3.941	3.761	4.136
<b>Alt-Hürth</b>	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
<b>Berrenrath</b>	2020	Wendelinusstraße	4	64	3.520	3.354	3.726
<b>Efferen</b>	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
	2021	Bachstraße	6	76	5.152	4.776	5.651
		Bahnstraße	7	84	5.559	5.250	5.875
		Beselerstraße	3	72	4.701	4.090	5.431
		Krieler Straße	25	75	4.931	4.499	5.308
<b>Fischenich</b>	2019	Vorgebirgsstraße	6	58	3.400	3.078	3.729
<b>Gleuel</b>	2019	Bergmannstraße	5	96	3.701	3.282	4.674

<b>Hermülheim</b>	2014	Am Alten Bahnhof	7	82	2.670	2.300	3.170
		Bonnstraße	10	73	2.640	2.550	2.790
	2016	Bonnstraße	21	78	3.190	2.880	4.650
		Hürther Bogen	13	68	3.410	2.870	3.830
	2017	Hürther Bogen	33	75	3.300	2.250	4.240
	2019	Kölnstraße	6	72	4.200	3.800	5.033
	2021	Hürther Bogen	3	100	1.935	1.845	1.998
		Kölnstraße	9	75	4.851	3.832	6.113

### Stadt Kerpen

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
<b>Brüggen</b>	2019	Gassenfeldweg	3	90	2.780	2.750	2.800
<b>Buir</b>	2016	Am Wiesenhof	5	71	2.010	1.960	2.070
<b>Horrem</b>	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
	2021	Hauptstraße	3	84	3.806	3.723	3.872
		Sandweg	7	84	4.194	3.609	4.705
<b>Sindorf</b>	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
	2021	Am Keuschend	5	93	3.644	3.334	3.950
		Kerpener Straße	9	88	3.624	3.420	4.158
		Thaliastraße	10	85	3.446	3.102	3.715
<b>Türnich</b>	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
<b>Brauweiler</b>	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
<b>Pulheim</b>	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

	2019	Narzissenweg	7	77	3.194	3.022	3.364
		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
	2021	Am Wiesenhang	5	93	5.028	4.819	5.272
		Auf dem Driesch	3	83	4.807	4.072	5.802
		Kometenallee	3	86	4.456	4.112	4.989
		Muschelweg	6	89	4.555	4.037	4.945
		Schmetterlingsweg	10	76	4.788	4.219	5.537
<b>Sinnersdorf</b>	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
	2021	Kölner Straße	7	79	4.251	3.954	4.436
<b>Stommeln</b>	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
	2021	Venloer Straße	4	87	3.919	3.851	4.141
<b>Stommelerbusch</b>	2017	Hackenbroicher Weg	3	93	2.220	2.080	2.460

### **Stadt Wesseling**

<b>Ortsteil</b>	<b>Jahr</b>	<b>um den Bereich</b>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b>	<b>Ø KP</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
				<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>
<b>Berzdorf</b>	2019	Akazienweg	5	76	3.554	3.434	3.766
<b>Keldenich</b>	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
	2021	Max-von-Geyr-Straße	9	89	3.425	3.166	3.641
<b>Urfeld</b>	2016	Rheinstraße	4	69	3.820	3.500	4.320
<b>Wesseling</b>	2020	Friedensweg	3	89	3.626	3.559	3.739
	2021	An den Hochgärten	13	48	4.414	3.552	5.392
		Rheintalallee	31	56	4.268	3.002	5.263

## 6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2021 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

### Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus rd. 5750 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 1.690 EUR/m<sup>2</sup> betragen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2017 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 75 m<sup>2</sup> in Objekten mit im Mittel 15 Wohneinheiten.

### Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2011	79,0
2012	84,0
2013	88,0
2014	93,0
2015	100,0
2016	107,0
2017	117,0
2018	128,0
2019	141,0
2020	156,0
01.01.2021 (vorläufig)	162,6

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangswise ermittelt und beschlossen werden.

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

### Geschosslage

Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude.

