



**Grundstücksmarktbericht 2022**  
für den Rhein-Erft-Kreis

---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Rhein-Erft-Kreis

Die Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte sowie über die weiteren wertrelevanten Daten erfolgte am 15.02.2022 sowie im Zuge einer späteren Abfrage. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde im März 2022 in BORIS.NRW veröffentlicht.

Ergänzungen/Korrekturen:

-

**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 zum Stand März 2022 (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: Abtei Brauweiler in Pulheim (Mit freundlicher Genehmigung des LVR-Kulturzentrum Abtei Brauweiler sowie der Fotografin Margrit Wolf).

Die Gründung der Kirche und des dazugehörigen Klosters geht auf das 11. Jahrhundert zurück. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde auf Erlass des französischen Staates das Kloster aufgelöst. Die vorhandenen Gebäude wurden anschließend als Bettler- und später als Arbeitsanstalt genutzt. Während der NS- Zeit diente die Arbeitsanstalt auch als Gefängnis verwendet. Heutzutage steht hauptsächlich die kulturelle Nutzung u.a. als Gedenkstätte an die NS-Zeit im Vordergrund.

(Quelle: lvr.de)

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 zulässig. Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## 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	18
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	19
3.2.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (> 2.500 m <sup>2</sup> )	21
3.3	Bebaute Grundstücke	22
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)	22
3.3.2	Mehrfamilienhäuser	28
3.3.3	Wohn- und Geschäftshäuser	31
3.3.4	Gewerbe und Industrie	33
3.4	Wohnungseigentum	36
3.5	Zwangsversteigerungen	39
3.5.1	Anzahl und Umsatz	39
3.5.2	Differenz Verkehrswert-Zuschlag	39
3.6	Sonstige Grundstücke	40
<b>4</b>	<b>Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke)</b>	<b>41</b>
4.1	Definition	41
4.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	43
4.3	Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)	44
4.4	Bodenrichtwerte in den von der Flut 2021 betroffenen Zonen	46
4.5	Umrechnungskoeffizienten	48
4.6	Indexreihen	51
4.7	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	Regionalfaktor	61
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	62
5.1.6	Rohertragsfaktoren	63
5.1.7	Bodenwertanteil am Kaufpreis	64
5.1.8	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	79
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	84
6.1.4	Rohertragsfaktoren	85
6.2	Teileigentum	86
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>87</b>
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	87
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	87
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	88
7.4	Vergleichsfaktor für Erbaurechte	88
7.5	Marktanpassungsfaktor für Erbaurechte (WertR 06)	89
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>91</b>
8.1	Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte)	91
8.2	Indexreihen	92
8.3	Durchschnittspreise	92
8.3.1	Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	92
8.3.2	Durchschnittspreise für Garagen	93
8.4	Sachwertfaktoren	93
8.5	Liegenschaftszinssätze	97
8.6	Bewirtschaftungskosten	98
8.7	Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich	99
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>99</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>100</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>107</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 487.000 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 Immobilienrichtwerten,
- 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.

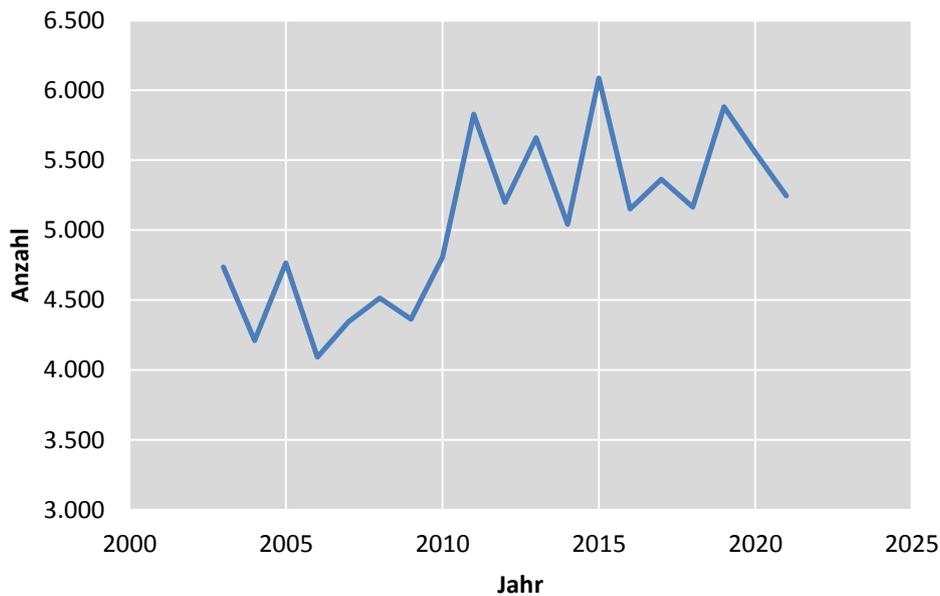
<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
Individueller Wohnungsbau					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	29	Erwerb durch	Privat	88
	Firma/Bauges.	40		Firma/Bauges.	9
	Kommune	30		Kommune	1
	Sonstige	1		Sonstige	2
Gewerbe / Industrie					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	24	Erwerb durch	Privat	34
	Firma/Bauges.	42		Firma/Bauges.	56
	Kommune	34		Kommune	3
	Sonstige	-		Sonstige	7
<b>Bebaute Grundstücke</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	91	Erwerb durch	Privat	95
	Firma/Bauges.	8		Firma/Bauges.	4
	Sonstige	1		Sonstige	1
Wohnungseigentum					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	61	Erwerb durch	Privat	95
	Firma/Bauges.	38		Firma/Bauges.	4
	Sonstige	1		Sonstige	1

### 3 Umsätze

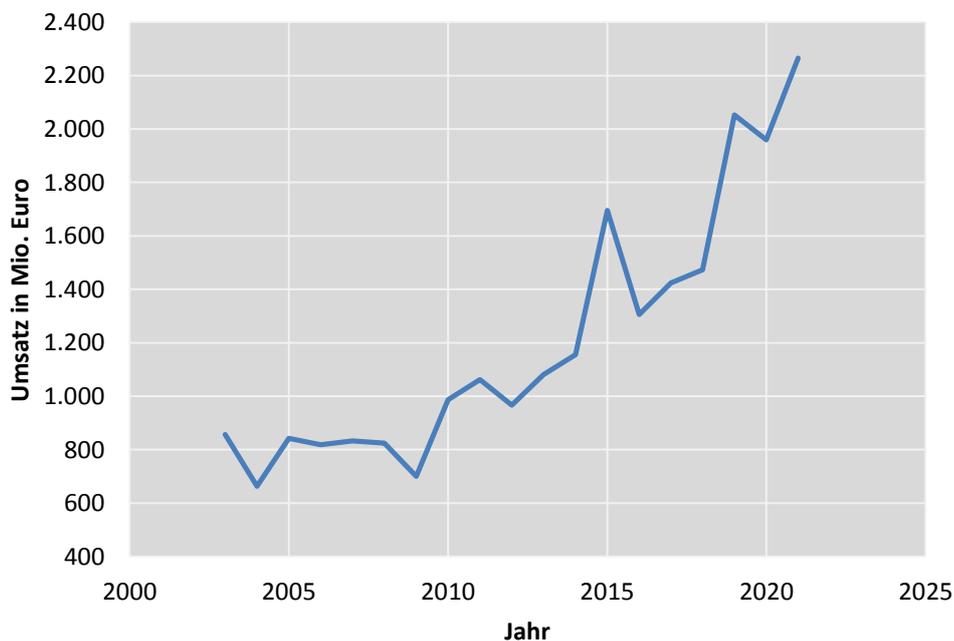
#### 3.1 Gesamtumsatz

Im Berichtszeitraum 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 5.285 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 724,7 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 2.265 Mio. Euro zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.

**Gesamtanzahl der Kauffälle**



**Gesamter Geldumsatz**



Von der Gesamtanzahl waren 4.472 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 2 % niedriger als im Berichtszeitraum 2020.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.926 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 624 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Dies entspricht einem Zuwachs des Geldumsatzes von rd. 22 % gegenüber dem Vorjahr bei einem Plus des Flächenumsatzes von rd. 66 %.

## 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>) 83 Stück und lag damit um rd. 57 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg dabei um rd. 75 % auf rd. 202,14 ha, der Geldumsatz stieg um rd. 116 % auf rd. 21,16 Mio. Euro.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ackerland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	50	126,82	13,29
Grünland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	2	0,99	0,08
Forst (> 2.500 m <sup>2</sup> )	5	16,00	0,18
besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)*	26	58,33	7,61
<b>Gesamt</b>	<b>83</b>	<b>202,14</b>	<b>21,16</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 408 Verträge (rd. 20 % mehr als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 131 Mio. Euro und lag damit rd. 21 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz mit rd. 66 ha lag dabei rd. 8 % niedriger als im Vorjahr.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
individueller Wohnungsbau	202	14,49	52,74
Geschosswohnungsbau	6	0,66	4,39
Gewerbe - tertiäre Nutzung	2	1,73	8,91
Gewerbe und Industrie	25	33,05	53,19
Sonstige beb. Grundstücke *	172	15,35	11,38
<b>Gesamt</b>	<b>408</b>	<b>65,84</b>	<b>130,93</b>

\* inkl. Zukäufe, werdendes Bauland

### 3.2.1 Individueller Wohnungsbau

#### Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	19	0,94	5,05
Frechen	2	0,10	0,77
Hürth	8	0,53	2,91
Pulheim	15	0,82	5,15
Wesseling	2	0,12	0,45
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	47	3,28	13,00
Bergheim	66	4,04	14,19
Elsdorf	20	2,52	4,61
Erftstadt	18	1,84	5,43
Kerpen	5	0,30	1,18

#### Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bedburg</b>											
Bedburg	4	-	-	1	1	1	-	-	-	-	1
Kaster	40	-	21	13	4	1	-	-	-	-	1
Kirchtroisdorf	3	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	47	1	23	14	5	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>											
Ahe	14	-	8	4	-	1	1	-	-	-	-
Bergheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kenten	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Niederaußem	3	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Paffendorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Quadrath-I.	3	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Rheidt-H.	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Thorr	42	-	-	2	13	16	5	2	3	1	-
Gesamt:	66	2	11	7	14	17	6	2	3	2	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	6	-	-	-	-	4	1	1	-	-	-
Brühl	5	-	-	-	4	-	-	-	-	-	1
Kierberg	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Pingsdorf	3	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-
Schwadorf	4	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-
Gesamt:	19	-	-	-	8	6	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>											
Elsdorf	4	-	-	2	-	-	1	-	-	-	1
Esch	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Giesendorf	3	-	-	2	-	1	-	-	-	-	-
Heppendorf	10	2	3	5	-	-	-	-	-	-	-
Tollhausen	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	20	3	5	9	-	1	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>											
Bliesheim	4	-	-	1	3	-	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	4	1	-	-	1	-	-	1	-	1	-
Friesheim	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Gymnich	3	-	-	-	2	1	-	-	-	-	-
Kierdorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Lechenich	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Liblar	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Gesamt:	18	1	-	4	6	1	-	2	-	3	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	2	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-
Gesamt:	2	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-

**Stadt Hürth**

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

**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	-	-	-	-
Manheim-Neu	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Sindorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	5	-	-	1	-	2	1	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	6	-	-	-	-	2	3	1	-	-	-
Geyen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Pulheim	5	-	-	-	1	-	1	2	-	-	1
Sinnersdorf	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
Sinthern	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt:	15	-	-	-	1	3	5	4	-	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>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Urfeld	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Wesseling	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	2	-	-	-	1	-	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			
Frechen			
Hürth	1	*	*
Pulheim	1	*	*
Wesseling			
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg			
Bergheim			
Elsdorf			
Erfstadt	3	0,34	2,22
Kerpen	1	*	*

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

#### Stadt Erfstadt

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

#### Stadt Hürth

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

#### 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	-	-	-
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-







### 3.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 1949 Verträge (rd. 10 % weniger als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 142,76 ha (rd. 5 % weniger als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 1.177 Mio. Euro (rd. 15 % mehr als im Vorjahr) verzeichnet.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1628	74,17	719,68
Mehrfamilienhäuser	142	12,08	175,03
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	9	1,52	19,50
Gewerbe und Industrieobjekte	50	34,32	188,18
Sonstige (u.a. beb. Erbbaurecht)	120	20,68	74,31
<b>Gesamt:</b>	<b>1949</b>	<b>142,77</b>	<b>1.176,70</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	107	3,99	56,22
Frechen	136	5,55	67,95
Hürth	137	5,71	79,17
Pulheim	184	8,31	104,06
Wesseling	124	4,15	54,77
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	148	6,47	50,78
Bergheim	229	11,33	83,45
Elsdorf	104	6,38	38,03
Erftstadt	220	11,35	85,76
Kerpen	239	10,93	99,49