		Bewertungsobjekt						
Geschosslage		Souterrain	EG	1./2. OG	3./4. OG	5.-8. OG	9.-20. OG	DG
Richtwertobjekt	1./2. OG	0,85	1,01	1,00	1,00	0,97	0,94	1,02

### Mietsituation

		Bewertungsobjekt						
Geschosslage		Souterrain	EG	1./2. OG	3./4. OG	5.-8. OG	9.-20. OG	DG
Richtwertobjekt	1./2. OG	0,85	1,01	1,00	1,00	0,97	0,94	1,02

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

		Bewertungsobjekt								
Wohnfläche		30	40	50	65	80	100	110	120	150
Richtwertobjekt	40	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00
	65	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	90	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	110	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	150	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

		Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2021									
Baujahr		2017	2015	2010	2000	1990	1987	1980	1970	1960	1950
Richtwertobjekt	2014	1,03	1,01	0,97	0,89	0,83	0,81	0,78	0,76	0,75	0,75
	2002	1,14	1,12	1,07	0,98	0,92	0,90	0,87	0,84	0,83	0,83
	1987	1,27	1,24	1,19	1,09	1,02	1,00	0,96	0,93	0,92	0,92
	1970	1,36	1,33	1,28	1,17	1,09	1,08	1,04	1,00	0,99	0,99
	1950	1,37	1,34	1,29	1,18	1,10	1,08	1,04	1,01	0,99	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Wohnlage

Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grund werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.

### Balkon

Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Der Werteeinfluss einer Dachterrasse o. ä. ist sachverständig zu schätzen.

		Bewertungsobjekt		
		Balkon	kein Balkon	Balkon
Richtwertobjekt		vorhanden	0,97	1,00



### Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des der Wohnung und der Wohnanlage zu berücksichtigen. Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Objekte bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Umfassend modernisierte Objekte werden als „neuzeitlich“ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal „Gebäudestandard“ ein.

		Bewertungsobjekt			
		Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,02	1,06
	teilmodernisiert		0,98	1,00	1,04
	neuzeitlich		0,94	0,96	1,00

### Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

		Bewertungsobjekt			
		Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach		1,00	1,04	1,09
	mittel		0,96	1,00	1,05
	gehoben		0,92	0,95	1,00

### Anzahl der Einheiten im Gebäude

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

		Bewertungsobjekt				
Anzahl der Einheiten		3 - 6	7 - 12	13 - 30	31 - 65	66 - 160
Richtwertobjekt	3 - 6	1,00	0,99	0,96	0,92	0,88
	7 - 12	1,01	1,00	0,98	0,93	0,90
	13 - 30	1,04	1,03	1,00	0,96	0,92
	31 - 65	1,09	1,07	1,05	1,00	0,96
	66 - 160	1,13	1,12	1,09	1,04	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

**Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten**

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2018	0,79
Baujahr	1970	2000	1,17
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	65	120	1,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,98
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,05
Geschosslage	1./2. OG	5. OG	0,97
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 - 12	6	1,01
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Balkon	vorhanden	vorhanden	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,89
angepasster Immobilienrichtwert	2.480 €/m <sup>2</sup>	x 0,89	2.207 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.207 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 265.000 €</b>

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

### 6.1.3 Liegenschaftszinssätze

#### Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2008 bis 01.01.2020)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	2,9
Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	1,4	1,4	1,3	1,4	1,5	1,5	1,4
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie, vermietet)	---	---	---	---	---	---	4,8	4,2	4,0	4,0	4,0	3,7	3,3
Standardabweichung	---	---	---	---	---	---	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4

Liegenschaftszinssätze in %

#### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2021 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZ (%)	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	2,2	1,4	629	78	2.301	7,1	22	46
Wohnungseigentum (vermietet)	2,9	1,5	328	69	2.095	7,2	23	48

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 2019 und 2020 insgesamt 957 Kauffälle vor, die zur o.a. Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 328 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 629 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für **eigengenutzte Erstverkäufe** (452 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 0,5, ein mit rd. 1,6 % deutlich niedrigerer Wert. Bei den **Erstverkäufen, die einer Vermietung unterlagen**, ergab sich ein Liegenschaftszins von 1,5 % bei einer Standardabweichung von 1,0. Hier bildeten allerdings nur 19 Kaufverträge die Datengrundlage.

## 6.1.4 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2021 folgende Rohertragsfaktoren (Wiederverkäufe) abgeleitet bzw. festgesetzt:

### Rohertragsfaktoren zum 01.01.2021 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl/NF m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	25,2	7,3	629	78	2.301	7,1	22	46
Wohnungseigentum (vermietet)	22,4	6,3	328	69	2.095	7,2	23	48

#### Hinweise zu den Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen insgesamt 957 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 328 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 629 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

Bei der Untersuchung der Rohertragsfaktoren für **eigengenutzte Erstverkäufe** (452 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 6,2, ein mit rd. 38,5 deutlich höherer Wert. Bei den Erstverkäufen, die vermietet wurden, ergab sich ein Rohertragsfaktor von 39,6. Hier bildeten allerdings nur 19 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 2019 und 2020, 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	88	10.200 (9.500)	3.200	140	7.300 (7.000)	4.100
Carport	10	16.000 (14.500)	7.700	4	8.600 (7.800)	1.800
Garage	30	19.000 (20.000)	5.100	136	11.300 (10.000)	4.900
TG-Stellplatz	156	20.200 (20.000)	4.700	237	11.000 (10.000)	4.900

#### Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	50	10.500 (9.800)	3.100	84	8.200 (8.000)	3.900
Carport	6	19.700 (18.500)	7.600	3	6.500 (7.500)	2.200
Garage	16	19.000 (20.100)	5.700	68	12.000 (10.000)	5.700
TG-Stellplatz	126	21.200 (21.000)	4.300	164	12.300 (12.000)	4.500

#### Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	38	9.800 (9.200)	3.200	56	6.000 (5.000)	2.900
Carport	4	10.400 (10.800)	3.600	---	---	---
Garage	14	19.000 (19.500)	4.600	68	10.600 (10.000)	4.000
TG-Stellplatz	30	16.100 (16.000)	4.100	73	8.000 (6.000)	4.100

## 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
2020	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
2020	51	41	0

### 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 2013-2020 auf:

#### Veräußerungen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück

Jahr	Anzahl
2013	6
2014	2
2015	11*
2016	6
2017	6
2018	9*
2019	52*
2020	8

\* Werte wurden im GMB 2021 durch Neuauswertung korrigiert

### 7.4 Vergleichsfaktor für Erbbaurechte

Mit dem hier nach § 40 (1) GrundWertVO 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 2020
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
- Restlaufzeiten zwischen 40 und 93 Jahren
- Grundstücksgrößen zwischen 180 und 800 m<sup>2</sup>

Die Auswertung der Jahre 2009 bis 2020 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	N	Mittelwert	s
Ein- /Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)	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 § 40 (1) GrundWertVO NRW 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 m <sup>2</sup> )	Ø Erbbauzins (in %)	N
Freistehende Gebäude, Dop- pelhaushälften und Reihenhäuser	0,96 (0,17)	62,9	48,4	140	1,3	110