**Stadt Bedburg**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bedburg</b>		-	-	3	2	1	1	7	3	5	-
Bedburg	22	-	-	3	2	1	1	7	3	5	-
Blerichen	15	-	-	-	1	3	6	4	1	-	-
Broich	6	-	-	2	1	-	-	1	-	2	-
Grottenherten	6	-	1	1	1	2	-	-	1	-	-
Kaster	55	-	-	-	1	2	19	19	9	5	-
Kirchherten	6	-	-	1	-	2	1	1	1	-	-
Kirchtroisdorf	5	-	-	1	-	-	-	3	-	1	-
Kirdorf	7	-	-	-	1	2	-	-	3	1	-
Kleintroisdorf	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Königshoven	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-
Lipp	13	-	-	1	3	-	3	5	1	-	-
Pütz	4	-	-	-	-	-	1	1	2	-	-
Rath	5	-	-	-	-	-	-	4	1	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>148</b>	-	1	9	10	13	31	45	22	17	-

**Stadt Bergheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	-250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bergheim</b>		-	-	1	-	2	-	2	-	-	1
Ahe	6	-	-	1	-	2	-	2	-	-	1
Auenheim	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Bergheim	28	-	-	-	2	2	2	4	12	6	-
Büsdorf	8	-	-	-	-	-	3	3	1	1	-
Fliesteden	8	-	-	-	-	-	1	3	-	1	3
Glesch	16	-	-	1	2	2	3	6	1	1	-
Glessen	20	-	-	1	1	-	3	4	6	4	1
Kenten	14	-	-	-	1	1	1	6	1	1	3
Niederaußem	19	-	-	-	1	3	7	6	1	1	-
Oberaußem	32	-	-	-	4	9	4	10	4	-	1
Paffendorf	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Quadrath- Ichendorf	59	-	-	4	5	3	9	16	18	4	-
Rheidt- Hüchelhoven	4	-	-	-	1	1	-	2	-	-	-
Thorr	5	-	-	1	1	1	1	1	-	-	-
Zieverich	8	-	-	1	-	2	3	1	-	1	-
<b>Gesamt:</b>	<b>229</b>	-	-	9	18	27	37	65	44	20	9

**Stadt Brühl**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Brühl</b>		-	-	-	-	-	1	-	10	25	2
Badorf	38	-	-	-	-	-	1	-	10	25	2
Brühl	29	-	-	1	-	2	3	7	9	7	-
Heide	4	-	-	-	-	-	-	3	1	-	-
Kierberg	4	-	-	-	-	-	-	2	1	1	-
Pingsdorf	13	-	-	1	-	-	1	3	3	5	-
Schwadorf	11	-	-	-	-	-	-	2	1	7	1
Vochem	8	-	-	-	-	-	-	4	1	2	1
Gesamt:	107	-	-	2	-	2	5	21	26	47	4

**Stadt Elsdorf**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Elsdorf</b>		-	-	-	1	3	1	3	5	14	-
Angelsdorf	27	-	-	-	1	3	1	3	5	14	-
Berrendorf	14	-	-	-	-	3	2	7	2	-	-
Elsdorf	18	-	-	1	1	4	4	5	1	2	-
Esch	9	-	-	2	1	1	1	3	-	1	-
Giesendorf	11	-	1	-	-	2	2	3	2	-	1
Grouven	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Heppendorf	7	-	-	-	-	-	-	5	2	-	-
Neu-Etzweiler	3	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-
Niederembt	10	-	-	2	1	2	1	1	3	-	-
Oberembt	3	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-
Tollhausen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	104	-	1	5	4	16	12	31	16	18	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	3	1	-	-	-	1	-	-	1	-	-
Blessem	5	-	-	-	1	-	1	1	-	2	-
Bliesheim	18	1	-	-	1	-	1	10	4	1	-
Borr	2	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-
Dirmerzheim	12	-	1	-	-	1	3	1	3	2	1
Erp	14	-	-	-	-	3	-	5	3	3	-
Friesheim	12	-	-	-	1	2	1	6	2	-	-
Gymnich	37	-	1	5	1	3	4	10	5	6	2
Herrig	2	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-
Kierdorf	10	-	-	1	-	-	2	4	2	1	-
Köttingen	13	-	-	1	1	1	5	2	1	2	-
Lechenich	54	-	1	1	1	1	7	20	15	8	-
Liblar	36	-	-	-	1	3	1	11	11	8	1
Niederberg	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>220</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>71</b>	<b>49</b>	<b>33</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	13	-	-	-	1	-	2	2	6	1	1
Benzelrath	4	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-
Buschbell	16	-	-	1	-	2	1	4	3	4	1
Frechen	43	-	1	2	2	1	6	12	9	9	1
Grefrath	7	-	-	-	-	1	3	2	1	-	-
Grube Carl	7	-	-	-	-	-	1	1	3	2	-
Habbelrath	11	-	-	-	-	-	1	4	2	4	-
Hücheln	3	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1
Königsdorf	32	-	-	-	-	1	2	2	2	13	12
<b>Gesamt</b>	<b>136</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>16</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	12	-	-	-	-	1	2	3	-	5	1
Alt-Hürth	11	-	-	-	-	-	-	2	2	6	1
Berrenrath	15	-	-	-	-	1	-	2	3	9	-
Efferen	26	-	-	-	-	-	-	1	3	4	18
Fischenich	16	-	-	-	1	1	2	5	1	4	2
Gleuel	19	-	-	-	-	-	2	5	7	5	-
Hermülheim	27	-	-	-	-	-	1	4	4	15	3
Kalscheuren	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Kendenich	5	-	-	-	1	1	-	1	1	1	-
Sielsdorf	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Stotzheim	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
<b>Gesamt:</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>50</b>	<b>27</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	10	-	-	-	2	1	3	2	1	1	-
Blatzheim	12	-	-	-	-	2	1	7	-	2	-
Brüggen	20	-	-	-	5	3	1	5	1	5	-
Buir	11	-	-	-	2	2	4	1	-	2	-
Horrem	43	-	-	-	1	8	1	12	12	8	1
Kerpen	56	-	-	1	3	5	10	18	10	6	3
Manheim	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Manheim-neu	5	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1
Mödrath	10	-	-	-	-	1	1	7	1	-	-
Sindorf	61	-	-	-	-	2	2	20	20	12	5
Türnich	10	-	-	-	-	1	-	5	2	1	1
<b>Gesamt:</b>	<b>239</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>78</b>	<b>47</b>	<b>41</b>	<b>11</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	39	-	-	-	-	1	1	9	10	12	6
Dansweiler	4	-	-	-	-	-	-	1	1	2	-
Geyen	9	-	-	-	-	-	1	1	2	4	1
Pulheim	70	-	-	-	-	-	1	18	24	17	10
Sinnersdorf	22	-	-	-	2	-	1	5	5	5	4
Sinthern	11	-	-	-	-	1	-	2	4	2	2
Stommelerbusch	4	-	-	-	-	-	-	-	2	1	1
Stommeln	25	-	-	-	2	2	1	2	5	10	3
Gesamt:	184	-	-	-	4	4	5	38	53	53	27

**Stadt Wesseling**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Wesseling</b>											
Berzdorf	33	-	-	-	1	1	-	15	14	1	1
Keldenich	57	-	-	-	1	1	1	11	30	10	3
Urfeld	11	-	-	-	-	-	-	1	3	6	1
Wesseling	23	-	-	-	-	1	4	10	5	3	-
Gesamt:	124	-	-	-	2	3	5	37	52	20	5

### 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	21	2,46	44,08
Frechen	19	2,57	22,86
Hürth	14	0,63	11,48
Pulheim	10	0,58	7,09
Wesseling	16	1,53	45,80
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	5	0,25	1,96
Bergheim	23	1,83	16,82
Elsdorf	10	0,56	5,71
Erfstadt	4	0,33	2,45
Kerpen	20	1,34	16,78

#### Stadt Bedburg

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

#### Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Bergheim</b>		-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Bergheim	5	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Glesch	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Glessen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kenten	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Niederaußem	5	-	-	-	-	-	2	1	1	1	-
Oberaßem	2	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Quadrath-l.	5	-	-	-	-	-	1	1	2	-	1
Thorr	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Zieverich	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Gesamt:	23	-	-	-	-	-	5	4	4	4	6

**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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Brühl	15	-	-	-	-	-	-	1	-	4	10
Heide	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kierberg	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Pingsdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Vochem	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	21	-	-	-	-	-	-	1	-	5	15

**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	-	-	-
Berrendorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Elsdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Esch	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Giesendorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Heppendorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
Neu-Etzweiler	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Niederembt	2	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	10	-	-	-	1	-	1	1	-	5	2

**Stadt Erftstadt**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Erftstadt</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erp	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Lechenich	3	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1
Gesamt:	4	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2

**Stadt Frechen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750	
<b>Frechen</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bachem	3	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1	
Benzelrath	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
Buschbell	4	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1	
Frechen	9	-	-	-	-	-	-	2	-	2	5	
Hücheln	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
Königsdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
Gesamt:	19	-	-	-	-	-	-	2	-	8	9	

**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	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Efferen	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	
Fischenich	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
Gleuel	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
Hermülheim	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	
Kendenich	3	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	
Gesamt:	14	-	-	-	1	-	-	3	-	3	7	

**Stadt Kerpen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750	
<b>Kerpen</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brüggen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
Buir	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
Horrem	5	-	-	-	-	-	-	1	-	1	3	
Kerpen	8	-	-	-	-	-	-	1	-	4	3	
Sindorf	4	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	
Türnich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
Gesamt:	20	-	-	-	-	-	-	2	-	9	9	

**Stadt Pulheim**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
<b>Pulheim</b>											
Brauweiler	4	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3
Geyen	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Pulheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Sinnersdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Sinthern	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Stommelerbusch	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Stommeln	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt:	10	-	-	-	-	-	1	-	1	5	3

**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	-	-	1	-	1	-
Keldenich	5	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4
Wesseling	8	-	-	-	-	-	-	2	-	2	4
Gesamt:	16	-	-	-	1	-	-	3	-	4	8

**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			
Pulheim	2	0,07	1,32
Wesseling	1	*	*
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	1	*	*
Bergheim			
Elsdorf	2	0,23	1,11
Erftstadt	2	0,49	2,40
Kerpen			

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

**Stadt Bedburg**

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

**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
Pulheim	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Gesamt:	2	-	-	-	-	-	-	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>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Keldenich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt:	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-

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

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	2	4,61	5,41
Frechen	6	8,66	65,58
Hürth	4	3,72	26,08
Pulheim	6	3,21	15,60
Wesseling			
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	4	0,89	14,93
Bergheim	7	4,18	13,52
Elsdorf	2	0,30	0,69
Erftstadt	9	3,47	32,80
Kerpen	10	5,28	13,57

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

**Stadt Bedburg**

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

**Stadt Bergheim**

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

**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
<b>Gesamt:</b>	<b>2</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-
<b>Gesamt:</b>	<b>2</b>	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-

**Stadt Erftstadt**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750	
<b>Erftstadt</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnich	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Köttingen	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Lechenich	5	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	-
Liblar	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
<b>Gesamt:</b>	<b>9</b>	-	-	-	-	-	1	-	1	2	5	-

**Stadt Frechen**

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750	
<b>Frechen</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frechen	6	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5	
Gesamt:	6	-	-	-	-	-	-	-	-	1	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	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
Kalscheuren	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	
Knapsack	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
Gesamt:	4	-	-	-	-	-	-	1	-	-	3	

**Stadt Kerpen**

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

**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	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2	
Pulheim	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	
Gesamt:	6	-	-	-	1	-	-	-	-	-	5	

### 3.4 Wohnungseigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.938 (rd. 4 % höher als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 507 Mio. Euro (rd. 17 % höher als im Vorjahr).

Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Teileigentum z.B. Büro	32	10,1
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	4	1,96
(davon Weiterverkäufe)	28	8,14
Teileigentum z.B. Garage	58	2,31
(davon Weiterverkäufe)	2	0,03
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	56	2,28
Wohnungseigentum (inkl. EFH und Seniorenappartments)	1.817	488,74
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	606	223,45
(davon Weiterverkäufe)	1.211	265,29
Wohnungs- /Teileigentumserbbaurecht	31	5,96
Gesamt:	1.938	507,11

#### Transaktionsvolumen und Kauffälle in den einzelnen Städten

Die geeigneten Kauffälle für den Teilmarkt des Wohnungseigentums (Wohnen inkl. Seniorenappartments; Erst- und Wiederverkauf ohne EFH) 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	36	7,46
Bergheim	195	32,96
Elsdorf	26	4,07
Erftstadt	106	24,68
Kerpen	253	47,02

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Bedburg	36	-	4	7	10	6	5	3	1	-	-
Bergheim	195	11	51	53	26	16	12	15	6	3	2
Elsdorf	26	-	3	9	10	4	-	-	-	-	-
Erftstadt	106	4	12	19	12	17	15	7	7	10	3
Kerpen	253	13	39	61	53	39	13	12	12	7	4
Gesamt:	616	28	109	149	111	82	45	37	26	20	9

**Wohnungseigentum östlich der Ville**

Stadt	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Brühl	174	50,42
Frechen	233	66,47
Hürth	262	94,73
Pulheim	225	72,49
Wesseling	200	48,61

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Brühl	174	10	13	5	17	18	25	32	23	26	5
Frechen	233	-	8	9	42	60	40	18	12	29	15
Hürth	262	1	5	6	27	30	28	54	23	57	31
Pulheim	225	1	3	9	62	30	19	23	16	26	36
Wesseling	200	1	26	37	9	18	58	9	20	22	-
Gesamt:	1.094	13	55	66	157	156	170	136	94	160	87

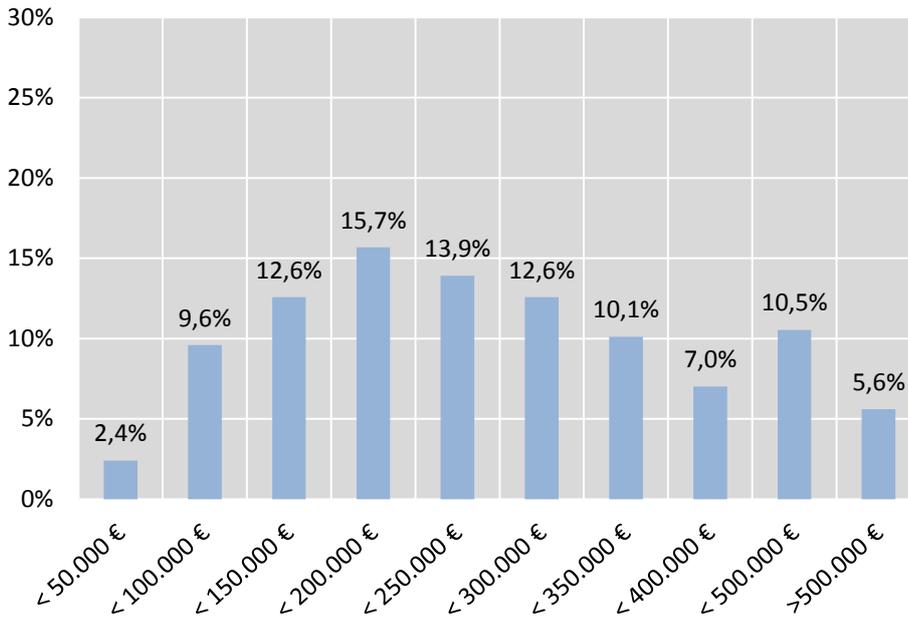
**Umsatzentwicklung und regionale Verteilung**

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

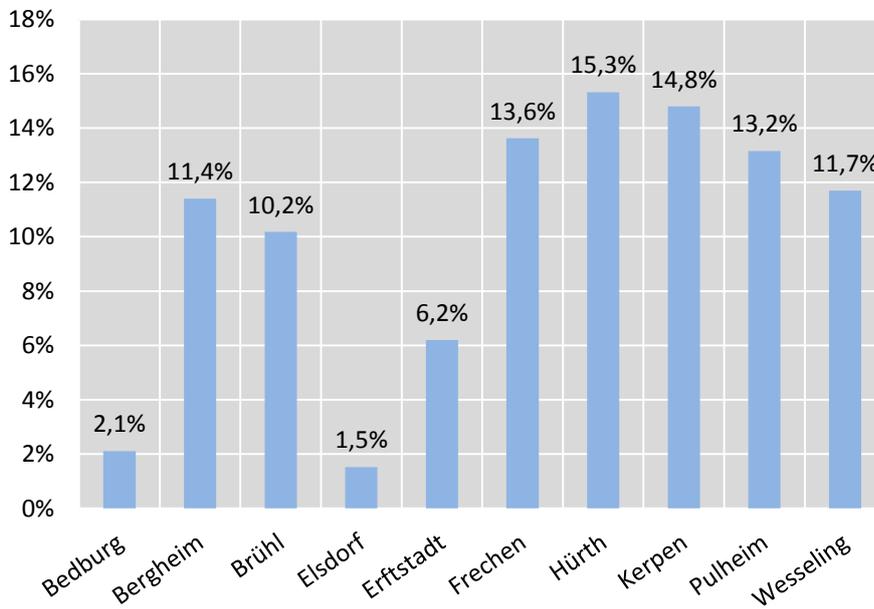
Jahr	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
2010	1.189	138,3
2011	1.411	171,1
2012	1.480	177,4
2013	1.505	189,5
2014	1.329	183,0
2015	1.780	260,6
2016	1.478	230,6
2017	1.522	237,1
2018	1.623	301,3
2019	1.645	342,6
2020	1.672	383,75
2021	1.710	448,91

Für das Berichtsjahr 2021 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 2021 wurden der Geschäftsstelle 41 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 9,03 Mio. Euro übermittelt. Dies sind rd. 0,8 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Das Geldvolumen betrug dabei rd. 0,4 %.

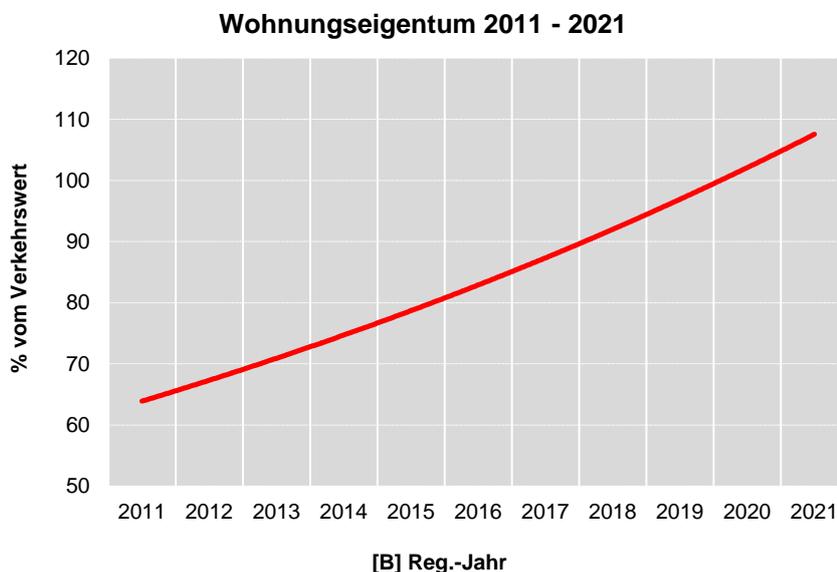
**Anzahl und Geldumsatz der Zwangsversteigerungen**

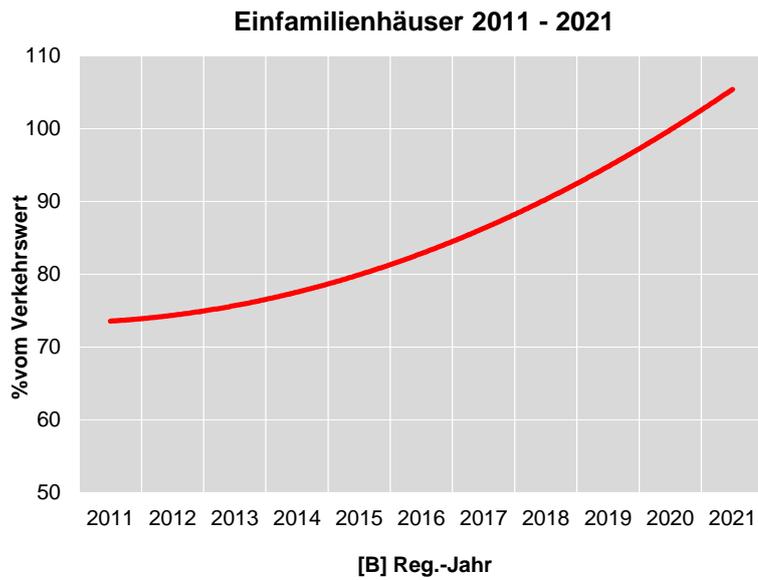
Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
bebaut	26	7,80
unbebaut	-	-
Wohnungseigentum	15	1,23
Gesamt	41	9,03

### 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.





### 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	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
sonstige Grundstücke	39	8,81	10,37

## 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 (BRW) sind nach § 196 BauGB durchschnittliche Lagewerte für den Boden, die je nach Entwicklungszustand differenziert, flächendeckend angegeben werden. Die gebildeten Bodenrichtwertzonen auf die sich diese BRW beziehen, umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

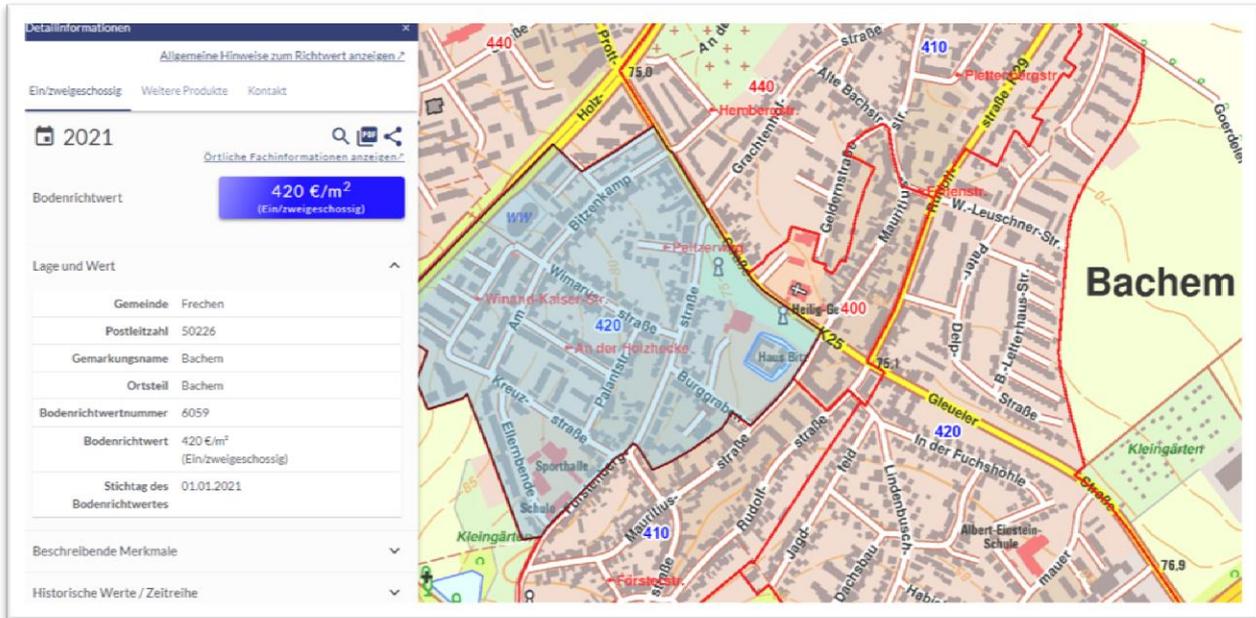
#### Bodenrichtwerte (Beispiele)

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 01.01.2021



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:

**8,00 €/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.

Beispiel für eine Zone mit Forstflächen

**0,80 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

F = Art der Nutzung (F = Forstwirtschaft)

Der Wert versteht sich ohne Aufwuchs.

Beispiel für eine Zone mit Grünlandflächen

**4,00 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

GR = Art der Nutzung (GR = Grünland)

Beispiel für eine Zone mit bebauten Außenbereichsflächen

**140 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

W (ASB) = Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche; ASB = Außenbereich)

I-II = Anzahl der Geschosse

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

Die allgemeinen Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten können in BORIS.NRW unter „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 Mobilgeräte (Smartphones, Tablets etc.) 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.