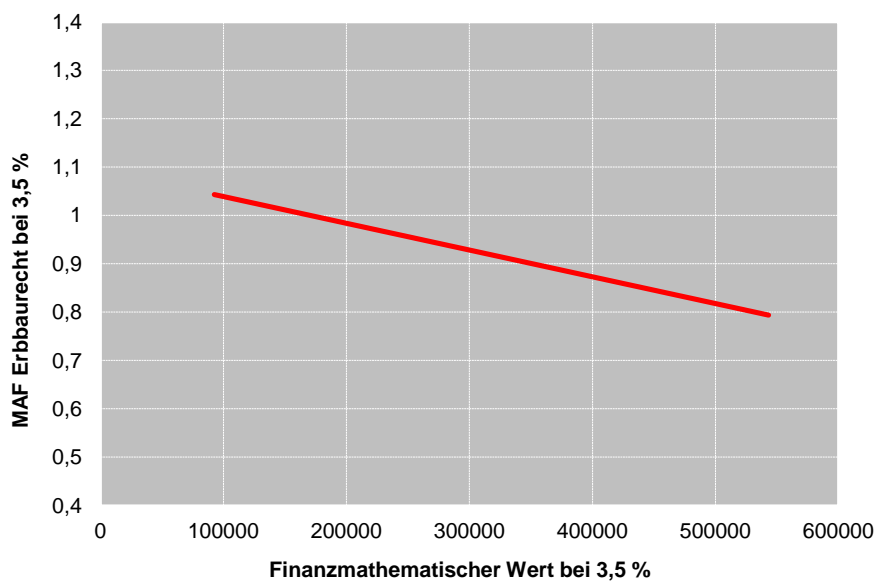


In Abhängigkeit vom finanzmathematisch ermittelten Wert ergaben sich folgende Erbbaurechtsfaktoren:

### 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 nebenstehende 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> angegeben, so kann die tabellierte Anpassung in der Regel nur dann erfolgen, wenn das zu betrachtende Grundstück nicht größer als 600 m<sup>2</sup> oder nicht kleiner als 200 m<sup>2</sup> ist. Im Einzelfall ist hier sachverständig zu entscheiden. Bei den in der Tabelle angegebenen Zu-/Abschlägen für den Vergleich mit dem zugehörigen Bodenrichtwertgrundstück (Durchschnittswert) der entsprechenden Bodenrichtwertzone, handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte.

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

## 8.2 Indexreihen

### **Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)**

Die unter 4.5 veröffentlichten Bodenrichtwertindexreihen für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden für die Jahre 1991 bis 2021 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 2021 resultiert aus den BRW, die für den 01.01.2021 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 sind unter 4.5 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 m<sup>2</sup> aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 zurückgegriffen. Die Auswertung erfolgte auf Basis der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen und der in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kaufpreise. Es erfolgte vom Gutachterausschuss eine Trennung des Kreisgebietes in die Bereiche „östlich der Ville“ und „westlich der Ville“.

Weiter differenziert wurde in die drei Bauartgruppen

- Freistehende Wohngebäude
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie
- Reihemittelhäuser

Berechnet wurden die Mittelwerte von Kaufpreis, Grundstücksgröße, Wohnfläche (WF) und Kaufpreis je m<sup>2</sup>/WF. Als weitere Parameter sind die entsprechenden Spannen, die Anzahl der berücksichtigten Kauffälle, die Standardabweichung und der Median des Kaufpreises je m<sup>2</sup>/WF angegeben. Die Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung eines Sperrintervalls von +/- 30 % um den errechneten Mittelwert. Somit standen rd. 1.300 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich um eine rein mathematische Auswertung der vorhandenen Daten, einschließlich aller Unwägbarkeiten der zugrunde liegenden Einflussgrößen.

Eine mit Hilfe der angegebenen 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 in diesem Jahr erstmals Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises veröffentlicht wurden. Diese stehen unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zum Abruf bereit (siehe auch unter 5.1.7).

### 8.3.2 Durchschnittspreise für Garagen

Für Garagenverkäufe im Rhein-Erft-Kreis wurden aus den Kauffällen der letzten fünf Jahre (2016 – 2020) Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 120 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Dabei ergaben sich drei Haupttypen, welche differenziert betrachtet werden konnten (siehe Skizze unter 5.1.2). 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.

## 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](http://www.boris.nrw.de) (Standardmodelle der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

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

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

Untersucht wurden Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2019 und 2020 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 1.170 Verträge in die Auswertungen einfließen, wobei sich die Verträge folgendermaßen verteilten:

#### Anzahl und Aufteilung der bearbeiteten Verträge

Stadt	N	%-Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	74	6,3
Bergheim	153	13,1
Brühl	67	5,7
Elsdorf	71	6,1
Erftstadt	176	15,0
Frechen	108	9,2
Hürth	86	7,4
Kerpen	126	10,8
Pulheim	220	18,8
Wesseling	89	7,6
	1170	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
  - Reihenmittelhäuser 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 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 - 2020.