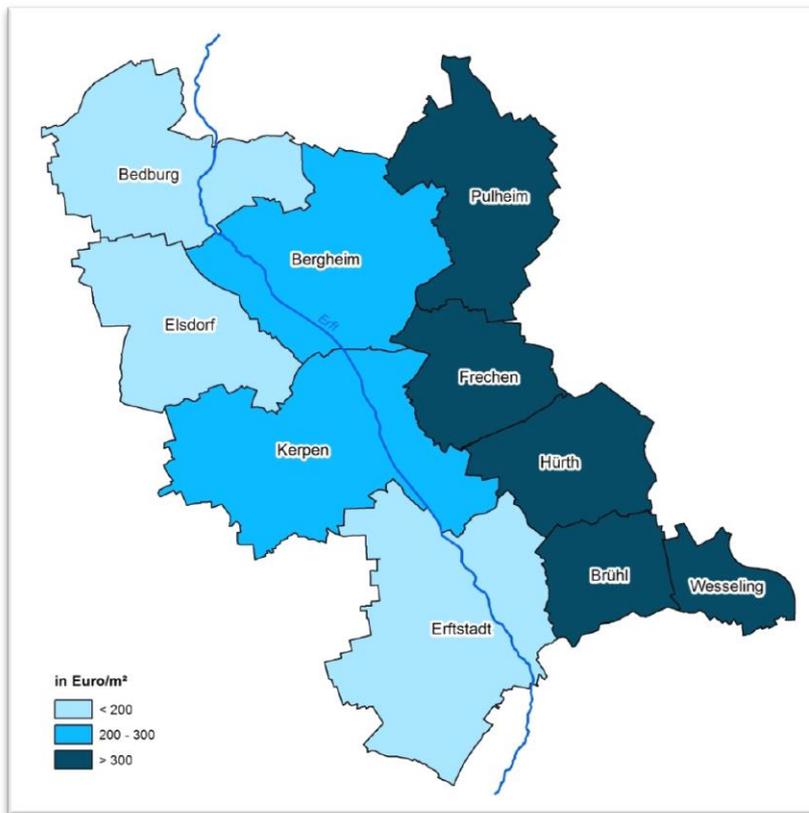
### 4.3 Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)

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 2021)

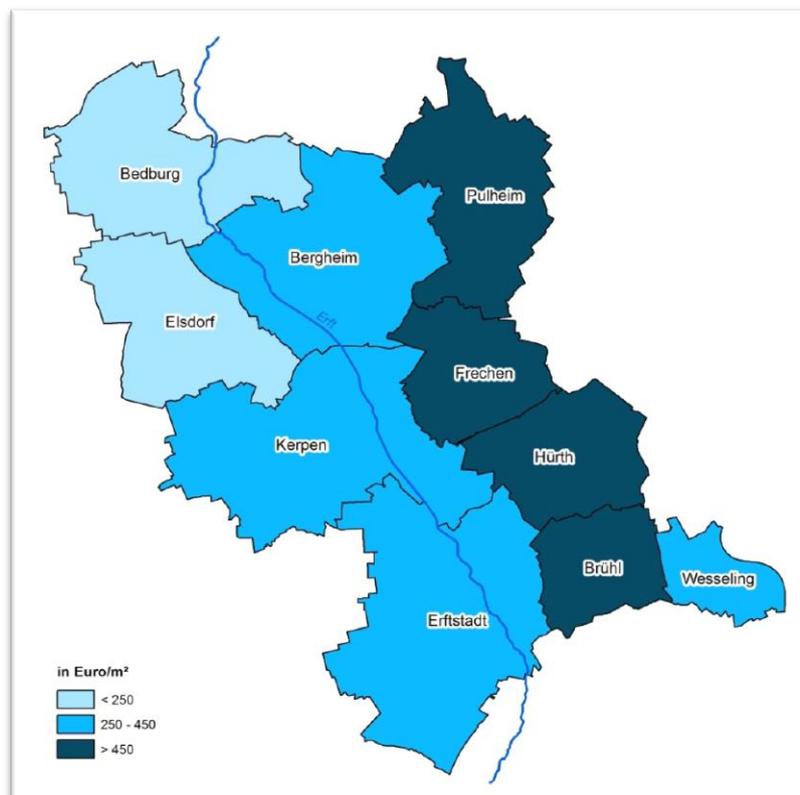
#### Übersicht über gebietstypische Werte

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	660	560	440
	Geschosswohnungsbau	770	530	430
	Gewerbe		120	
Frechen	individueller Wohnungsbau	730	560	390
	Geschosswohnungsbau	680	530	400
	Gewerbe	195		
Hürth	individueller Wohnungsbau	680	470	330
	Geschosswohnungsbau	640	440	290
	Gewerbe	135	95	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	670	590	420
	Geschosswohnungsbau	710		
	Gewerbe		150	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	440	410	360
	Geschosswohnungsbau	540	400	360
	Gewerbe		115	
<b>westlich der Ville</b>				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	300	220	175
	Geschosswohnungsbau	300	215	
	Gewerbe	105	70	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	480	320	230
	Geschosswohnungsbau	410	280	200
	Gewerbe	100	75	
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	270	205	170
	Geschosswohnungsbau		220	
	Gewerbe		70	
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	400	290	175
	Geschosswohnungsbau	390	340	
	Gewerbe	90	75	
Kerpen	individueller Wohnungsbau	390	300	235
	Geschosswohnungsbau	380	310	
	Gewerbe	170	80	40

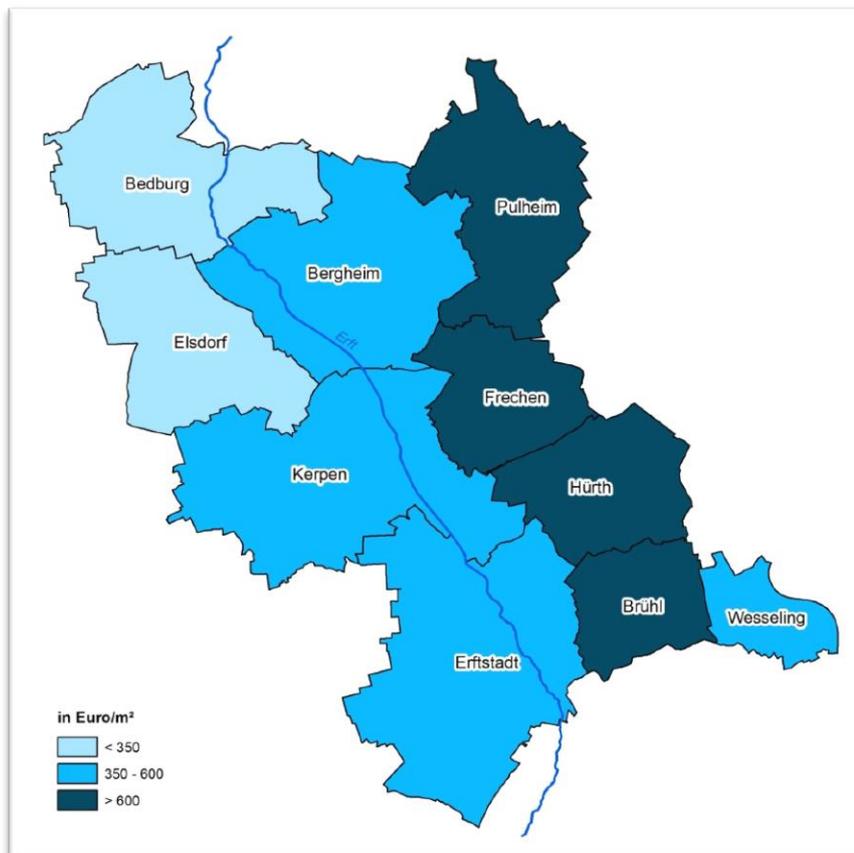
Graphische Darstellung der gebietstypischen Werte (individueller Wohnungsbau - einfache Lage)



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



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



#### 4.4 Bodenrichtwerte in den von der Flut 2021 betroffenen Zonen

Durch die Überflutungsereignisse im Sommer 2021, die auch Teile der Stadt Erftstadt in Mitleidenschaft gezogen haben, hat sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis dazu entschieden, die stark betroffenen BRW-Zonen nicht in die allgemeine Preisentwicklung mit einzubeziehen, sondern hier den BRW mit Stand 01.01.2021 unverändert bestehen zu lassen.

Da es in der kartenmäßigen Darstellung bei BORIS.NRW keine Möglichkeit gibt diesen Umstand grafisch zu visualisieren, wird die örtliche Fachinformation durch folgenden Text ergänzt:

##### Großflächig betroffene BRW-Zonen:

Große Teile von Bodenrichtwertzonen in der Stadt Erftstadt waren von den Flutereignissen im Sommer des Jahres 2021 erheblich betroffen. Da die Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt noch nicht absehbar sind, wird der bisherige Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2021) für diese Zonen unverändert auch für den Stichtag 01.01.2022 beschlossen.

Dies gilt für die BRW-Zonen:

5006 – 5009 in Erftstadt-Blessem, sowie  
5016 – 5019 und 5084 in Erftstadt-Bliesheim

Neben den großflächig betroffenen BRW-Zonen gab es auch Zonen, die nur am Rande oder nur geringfügig von den Flutereignissen betroffen waren. Der Gutachterausschuss hat in diesen Fällen beschlossen, diese Zonen an der allgemeinen Preisentwicklung mit teilhaben zu lassen, aber darüber hinaus folgenden Text in den örtlichen Fachinformationen zu veröffentlichen:

Nur geringfügig betroffene BRW-Zonen:

Teile von Bodenrichtwertzonen in der Stadt Erftstadt waren von den Flutereignissen im Sommer des Jahres 2021 nur geringfügig betroffen. Die BRW wurden hier entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung angepasst.

Dazu zählen die BRW-Zonen:

5001 und 5010 in Erftstadt-Liblar

5058 in Erftstadt-Kierdorf

5062 und 5063 in Erftstadt-Köttingen

## 4.5 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 in seiner BRW-Sitzung vom 15.02.2022 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 %		
≥ 0,5 - 1	- 5 %	≤ 65	- 5 %
<b>&gt; 1 - 3</b>	<b>± 0 %</b>	<b>66 - 80</b>	<b>± 0 %</b>
> 3 - 5	+ 5 %	≥ 81 - 100	+ 8 %
> 5 - 10	+ 15 %		
> 10	+ 20 %		
ab 15	Einzelbetrachtung		

#### **Beispiel:**

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

$$\mathbf{7,70 \text{ €/m}^2}$$

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

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:

$$7,70 \text{ €/m}^2 \times 1,13 = \mathbf{rd. \ 8,70 \text{ €/m}^2}$$

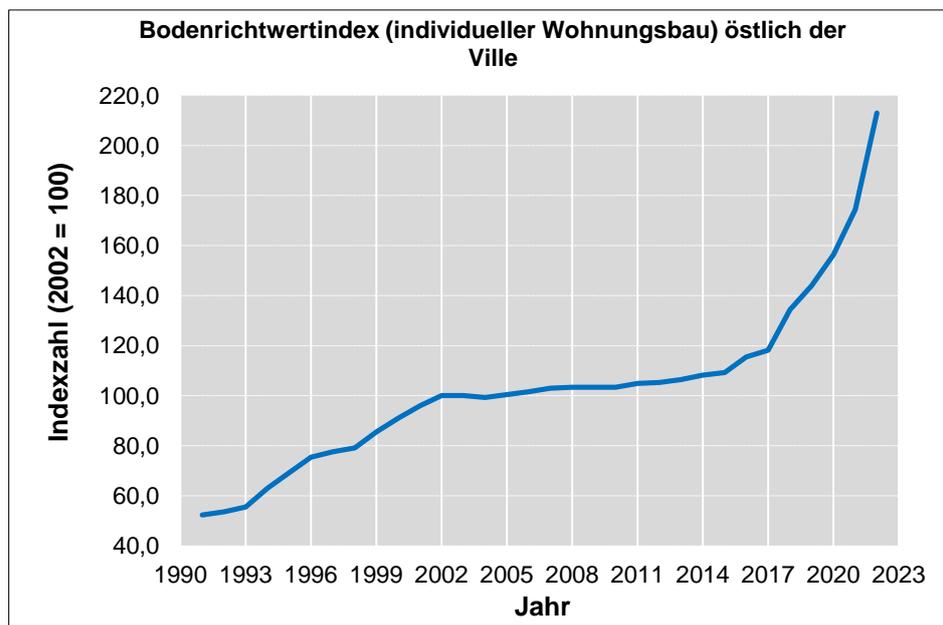
Dabei ist zu beachten, dass es sich auch hierbei um eine rein mathematische Anpassung über die Einflussgrößen „Fläche“ und „Ackerzahl“ handelt. Der Bodenwert wird jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst. Dazu gehören zumindest der Zuschnitt der Fläche und die Anbindung an einen für den Schwerlastverkehr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

## 4.6 Indexreihen

(Modellbeschreibung siehe unter 8.2)

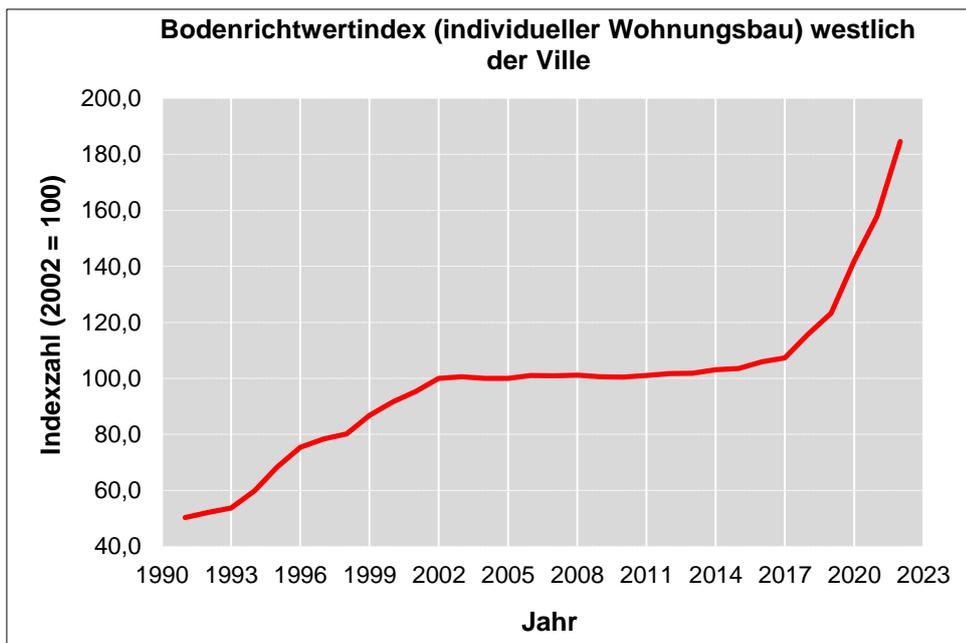
### Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke östlich der Ville (Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling)