#### **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:

$$SWF = a \times vSW^b$$

Zugehörige Konstanten:

#### Freistehende Gebäude

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	35,52591	16,24834	7,43144	3,39889	1,55453
Konstante „b“	-0,28398	-0,21654	-0,14911	-0,08167	-0,01423

#### Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	309,47734	84,36111	22,99618	6,26858	1,70877
Konstante „b“	-0,46083	-0,34869	-0,23655	-0,12440	-0,01226

#### Reihenmittelhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	567,91353	120,46075	25,55106	5,41966	1,14957
Konstante „b“	-0,51222	-0,37676	-0,24129	-0,10582	0,02964

#### Fertighäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	3,87276	2,58421	1,72439	1,15065	0,76780
Konstante „b“	-0,12009	-0,08021	-0,04033	-0,00044	0,03944

#### **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 die Grundstücksmarktberichte 2020 und 2021 (Berichtsjahre 2019 und 2020) mit den jeweils vorgeschlagenen Bodenrichtwerten.

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

**In den unter Nr. 5.1.3 tabellierten Sachwertfaktoren wurde diese Minderung um 0,05 bereits berücksichtigt!**

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

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und Fragebogenauskünften 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 01.01.2021 (Wiederverkauf)“ 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 m<sup>2</sup> 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 eine steigende Anzahl von Fällen mit Liegenschaftszinssätzen um 0 % bzw. mit negativem Vorzeichen. Diese wurden in den Auswertungen der letzten Jahre als Extremwerte betrachtet und nicht berücksichtigt. Da der Anteil dieser Kauffälle jedoch mittlerweile mehr als 20% an der Gesamtzahl ausmacht, wurde vom Gutachterausschuss entschieden, die Schranken der auszuwertenden Verträge künftig bei -1 % bis 4 % zu setzen. Damit werden etwa 98% der vorliegenden Kaufverträge in die Auswertung mit einbezogen.

Da bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze i.d.R. der zur Zeit geltende Mietspiegel verwendet wird (siehe auch „Allgemeines“) ist es modellkonform, wenn bei der Nutzung der hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze auch der Mietspiegel in der Bewertung verwendet wird.



## 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, angehalten.

Wesentliche Änderungen:

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

### Bewirtschaftungskosten bei Wohnnutzung

Verwaltungskosten	
je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH	298 €/Jahr
je Eigentumswohnung	357 €/Jahr
je Garage/Einstellplatz	39 €/Jahr
Instandhaltungskosten	
je m <sup>2</sup> Wohnfläche	11,7 €/Jahr
je TG-Stellplatz	88,3 €/Jahr
je Garage	69,2 €/Jahr
je Carport	42,6 €/Jahr
je Stellplatz	26,6 €/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](http://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](http://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 Ribanna Hickmann, Dipl.-Ing. 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 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 § 9 Abs. 4 GrundWertVO - NRW:	Peter Langjahr, Finanzamt Bergheim Claudia Piossek, 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  
Michael Ferber  
Astrid Klemmer  
Romina Pries  
Heike Solbach  
Rainer Splett, Dipl.-Ing.  
Robin Stanior, Dipl.-Ing.  
Werner Sommer

Telefonische Auskünfte unter 02271 83-16281 bis -16285, -16213, -16237 und -16279

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

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

**Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss**

Kreis Düren  
(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadt Düren)  
Geschäftsstelle  
Bismarckstraße 16, 52348 Düren  
Tel.: (02421) 22-1062400 Fax: (02421) 22-2028  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-dueren.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-dueren.de)

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

Stadt Köln  
Geschäftsstelle  
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln  
Tel.: (0221) 221-23017 Fax: (0221)221-23081  
E-Mail: [gutachterausschuss@stadt-koeln.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de)

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf  
 Geschäftsstelle  
 Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg  
 Tel.: (02241) 132794 Fax: (02241) 132437  
 E-Mail: [gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de)

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen  
 c/o Bezirksregierung Köln  
 Muffendorfer Str. 19 - 21, 53177 Bonn  
 Tel: 0221/147 3321 Fax: 0221/147 4874  
 E-Mail: [oga@brk.nrw.de](mailto:oga@brk.nrw.de)

### Weitergehende Informationen und Internetverweise

(Quelle: Einwohnerzahlen – Bereich Statistik; Rhein-Erft-Kreis, Amt für öffentlichen Personennahverkehr – Stichtag 31.12.2020)