	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
2022	226,1	210,6	204,6	221,4	202,2	213,0



**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>
1991	54,0	46,5	39,9	53,7	57,3	<b>50,3</b>
1992	55,0	49,5	42,1	54,6	59,5	<b>52,1</b>
1993	55,6	51,8	42,4	56,9	61,6	<b>53,7</b>
1994	56,9	57,6	51,4	63,3	69,6	<b>59,7</b>
1995	65,8	69,0	56,1	71,5	78,7	<b>68,2</b>
1996	73,2	75,8	62,2	77,9	87,8	<b>75,4</b>
1997	73,2	79,1	67,7	82,9	89,0	<b>78,4</b>
1998	77,3	82,2	67,7	84,9	88,8	<b>80,2</b>
1999	86,3	88,3	78,7	88,6	91,9	<b>86,8</b>
2000	95,2	91,6	83,7	92,8	94,7	<b>91,6</b>
2001	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>
2003	101,3	101,1	100,0	100,4	100,3	<b>100,6</b>
2004	101,3	100,9	96,4	100,9	100,3	<b>99,9</b>
2005	103,0	100,5	96,4	100,5	99,7	<b>100,0</b>
2006	103,4	100,9	95,6	101,4	104,0	<b>101,1</b>
2007	103,4	101,5	95,6	100,9	103,5	<b>101,0</b>
2008	104,2	101,5	94,9	100,5	104,3	<b>101,1</b>
2009	104,2	102,0	92,0	100,1	104,5	<b>100,6</b>
2010	105,1	101,8	90,9	99,9	104,8	<b>100,5</b>
2011	106,3	103,1	91,2	99,9	104,8	<b>101,1</b>
2012	108,4	103,3	91,2	100,4	105,0	<b>101,7</b>
2013	107,6	104,2	91,2	100,7	105,6	<b>101,9</b>
2014	107,2	105,1	92,7	102,3	108,3	<b>103,1</b>
2015	109,7	105,2	91,2	102,6	108,8	<b>103,5</b>
2016	116,0	106,2	91,2	105,1	111,0	<b>105,9</b>
2017	116,0	109,1	93,4	107,2	110,6	<b>107,3</b>
2018	127,8	116,1	100,8	113,5	120,6	<b>115,8</b>
2019	137,6	122,8	101,8	125,4	128,7	<b>123,3</b>
2020	159,1	142,8	121,6	138,4	147,8	<b>141,9</b>
2021	178,5	162,7	131,4	155,0	162,0	<b>157,9</b>
2022	206,8	193,3	156,9	179,3	186,7	<b>184,6</b>



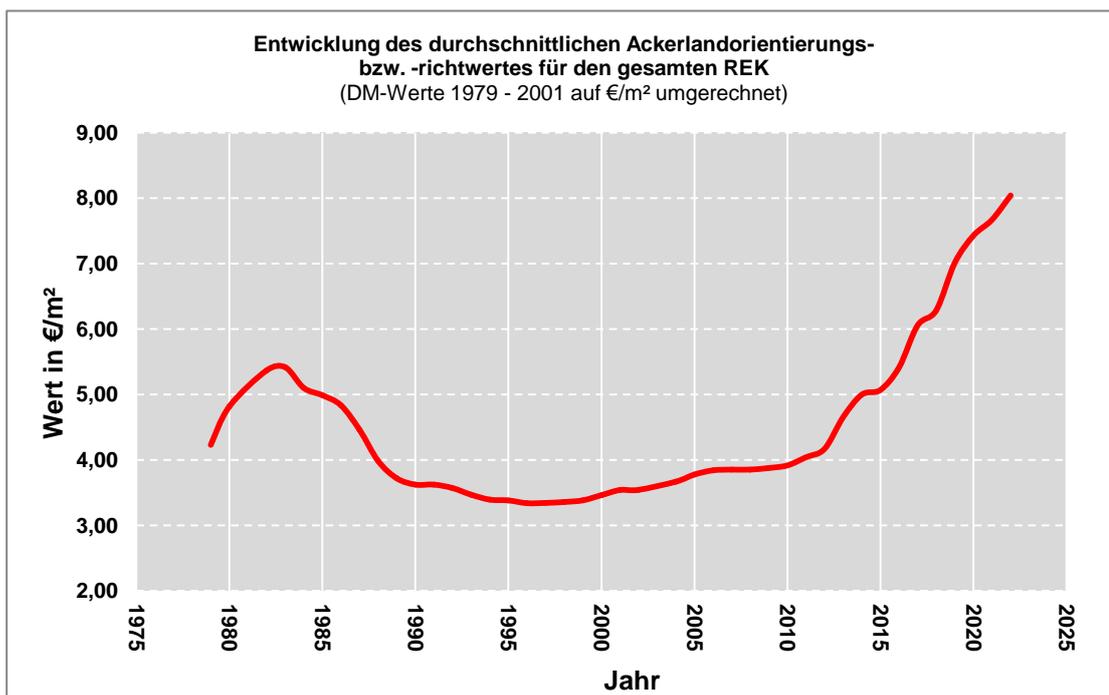
### Bodenrichtwertindex und Durchschnittswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr				
1979	108,0	1990	92,5	2000	88,4	2010	100,0	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	2022	205,3
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								

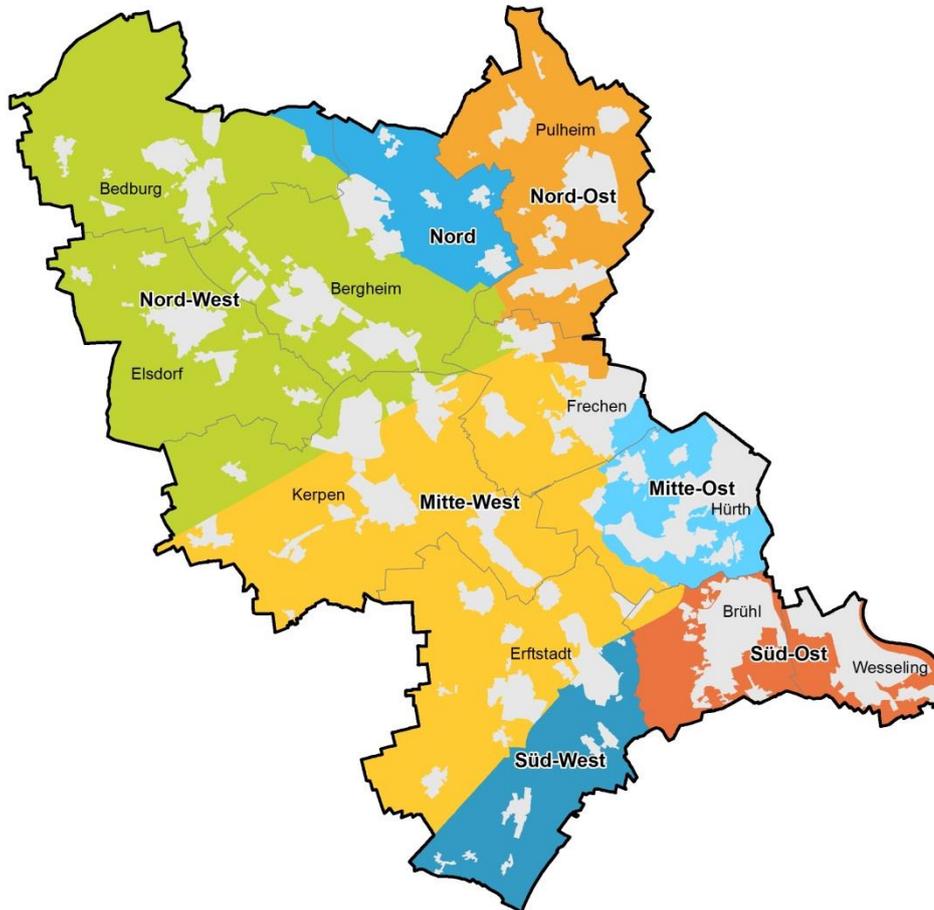
#### Durchschnittswerte (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

Jahr	€/m <sup>2</sup>								
1979	4,23	1990	3,62	2000	3,46	2010	3,92	2020	7,43
1980	4,82	1991	3,62	2001	3,54	2011	4,04	2021	7,67
1981		1992	3,57	2002	3,54	2012	4,17	2022	8,04
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								



## 4.7 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Übersicht über die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen für  
Ackerland-, Grünland-, Wald- und Forstflächen sowie für bebaute Außenbereichsflächen  
(ohne Maßstab; Stand 01.01.2022)



### 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)	7,70
Nord (BRW-Zone 113)	8,40
Nord-Ost (BRW-Zone 114)	8,60
Mitte-West (BRW-Zone 111)	8,30
Mitte-Ost (BRW-Zone 115)	7,80
Süd-West (BRW-Zone 112)	8,00
Süd-Ost (BRW-Zone 116)	7,50

(Berichtszeitraum 2021)

Die Anpassungsfaktoren sind unter Nr. 4.4 „Umrechnungskoeffizienten“ tabelliert.

Bebaute Außenbereichsgrundstücke

Für die bebauten Flächen im Außenbereich (ASB) werden zonale BRW auf Grundlage der BRW-Zonen für landwirtschaftlich genutzte Flächen (deckungsgleich) gebildet. Die ermittelten Werte gelten nur für Wohnbebauung im Außenbereich. Landwirtschaftliche Hofstellen werden damit nicht erfasst.

Lage	Nr.der BRW-Zone	BRW In Euro/m <sup>2</sup>	Nutzungsart	ergänzende Nutzung	Geschosszahl	Fläche (in m <sup>2</sup> )
Nord-West	210	<b>100</b>	W	ASB	I-II	1.000
Nord	213	<b>140</b>	W	ASB	I-II	1.000
Nord-Ost	214	<b>260</b>	W	ASB	I-II	1.000
Mitte-West	211	<b>120</b>	W	ASB	I-II	1.000
Mitte-Ost	215	<b>220</b>	W	ASB	I-II	1.000
Süd-West	212	<b>120</b>	W	ASB	I-II	1.000
Süd-Ost	216	<b>210</b>	W	ASB	I-II	1.000

Die Ableitung der BRW für bebaute Außenbereichsgrundstücke erfolgte modellhaft. Hinweise zu dem im Rhein-Erft-Kreis angewendeten Modell siehe unter „8.7 Modell zur Ableitung von Bodenrichtwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich“.

Grünland

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.

Lage	Richtwerte (in Euro/m <sup>2</sup> )
Nord-West (BRW-Zone 310)	3,80
Nord (BRW-Zone 313)	4,20
Nord-Ost (BRW-Zone 314)	4,30
Mitte-West (BRW-Zone 311)	4,20
Mitte-Ost (BRW-Zone 315)	3,90
Süd-West (BRW-Zone 312)	4,00
Süd-Ost (BRW-Zone 316)	3,70

(Berichtszeitraum 2021)

\*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 vorhandenen Wald- und Forstflächen wurden, ohne Berücksichtigung des vorhandenen Aufwuchses, folgende BRW festgesetzt:

Lage	Richtwerte (in Euro/m <sup>2</sup> )
Nord-West (BRW-Zone 410)	0,80
Nord (BRW-Zone 413)	0,80
Nord-Ost (BRW-Zone 414)	0,80
Mitte-West (BRW-Zone 411)	0,80
Mitte-Ost (BRW-Zone 415)	0,80
Süd-West (BRW-Zone 412)	0,80
Süd-Ost (BRW-Zone 416)	0,80

(Berichtszeitraum 2021)

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

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 69 Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2017 - 2021 untersucht.

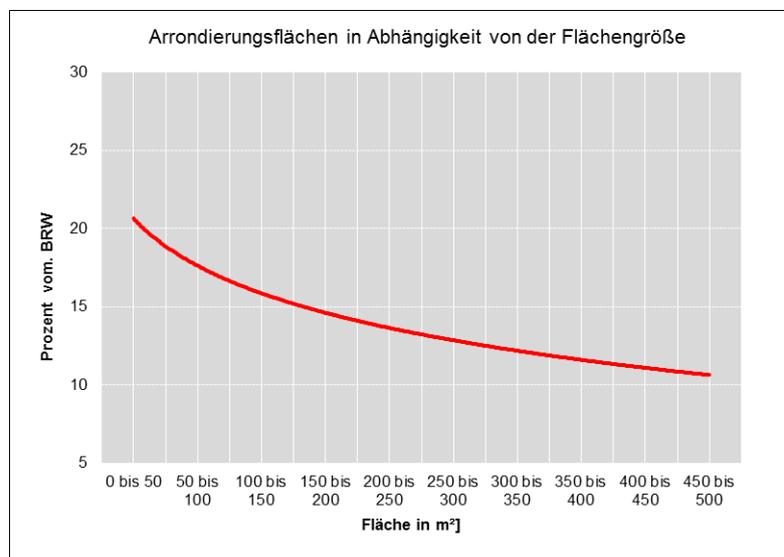
Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten. Solche Flächen liegen in der Regel hinter der ortsüblichen Baugrundstücktiefe 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 - 25 % 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	14	267.000	285	102	2.680	577
		183.000 - 390.000	114 - 547	75 - 150	1.960 - 3.800	(2.210)
1960 - 1969	25	309.000	251	107	2.930	546
		195.000 - 474.000	169 - 470	78 - 145	2.000 - 3.780	(3.050)
1970 - 1984	60	374.000	221	123	3.060	338
		229.000 - 610.000	133 - 576	93 - 205	2.440 - 3.690	(3.040)
1985 - 1999	27	395.000	176	123	3.210	528
		260.000 - 610.000	119 - 220	97 - 150	2.280 - 4.180	(3.220)
≥ 2000	29	431.000	176	127	3.430	543
		346.000 - 660.000	122 - 384	86 - 167	2.460 - 4.950	(3.270)

##### 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	318.000	431	109	2.950	400
		200.000 - 475.000	123 - 780	65 - 180	2.150 - 3.640	(2.980)
1960 - 1969	50	374.000	393	123	3.090	579
		200.000 - 619.000	181 - 745	80 - 190	2.130 - 4.080	(3.060)
1970 - 1984	99	407.000	354	134	3.110	645
		208.000 - 680.000	135 - 726	77 - 246	1.880 - 4.350	(3.080)
1985 - 1999	58	461.000	302	134	3.440	506
		340.000 - 694.000	156 - 800	110 - 181	2.520 - 4.180	(3.360)
≥ 2000	51	521.000	262	145	3.590	521
		330.000 - 773.000	154 - 463	100 - 190	2.570 - 4.620	(3.560)

**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	31	395.000	538	133	2.980	457
		228.000 - 620.000	315 - 791	80 - 195	2.310 - 3.850	(2.930)
1960 - 1969	55	474.000	555	137	3.500	688
		217.000 - 896.000	200 - 858	59 - 280	2.250 - 4.730	(3.450)
1970 - 1984	55	480.000	487	152	3.180	496
		230.000 - 867.000	228 - 837	82 - 260	2.220 - 4.150	(3.160)
1985 - 1999	21	536.000	416	153	3.540	880
		262.000 - 1.054.000	186 - 763	96 - 250	2.190 - 5.250	(3.390)
≥ 2000	29	654.000	483	169	3.950	674
		300.000 - 963.000	190 - 764	105 - 300	2.620 - 5.160	(3.880)

**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	7	230.000	227	113	2.040	469
		172.000 - 328.000	115 - 462	95 - 127	1.430 - 2.650	(1.810)
1960 - 1969	15	266.000	304	126	2.260	932
		100.000 - 400.000	174 - 496	80 - 200	1.000 - 3.990	(2.090)
1970 - 1984	55	289.000	232	118	2.480	602
		160.000 - 473.000	147 - 519	87 - 170	1.410 - 3.670	(2.400)
1985 - 1999	30	310.000	216	117	2.680	559
		189.000 - 458.000	127 - 348	93 - 150	1.660 - 3.660	(2.700)
≥ 2000	15	311.000	185	125	2.490	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	38	270.000	481	126	2.170	460
		157.000 - 485.000	181 - 774	78 - 177	1.280 - 3.000	(2.160)
1960 - 1969	51	313.000	458	128	2.480	584
		120.000 - 525.000	197 - 719	73 - 220	1.415 - 3.500	(2.530)
1970 - 1984	73	340.000	392	140	2.490	601
		180.000 - 733.000	161 - 806	85 - 245	1.400 - 3.660	(2.450)
1985 - 1999	55	356.000	309	130	2.750	447
		223.000 - 627.000	176 - 736	99 - 190	1.900 - 3.620	(2.690)
≥ 2000	56	399.000	292	136	2.950	445
		255.000 - 621.000	176 - 523	97 - 196	2.130 - 3.750	(2.930)

### 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	39	299.000	533	135	2.250	535
		145.000 - 507.000	159 - 900	80 - 280	1.440 - 3.200	(2.120)
1960 - 1969	78	321.000	573	131	2.520	726
		160.000 - 611.000	258 - 997	83 - 250	1.140 - 3.970	(2.410)
1970 - 1984	120	383.000	573	158	2.470	528
		156.000 - 809.000	225 - 860	78 - 392	1.460 - 3.490	(2.440)
1985 - 1999	40	419.000	505	145	2.900	617
		118.000 - 700.000	162 - 1133	65 - 253	1.810 - 3.980	(2.960)
≥ 2000	58	546.000	527	162	3.380	436
		330.000 - 1.110.000	274 - 989	103 - 280	2.540 - 4.170	(3.260)

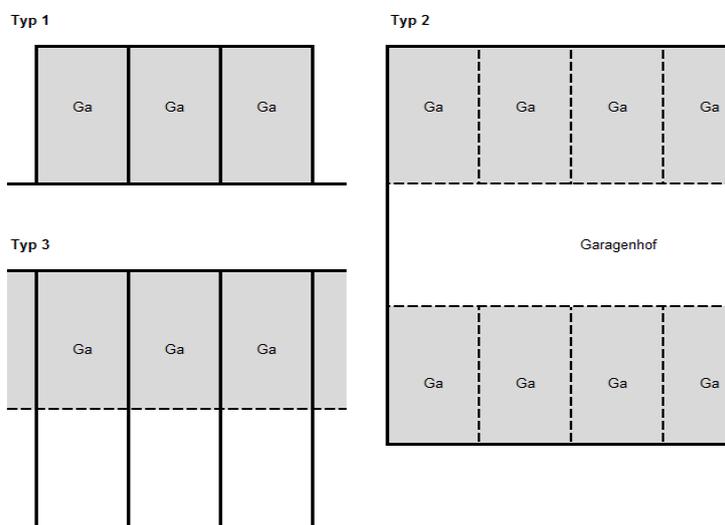
### 5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen

(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	20 (18 m <sup>2</sup> )	10.700	4.900
westlich der Ville	14 (17 m <sup>2</sup> )	10.500	3.300
2			
östlich der Ville	24 (34 m <sup>2</sup> )	11.900	5.000
westlich der Ville	37 (38 m <sup>2</sup> )	12.900	5.000
3			
östlich der Ville	21 (42 m <sup>2</sup> )	14.000	8.300
westlich der Ville	7 (45 m <sup>2</sup> )	10.100	3.900

### 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 2022 anzuhalten. **Ein Anpassungsfaktor zur Berücksichtigung stark steigender Bodenrichtwerte (- 0,07) wurde in den Tabellen bereits rechnerisch berücksichtigt.**

Die Berechnung des Sachwertfaktors im Rhein-Erft-Kreis erfolgt über das herrschende Bodenrichtwert-Niveau (BRW-Niveau). Dabei ist ggf. zwischen den einzelnen BRW-Stufen und den tabellierten vorläufigen Sachwerten zu interpolieren. Das so erhaltene Ergebnis ist sachverständig zu interpretieren.

#### 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	650
100.000	1,37	1,35	1,34	1,33	1,32	1,31	1,31	1,30	1,30			
150.000	1,24	1,25	1,25	1,25	1,26	1,26	1,26	1,27	1,27	1,27	1,25	1,26
200.000	1,16	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,24	1,25	1,24	1,25
250.000	1,10	1,12	1,15	1,17	1,18	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,23	1,24
300.000	1,05	1,08	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24
350.000	1,01	1,05	1,09	1,11	1,13	1,16	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23
400.000	0,98	1,02	1,07	1,09	1,12	1,14	1,17	1,18	1,19	1,21	1,21	1,23
450.000	0,95	1,00	1,05	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17	1,18	1,20	1,21	1,22
500.000	0,92	0,98	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,19	1,20	1,22
550.000	0,90	0,96	1,01	1,04	1,07	1,10	1,14	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22
600.000	0,88	0,94	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21
650.000	0,87	0,93	0,99	1,02	1,05	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,25	1,26

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

#### Doppelhaushälften und Reihenhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> )											
	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650
100.000	1,83	1,75	1,66	1,62	1,58	1,54	1,50	1,49				
150.000	1,47	1,46	1,45	1,45	1,44	1,43	1,43	1,43	1,42			
200.000	1,26	1,29	1,32	1,33	1,35	1,36	1,38	1,39	1,39	1,40	1,41	1,42
250.000	1,12	1,17	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,36	1,37	1,39	1,40	1,42
300.000	1,01	1,08	1,15	1,19	1,23	1,27	1,31	1,33	1,35	1,38	1,40	1,42
350.000	0,93	1,01	1,09	1,14	1,19	1,24	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40	1,42
400.000	0,86	0,95	1,04	1,10	1,15	1,21	1,26	1,29	1,33	1,36	1,39	1,43
450.000	0,81	0,90	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43
500.000	0,76	0,86	0,97	1,03	1,10	1,16	1,23	1,27	1,31	1,35	1,39	1,43
550.000	0,72	0,83	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,30	1,34	1,39	1,43
600.000	0,68	0,80	0,91	0,98	1,05	1,13	1,20	1,24	1,29	1,34	1,39	1,43
650.000					1,03	1,11	1,19	1,24	1,29	1,33	1,38	1,43

\*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	650
50.000	1,93	1,92	1,91	1,90	1,89	1,89	1,88	1,88	1,87	1,87		
100.000	1,56	1,59	1,62	1,63	1,65	1,66	1,68	1,69	1,69	1,70	1,71	1,72
150.000	1,38	1,42	1,47	1,50	1,52	1,55	1,57	1,58	1,60	1,61	1,62	1,64
200.000	1,26	1,32	1,37	1,40	1,44	1,47	1,50	1,52	1,53	1,55	1,57	1,58
250.000	1,17	1,24	1,30	1,34	1,37	1,41	1,44	1,46	1,48	1,50	1,52	1,54
300.000	1,11	1,18	1,25	1,29	1,32	1,36	1,40	1,42	1,44	1,47	1,49	1,51
350.000	1,05	1,13	1,20	1,24	1,28	1,32	1,37	1,39	1,41	1,44	1,46	1,48
400.000	1,01	1,09	1,16	1,21	1,25	1,29	1,34	1,36	1,39	1,41	1,44	1,46
450.000			1,13	1,18	1,22	1,27	1,31	1,34	1,36	1,39	1,41	1,44
500.000								1,31	1,34	1,37	1,40	1,42

\*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	600	650
50.000	1,09	1,10	1,11	1,11	1,12							
100.000	1,01	1,04	1,07	1,08	1,10	1,11	1,13					
150.000	0,97	1,01	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18
200.000	0,94	0,99	1,03	1,06	1,08	1,10	1,13	1,14	1,15	1,17	1,18	1,19
250.000	0,92	0,97	1,02	1,05	1,07	1,10	1,13	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20
300.000	0,90	0,96	1,01	1,04	1,07	1,10	1,13	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21
350.000	0,89	0,95	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,15	1,16	1,18	1,20	1,22
400.000	0,88	0,94	0,99	1,03	1,06	1,09	1,13	1,15	1,16	1,18	1,20	1,22
450.000	0,87	0,93	0,99	1,02	1,06	1,09	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
500.000	0,86	0,92	0,98	1,02	1,06	1,09	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
550.000			0,98	1,02	1,05	1,09	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
600.000					1,05	1,09	1,13	1,15	1,17	1,19	1,22	1,24
650.000						1,09	1,13	1,15	1,17			

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

**5.1.4 Regionalfaktor**

Beim Regionalfaktor handelt es sich um einen Faktor, welcher die ortsüblichen Neubaukosten zu bundesdurchschnittlichen Neubaukosten ausdrücken soll und nach § 36 (3) ImmowertV vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegt wird. Der Regionalfaktor für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises wird vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 mit

**1,0**

festgelegt.

## 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

(Modellbeschreibung siehe unter 8.5)

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2009 bis 01.01.2021)

Gebäudetyp	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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	1,2
Standardabweichung						1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8	1,0
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	---	---	---	---	---	2,9	2,9	2,8	2,5	2,4	2,2	2,0	1,3
Standardabweichung						0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	1,0
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	---	---	---	---	---	3,7	3,4	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3	1,6
Standardabweichung						1,0	1,3	1,2	0,8	0,8	1,0	1,1	1,1

Liegenschaftszinssätze in %

### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2022 (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)	0,9	0,9	364	145	2.791	6,6	20	43
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	1,0	0,8	635	126	2.852	6,9	19	44
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	1,3	1,0	35	178	2.079	6,3	22	37

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. 2,2 % bei einer Standardabweichung von 0,6 und einer Datengrundlage von 231 Verträgen. Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen nur 2 Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 2,3 %, bei einer Standardabweichung von 1,4.