#### Rhein-Erft-Kreis

##### Bodennutzung

Siedlungsfläche: 170,53 km<sup>2</sup>  
 Verkehrsfläche: 62,47 km<sup>2</sup>  
 Vegetationsfläche: 460,28 km<sup>2</sup>  
 Gewässerfläche: 11,43 km<sup>2</sup>

##### Infrastruktur

Einwohnerzahl: 486 858  
 Flächengröße (km<sup>2</sup>): 704,71  
 Einwohner/km<sup>2</sup>: 691

##### Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte

Bedburg	25 018	Frechen	53 012
Bergheim	65 392	Hürth	63 053
Brühl	45 894	Kerpen	67 958
Elsdorf	22 183	Pulheim	55 676
Erftstadt	50 934	Wesseling	37 738

#### Stadt Bedburg

##### Bodennutzung

Siedlungsfläche: 18,41 km<sup>2</sup>  
 Verkehrsfläche: 5,40 km<sup>2</sup>  
 Vegetationsfläche: 55,88 km<sup>2</sup>  
 Gewässerfläche: 0,73 km<sup>2</sup>

##### Infrastruktur

Einwohnerzahl: 25 018  
 Flächengröße (km<sup>2</sup>): 80,42  
 Einwohner/km<sup>2</sup>: 311

##### Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bedburg	4 959	Kirdorf	1 097
Blerichen	2 667	Kleintroisdorf	176
Broich	1 054	Königshoven	1 850
Grottenherten	408	Lipp	2 210
Kaster	6 243	Oppendorf	72
Kirchherten	1 965	Pütz	308
Kirchtroisdorf	1 100	Rath	909

**Stadt Bergheim**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	19,28 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	9,64 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	66,71 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,71 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	65 392
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	96,34
Einwohner/km <sup>2</sup> :	679

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahe	3 920	Niederaußem	5 794
Auenheim	448	Oberaußem	5 816
Bergheim	6 421	Paffendorf	1 247
Büsdorf	1 372	Quadrath-Ichendorf	14 589
Fliesteden	2 035	Rheidt-Hüchelhoven	1 905
Glesch	2 016	Thorr	2 273
Glessen	5 720	Zieverich	4 842
Kenten	6 994		

**Stadt Brühl**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	10,61 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	4,16 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	19,22 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	2,14 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	45 894
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	36,13
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 270

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Badorf	6 191	Pingsdorf	4 726
Brühl-Innenstadt	22 842	Schwadorf	1 678
Heide	1 389	Vochem	4 786
Kierberg	4 282		

**Stadt Elsdorf**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	26,18 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3,66 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	36,10 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,23 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	22 183
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	66,17
Einwohner/km <sup>2</sup> :	335

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Angelsdorf	2 161	Heppendorf	1 874
Berrendorf	3 488	Neu-Etzweiler	597
Elsdorf	6 658	Niederembt	1 378
Esch	2 666	Oberembt	1 079
Frankeshoven	39	Tollhausen	228
Giesendorf	1 289	Widdendorf	80
Grouven	646		

**Stadt Erftstadt**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	17,42 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	8,60 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	92,00 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,88 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	50 934
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	119,90
Einwohner/km <sup>2</sup> :	425

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahrem	1 110	Herrig	533
Blessem/Frauenthal	1 762	Kierdorf	3 097
Bliesheim	3 471	Köttingen	3 545
Borr/Scheuren	354	Konradsheim	348
Dirmerzheim	2 169	Lechenich	10 756
Erp	2 533	Liblar	12 960
Friesheim	2 937	Niederberg	542
Gymnich	4 817		

**Stadt Frechen**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	12,98 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,10 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	26,62 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,36 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	53 012
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	45,06
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 176

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bachem	5 297	Frechen-Innenstadt	23 261
Benzelrath	1 190	Habbelrath	3 537
Buschbell	2 926	Hücheln	1 476
Grefrath	1 376	Königsdorf	11 914
Grube Carl	2 035		

**Stadt Hürth**Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	17,28 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,58 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	27,03 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,32 km <sup>2</sup>