(Zur Modellkonformität beachten sie bitte Kapitel 8.5)

**5.1.6 Rohertragsfaktoren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2022 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

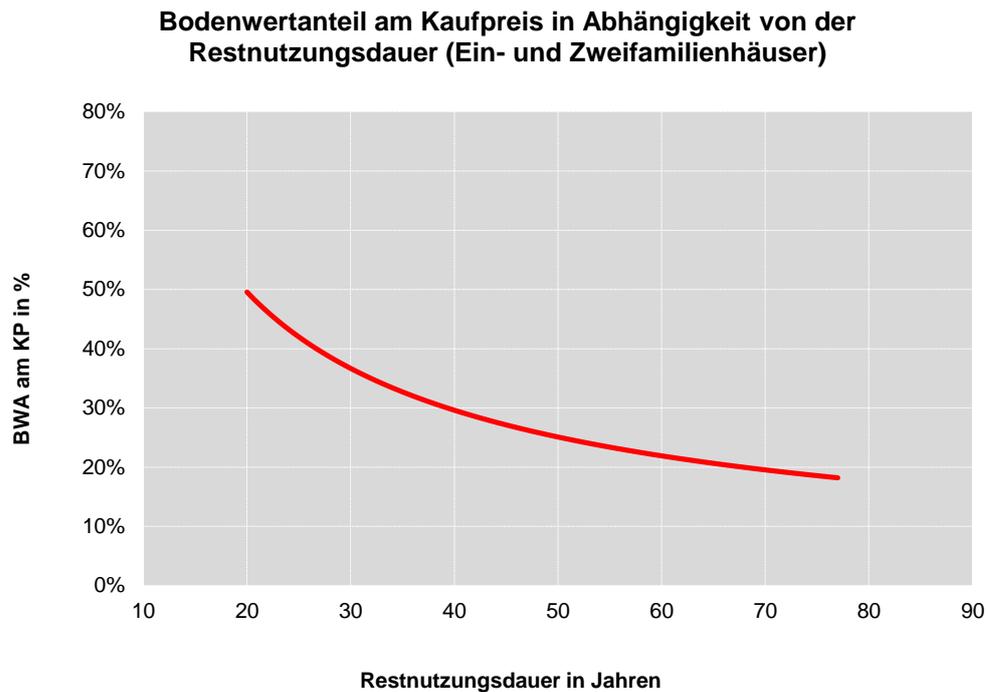
Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	36,9	8,5	364	145	2.791	6,6	20	43
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	35,1	7,3	635	126	2.852	6,9	19	44
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	29,4	7,6	35	178	2.079	6,3	22	37

**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.

### 5.1.7 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 2020 und 2021) 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
$Y = A * X^B$	4,58449	-0,74256

Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	30	40	50	60	70	75
Anteil am Kaufpreis in %	42	37	30	25	22	20	19

## 5.1.8 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

### Allgemeines

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2021 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Diese wurden nun fortgeschrieben und 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 § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ff ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 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 5.710 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 2.300 €/m<sup>2</sup>Wfl betragen und eine Standardabweichung von 827 €/m<sup>2</sup>Wfl aufweisen. Dabei wurden alle Baujahre (Weiterverkäufe) berücksichtigt.

### Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	87,2
2014	93,4
2015	100,0
2016	107,9
2017	117,2
2018	127,4
2019	138,4
2020	155,3
2021	182,5
01.01.2022 (vorläufig)	188,3

### Mietsituation

Richtwertobjekt	Bewertungsobjekt			
	Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
unvermietet		1,00	0,98	0,94

### 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.

Richtwertobjekt (m <sup>2</sup> )	Bewertungsobjekt (m <sup>2</sup> )									
	Wohnfläche	60	80	100	120	140	160	180	200	220
85		1,04	1,01	0,97	0,94	0,90	0,85	0,81	0,77	0,72
100		1,07	1,04	1,00	0,96	0,92	0,88	0,83	0,79	0,74
120		1,11	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91	0,87	0,82	0,77
140		1,16	1,13	1,09	1,04	1,00	0,95	0,91	0,85	0,80
165		1,24	1,20	1,15	1,11	1,06	1,01	0,96	0,91	0,85
190		1,32	1,28	1,24	1,19	1,14	1,08	1,03	0,97	0,91

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	0,82	0,78	0,75	0,73	0,72	0,72
	2002		1,10	1,05	0,99	0,93	0,88	0,84	0,81	0,79	0,78	0,78
	1987		1,21	1,15	1,08	1,02	0,96	0,92	0,89	0,86	0,85	0,85
	1970		1,31	1,25	1,17	1,10	1,05	1,00	0,96	0,94	0,92	0,92
	1950		1,40	1,33	1,25	1,18	1,12	1,07	1,03	1,00	0,98	0,98
	1920		1,42	1,36	1,27	1,20	1,14	1,09	1,05	1,02	1,00	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	1,05	1,15
	teilmodernisiert		0,95	1,00	1,10

### 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	1,04	1,08	1,12	1,15	1,18	1,21	1,23	1,26
	200	0,97	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,19	1,21
	300	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17
	400	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
	525	0,86	0,89	0,93	0,96	0,99	1,02	1,05	1,07	1,09
	700	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	900	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Keller

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

### Ergänzende Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Ergänzende Gebäudeart		freistehend	Doppel- und Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Richtwertobjekt	freistehend	1,00	0,96	0,94
	Doppel- und Reihenendhaus	1,04	1,00	0,98
	Reihenmittelhaus	1,06	1,02	1,00

### Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Gebäudeart		Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	0,97	0,96

### Gebäudestandard

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

		Bewertungsobjekt		
Gebäudestandard		einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach	1,00	1,09	1,23
	mittel	0,92	1,00	1,13
	gehoben	0,81	0,88	1,00

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

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	1,02
Baujahr	1950	1990	1,18
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Baulandfläche	400 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,95
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte und Reihenendhaus	Doppelhaushälfte und Reihenendhaus	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Gebäudestandard	einfach	mittel	1,09
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>1,25</b>
angepasster Immobilienrichtwert	3.100 €/m <sup>2</sup>	x 1,25	3.875 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>x 3.875 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 426.000 €</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 01.01.2021)

Gebäudetyp	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dreifamilienhäuser Standardabweichung	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	2,4 0,8
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 % Standardabweichung	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	2,9 1,0
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 % Standardabweichung	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)*	(4,0)*

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

#### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2022 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LSZ (%)	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	2,1	0,7	18	261	2.262	7,0	21	41
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %	2,7	0,9	24	518	2.119	6,9	21	43
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 %	3,8*							

\*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 18 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2020-2021, 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 24 zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2020-2021. 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 5 Kaufverträge aus dem Jahr 2021 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 01.01.2022 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

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)
Dreifamilienhäuser	25,9	4,3	18	261	2.262	7,0	21	41
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %	22,5	4,9	24	518	2.119	6,9	21	43
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 %	21**							

\*\* 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 2017 - 2021 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich bei einer ermittelten Standardabweichung von 1,3 jedoch als relativ inhomogen dar, so dass der Gutachterausschuss zu dem Ergebnis kam, hier keinen Einzelwert anzugeben, sondern nur eine gutachterlich eingeschätzte Spanne zu veröffentlichen:

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 Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (ETW). Diese sind im Landesportal



kostenfrei abrufbar. Die in der Vergangenheit im Grundstücksmarktbericht straßenweise dokumentierten Vergleichswerte für Bestandsimmobilien entfallen somit. Gleichzeitig entfallen im Landesportal [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) auch die entsprechenden Angaben für Eigentumswohnungen in der „Allgemeinen Kaufpreisauskunft“. Neubauten von Wohnungseigentum werden unter 6.1.1 straßenweise tabelliert.

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen

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

Um eine größere Anzahl ausgewerteter Neubauobjekte in den einzelnen Stadtbereichen präsentieren zu können, wurden in den folgenden Tabellen auch die Auswertungen aus den Grundstücksmarktberichten der Vorjahre übernommen. Die angegebene Jahreszahl bezieht sich somit auf das Datum des Marktberichtes. In der Stadt Elsdorf lagen keine auswertbaren Verkaufsfälle in angemessener Anzahl im Neubaubereich vor.

#### Stadt Bedburg

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Bedburg	2020	Adolf-Silverberg-Straße	5	74	3.472	3.204	3.884
	2021	An den Benden	3	77	2.969	2.505	3.606
		Gartenstraße	3	77	3.364	2.961	3.774
Blerichen	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
Lipp	2021	Erkelener 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
	2022	Ziegelstraße	3	72	4.785	4.045	5.405
<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
<b>Quadrath-l.</b>	2022	Im Rauland	4	78	3.568	3.088	4.108
		Köln-Aachener-Straße	5	90	3.473	3.362	3.562

**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
	2022	Anna-Seghers-Straße	12	68	5.481	5.275	6.254
<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>Schwadorf</b>	2022	Am Hornsgarten	25	79	4.458	3.100	5.580
		Lindenstraße	4	91	4.586	4.500	4.675
<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
	2022	Bonner Straße	3	94	4.010	3.850	4.327
<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>Buschbell</b>	2022	Adam-Schall-Straße	4	64	5.122	4.438	6.011
<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
	2022	Dr.-Schultz-Straße	5	79	4.706	4.331	4.908
Halfmannstraße		4	87	5.071	4.800	5.470	
<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
		Marienhofer Weg	4	123	3.720	3.290	4.340
	2017	Lochnerstraße	4	100	3.780	3.720	3.830
	2018	Aachener Straße	4	62	3.176	3.046	3.251
	2019	Aachener Straße	8	84	3.962	3.674	4.240
		Marienhofer Weg	4	94	4.071	3.550	4.578
	2020	Aachener Straße	11	84	3.722	2.793	4.416
		Alte Aachener Straße	4	107	3.878	3.694	3.992
		Mariendorfer Weg	4	99	4.735	3.418	5.546
	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
	2022	Kendenicher Straße	3	101	4.868	4.615	5.059
		Kreuzstraße	3	95	3.799	2.581	4.482
<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
	2022	Bachstraße	3	71	5.143	5.000	5.244
		Krieler Straße	16	74	5.764	5.101	6.733
	Thelenshof	5	82	5.944	5.576	6.345	
<b>Fischenich</b>	2019	Vorgebirgsstraße	6	58	3.400	3.078	3.729
	2022	Am Schneeberg	6	80	4.538	3.051	5.032
<b>Gleuel</b>	2019	Bergmannstraße	5	96	3.701	3.282	4.674
	2022	Kölner Straße	4	107	4.898	4.798	5.003
<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	8	78	3.128	1.845	5.830
		Kölnstraße	9	75	4.851	3.832	6.113
	2022	Kölnstraße	4	73	4.845	4.553	5.095
Luxemburger Straße		7	72	4.824	4.348	7.634	

**Stadt Kerpen**

<b>Ortsteil</b>	<b>Jahr</b>	<b>um den Bereich</b>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø KP</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>Brüggen</b>	2019	Gassenfeldweg	3	90	2.780	2.750	2.800
	2022	Heerstraße	3	6	4.034	1.795	6.422
<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>Manheim-Neu</b>	2022	Manheimer Ring	5	90	4.608	3.930	5.569
<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
	2022	Thaliastraße	5	92	3.701	3.569	4.006
<b>Türnich</b>	2017	Am Schloßpark	7	95	2.980	2.800	3.380

**Stadt Pulheim**

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>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	
	2018	Christianstraße	3	50	2.100	2.050	2.180	
		Christianstraße	4	58	2.124	1.831	2.359	
		Narzissenweg	7	77	3.194	3.022	3.364	
	2019	Goldammerweg	7	87	4.407	4.242	4.642	
		Kometenallee	35	77	4.105	3.440	5.068	
		Marsweg	9	64	4.306	3.437	4.794	
	2020	Merkurweg	5	69	4.020	3.346	5.153	
		Escher Straße	9	79	4.418	4.157	5.824	
	2021	Kometenallee	13	114	4.328	3.999	4.732	
		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	
		2022	Heinrichstraße	3	96	5.455	5.103	5.935
			Kometenallee	6	87	5.977	4.746	8.422
	Muschelweg		7	78	5.147	4.384	5.735	
	Pariser Straße		5	107	5.339	4.832	7.197	
		Plutostraße	5	97	5.867	4.802	7.158	
Schmetterlingsweg		8	85	5.315	4.867	6.016		
<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	
		Eckumer Weg	3	70	4.006	3.710	4.193	
	2020	Venloer Straße	6	81	3.821	3.628	3.956	
		Venloer Straße	4	87	3.919	3.851	4.141	
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**

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>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
	2022	Am Birkenhang	7	67	4.588	3.871	5.127
		An den Hochgärten	36	60	4.315	1.585	6.151
		Rheintalallee	21	66	4.570	4.160	5.453

**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 Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 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. 6250 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 1.770 EUR/m<sup>2</sup> betragen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2018 (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. Die hier berechneten Preisindizes resultieren aus einer Neuberechnung in 2022.

Jahr	Index
2011	75,0
2012	80,0
2013	86,0
2014	92,0
2015	100,0
2016	109,0
2017	122,0
2018	135,0
2019	151,0
2020	168,0
2021	198,0
01.01.2022 (vorläufig)	216,0

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise 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		0,89	1,01	1,00	1,00	0,97	0,95	1,02

#### Mietsituation

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

#### 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 2022										
		Baujahr	2018	2015	2010	2000	1990	1988	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
	2003		1,14	1,12	1,07	0,98	0,92	0,90	0,87	0,84	0,83	0,83
	1988		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 Werteinfluss 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 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 „neuezeitlich“ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal „Gebäudestandard“ ein.