Infrastruktur:

Einwohnerzahl:	63 053
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	51,21
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 231

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 714	Hermülheim	16 750
Alt-Hürth	7 482	Kalscheuren	1 063
Berrenrath	3 124	Kendenich	3 094
Efferen	13 310	Knapsack	175
Fischenich	5 523	Sielsdorf	423
Gleuel	6 592	Stotzheim	1 803

**Stadt Kerpen**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	23,19 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	11,69 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	77,92 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,16 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	67 958
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	113,96
Einwohner/km <sup>2</sup> :	596

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Balkhausen	2 537	Manheim	39
Blatzheim	3 514	Manheim-neu	1 375
Brüggen	4 762	Mödrath	1 238
Buir	3 903	Neu-Bottenbroich	969
Horrem	13 017	Sindorf	18 284
Kerpen	14 839	Türnich	3 481

**Stadt Pulheim**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	14,29 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,57 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	51,04 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,25 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	55 676
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	72,15
Einwohner/km <sup>2</sup> :	772

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Brauweiler	8 279	Orr	11
Dansweiler	2 953	Pulheim	23 271
Freimersdorf	161	Sinnersdorf	5 638
Geyen	2 516	Sinthern	3 297
Ingendorf	86	Stommeln	8 433
Manstedten	140	Stommelerbusch	891

**Stadt Wesseling**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	10,89 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3,07 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	7,76 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,65 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	37 738
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	23,37
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 615

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Berzdorf	5 006	Urfeld	4 177
Keldenich	16 092	Wesseling	12 463



**Stichworte / Internetadressen**

<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterung, Internetverweis</b>
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
Bodenrichtwerte/ Immobilienrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>
Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW	<a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>
Geobasis NRW	<a href="https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/index.html">https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/index.html</a>
Gesetze (Bund)	<a href="http://www.gesetze-im-internet.de/index.html">http://www.gesetze-im-internet.de/index.html</a>
Gesetze (Land)	<a href="https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start">https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_start</a>
Grundbuch	<a href="https://www.grundbuch.nrw.de/">https://www.grundbuch.nrw.de/</a>
Grundsteuer Gewerbesteuer	<a href="https://www.it.nrw/grund-und-gewerbesteuerhebesaetze-aller-kommunen-deutschlands-fuer-das-jahr-2019-jetzt-online-99920">https://www.it.nrw/grund-und-gewerbesteuerhebesaetze-aller-kommunen-deutschlands-fuer-das-jahr-2019-jetzt-online-99920</a>
Gutachterausschüsse	<a href="http://www.gars.nrw">http://www.gars.nrw</a> Oberer Gutachterausschuss NRW, <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland <a href="http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info">www.immobiliemarktbericht-deutschland.info</a>
Karten und Luftbilder	<a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a> <a href="http://www.bing.com/maps">www.bing.com/maps</a> <a href="http://www.geoportal.nrw.de">www.geoportal.nrw.de</a>
Mietspiegel	über die Städte im Rhein-Erft-Kreis bzw. <a href="http://www.rheinische-immobilienboerse.de">www.rheinische-immobilienboerse.de</a>
Liegenschaftskarten, Stadt- pläne, Bebauungspläne etc.	<a href="https://www.rhein-erft-kreis.de/auslaenderwesen-bauen-ordnung/bauen-kataster/geodaten-portale">https://www.rhein-erft-kreis.de/auslaenderwesen-bauen-ordnung/bauen-kataster/geodaten-portale</a>  Flächennutzungsplänen, Bebauungspläne, Stadtpläne über die Städte im Rhein-Erft-Kreis bzw.
Statistik	Statistische Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a>
Umweltdaten	<a href="http://www.uvo.nrw.de">www.uvo.nrw.de</a>
Verbände, Vereine	<a href="http://www.haus-und-grund.de">www.haus-und-grund.de</a> <a href="http://www.ivd-west.de">www.ivd-west.de</a>
Zwangsversteigerung	<a href="http://www.zvg-portal.de">www.zvg-portal.de</a>

## 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](http://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 zwölffachen 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 Aufmäße 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 Gebührensatzschlag 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