		Bewertungsobjekt			
		Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,02	1,07
	teilmodernisiert		0,98	1,00	1,04
	neuezeitlich		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		0,91	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				
		3 - 6	7 - 12	13 - 30	31 - 65	66 - 160
Richtwertobjekt	Anzahl der Einheiten					
	3 - 6	1,00	0,99	0,96	0,92	0,89
	7 - 12	1,01	1,00	0,97	0,93	0,90
	13 - 30	1,05	1,03	1,00	0,96	0,93
	31 - 65	1,09	1,07	1,04	1,00	0,97
66 - 160	1,13	1,11	1,08	1,04	1,00	

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2019	0,70
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	15	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,97

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von 0,74

angepasster Immobilienrichtwert	2.710 €/m <sup>2</sup>	x 0,74	2.005 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------	------------------------	--------	------------------------

**vorläufiger Vergleichswert                      120 m<sup>2</sup>                      x 2.005 €/m<sup>2</sup>                      rd. 240.000 €**

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 01.01.2021)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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	2,2
Standardabweichung					1,4	1,4	1,3	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie, vermietet)					4,8	4,2	4,0	4,0	4,0	3,7	3,3	2,9
Standardabweichung					1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,5

Liegenschaftszinssätze in %

#### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2022 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LSZ (%)	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	1,7	1,4	643	77	2.666	7,2	22	48
Wohnungseigentum (vermietet)	2,3	1,4	347	68	2.383	7,2	23	50

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 2020 bis 2021 insgesamt 990 Kauffälle vor, die zur o.a. Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 347 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 643 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für **eigengenutzte Erstverkäufe** (470 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 0,6, ein mit rd. 1,4 deutlich niedrigerer Wert. Bei den **Erstverkäufen die einer Vermietung unterlagen**, ergab sich ein Liegenschaftszins von 1,3 bei einer Standardabweichung von 0,8. Hier bildeten allerdings nur 30 Kaufverträge die Datengrundlage.

## 6.1.4 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2022 folgende Rohertragsfaktoren (Wiederverkäufe) abgeleitet bzw. festgesetzt:

### Rohertragsfaktoren zum 01.01.2022 (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)	29,6	9,3	643	77	2.666	7,2	22	48
Wohnungseigentum (vermietet)	26,3	8,4	347	68	2.383	7,2	23	50

#### Hinweise zu den Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen insgesamt 990 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 347 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 643 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

Bei der Untersuchung der Rohertragsfaktoren für **eigengenutzte Erstverkäufe** (470 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 6,8 ein mit rd. 42,2 deutlich höherer Wert. Bei den Erstverkäufen die vermietet wurden ergab sich ein Rohertragsfaktor von 45,2. Hier bildeten allerdings nur 30 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 2020 und 2021, wobei nur die nach 1945 errichteten Anlagen berücksichtigt wurden. Die Differenzierung der Anlagen erfolgte nach Außenstellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen. Weiter wurde differenziert nach Erstverkauf / Weiterverkauf und nach der Lage im Kreisgebiet (Gesamter Rhein-Erft-Kreis / Östlich der Ville / Westlich der Ville). Zur besseren Validierung der Mittelwerte werden die Standardabweichung, der Median und die Anzahl der Kauffälle mit angegeben. Bei einer Anzahl der Kaufverträge  $\leq 3$  wurden keine Werte ermittelt.

#### Gesamter Rhein-Erft-Kreis

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	168	13.200 (12.500)	4.600	141	8.100 (8.200)	3.800
Carport	12	15.700 (14.000)	6.300	---	---	---
Garage	55	21.200 (22.500)	4.500	134	12.100 (12.000)	5.000
TG-Stellplatz	340	22.600 (22.500)	3.900	203	12.300 (12.000)	5.100

#### Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	130	14.000 (14.900)	4.700	86	9.200 (9.500)	3.600
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	34	22.200 (24.900)	5.100	67	13.700 (12.500)	5.200
TG-Stellplatz	308	22.900 (22.500)	3.600	133	13.100 (12.300)	5.000

#### Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel in Euro (Median)	s	N	Mittel in Euro (Median)	s
Außenstellplatz	38	10.400 (9.800)	3.300	55	6.200 (5.000)	3.400
Carport	9	12.600 (14.000)	3.100	---	---	---
Garage	21	19.600 (20.000)	2.600	67	10.500 (10.000)	4.100
TG-Stellplatz	32	20.300 (20.000)	5.100	70	10.800 (10.000)	5.100

## 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
2021	11

### 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
2021	60	35	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 2013-2021 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
2021	7

\* 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 2021
- 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 2021 ergab 133 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)	133	0,79 Spanne (0,48 - 1,11)	0,14

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 (WertR 06)

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, Doppel- haushälften und Reihenhäuser	0,94 (0,18)	62,1	47,8	139	1,2	133

#### Hinweis:

Wie beschrieben, wurde der Marktanpassungsfaktor nach WertR06 und nicht nach ImmoWertV berechnet!

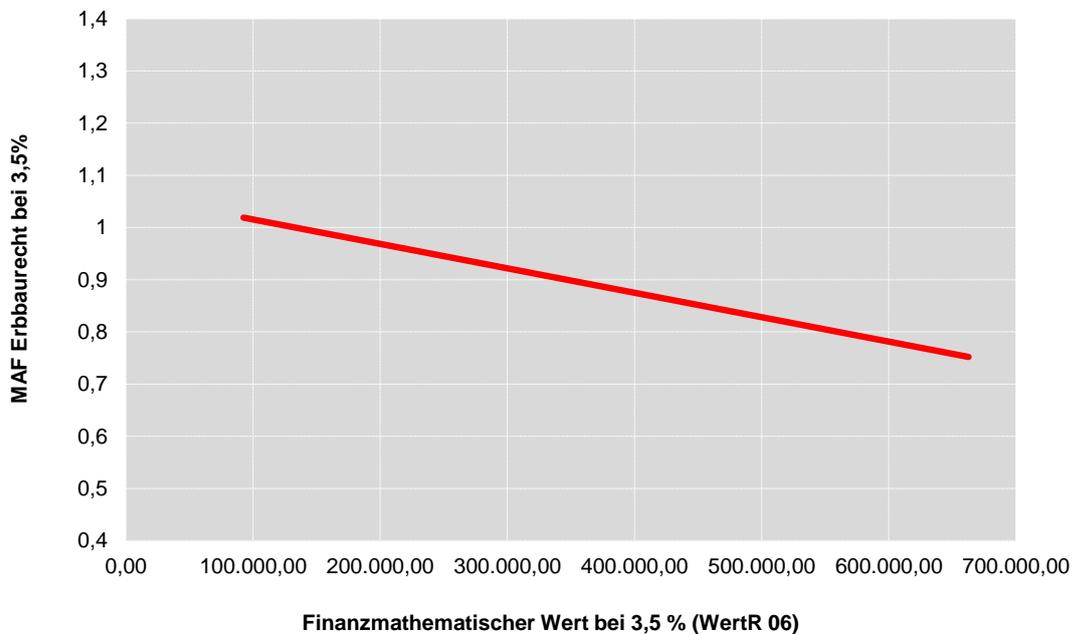
In Abhängigkeit vom finanzmathematisch ermittelten Wert ergaben sich folgende Erbbaurechtsfaktoren:

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

finanzmathematischer Wert (WertR 06) in Euro	Marktanpassungsfaktor (Erbbaurechtsfaktor)
50.000	1,04
100.000	1,02
150.000	0,99
200.000	0,97
250.000	0,95
300.000	0,92
350.000	0,90
400.000	0,88
450.000	0,85
500.000	0,83
550.000	0,80
600.000	0,78

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

Siehe auch nachfolgende 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 2022 resultiert aus den BRW, die für den 01.01.2022 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 2019, 2020 und 2021 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. 1.400 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 auch 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 Jahre 2017 - 2021 Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 123 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Dabei ergaben sich drei Haupttypen, welche differenziert betrachtet werden konnten (siehe Skizze). Ausgewiesen werden die Anzahl der zu Grunde liegenden Kauffälle, die mittlere Fläche, das Kaufpreismittel (in Euro) und die Standardabweichung (s). Die Verkäufe werden differenziert zwischen den Gebieten östlich und westlich der Ville ausgewiesen.

## 8.4 Sachwertfaktoren

### Vorbemerkung

Bebaute Grundstücke, die im Wesentlichen nicht unter Renditegesichtspunkten errichtet und gehandelt werden, sondern bei denen die Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Vordergrund stehen, sind in der Regel nach dem Sachwertverfahren zu bewerten. Dabei setzt sich der vorläufige Sachwert aus dem zugehörigen Bodenwert, dem Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung einer Wertminderung wegen Alters, des baulichen und unterhaltungsmäßigen Zustands der Immobilie und dem Wert der Außenanlagen zusammen.

Dieser so ermittelte vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert), weil sich hier die Besonderheiten des örtlichen Geschehens auf dem Grundstücksmarkt (u.a. Angebot und Nachfrage, Bodenwertniveau) nicht widerspiegeln. Dieser Markteinfluss wird deshalb durch die Ermittlung eines Sachwertfaktors aufgefangen und fließt so in die Wertermittlung ein.

Mit dem Erlass der „Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)“ vom 05. September 2012 wurden Teile der „Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01. März 2006 außer Kraft gesetzt, darunter im Wesentlichen die Punkte 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 (Sachwertverfahren) sowie die Anlagen 4, 6, 7 und 8. Mit der SW-RL wurden u.a. als Anlage 1 neue Normalherstellungskosten (NHK 2010) und neue Beschreibungen der Ausstattungsstandards (Anlage 2) vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Ausführungen unter Nr. 1 Absatz 2 der SW-RL hingewiesen:

„Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von dieser Richtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.“

### **Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser** (Sachwertmodell nach NHK 2010)

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren wie es in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 beschrieben wird. Eine wesentliche Ausgangsgröße bilden hier die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die in der Anlage 1 der SW-RL veröffentlicht wurden.

Das Sachwertverfahren führt aber nicht direkt zum Verkehrswert. Dazu ist eine marktgerechte Anpassung des ermittelten Sachwertes erforderlich.

Die Höhe dieses Sachwertfaktors (SWF) ergibt sich aus der Gegenüberstellung tatsächlich gezahlter Kaufpreise zu den berechneten Sachwerten, wobei die Daten der Kaufpreissammlung bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geeignet sind, derartige Faktoren zu ermitteln.

Die „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW) hat auf Grundlage der sogenannten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ein Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren entwickelt, das im Wesentlichen auch vom Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises angewendet wird.

Eine umfangreiche Beschreibung des Modells kann unter [www.boris.nrw.de](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 2020 und 2021 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
  - Reihemittelhäuser sowie
  - Fertighäuser
- vorgenommen.

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

Die Sachwertfaktoren müssen dabei gegebenenfalls durch eine Kreuzinterpolation ermittelt werden. Dabei ist folgendes zu beachten: Das 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 - 2021.

Die allgemeine Formel lautet:

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

Zugehörige Konstanten:

#### Freistehende Gebäude

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	48,60059	19,99405	8,22546	3,38391	1,55453
Konstante „b“	-0,30398	-0,22869	-0,15340	-0,08167	-0,07811

#### Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	7.734,39528	723,91192	67,75558	6,34168	0,59356
Konstante „b“	-0,71361	-0,51608	-0,31854	-0,12100	0,07654

#### Reihenmittelhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	106,78808	49,58058	23,01974	10,68782	4,96224
Konstante „b“	-0,36625	-0,29657	-0,22690	-0,10582	-0,08754

#### Fertighäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	5,51928	3,31135	1,98668	1,19193	0,71511
Konstante „b“	-0,14580	-0,09708	-0,04836	0,00036	0,04909

#### 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 2021 und 2022 (Berichtsjahre 2020 und 2021) mit den jeweils vorgeschlagenen Bodenrichtwerten.

Unabhängig von den einzelnen Gebäudetypen (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihen- oder Fertighaus) waren die Sachwertfaktoren in der Regel um 0,07 zu vermindern, d.h. ermittelter Sachwertfaktor minus 0,07.

**In den unter Nr. 5.1.3 tabellierten Sachwertfaktoren wurde diese Minderung um 0,07 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 „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertemodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung dieses Modells kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und 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 01.01.2022 (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 % bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei -1% bis 8% bei den Eigentumswohnungen 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 ImmoWertV und in Anlehnung an die bisherige Vorgehensweise zum Modell der Ableitung der LZS der AGVGA ermittelt. Wesentliche Änderungen:

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

### Bewirtschaftungskosten bei Wohnnutzung

#### Verwaltungskosten

je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH	312 €/Jahr
je Eigentumswohnung	373 €/Jahr
je Garage/Einstellplatz	41 €/Jahr

#### Instandhaltungskosten

je m <sup>2</sup> Wohnfläche	12,2 €/Jahr
je TG-Stellplatz	92,3 €/Jahr
je Garage	72,3 €/Jahr
je Carport	44,5 €/Jahr
je Stellplatz	27,8 €/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 3 %  
(Im Einzelfall ist zu prüfen, ob der absolute Betrag angemessen ist)

#### Instandhaltungskosten

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

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

Mietausfallwagnis (vom marktüblichen Rohertrag) 4 %

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

## 8.7 Modell zur Ableitung von Bodenwerten für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Bei den bebauten Flächen im Außenbereich wurde das in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung von Klaus-Jürgen Schmidt veröffentlichte Modell zur Ableitung der Bodenrichtwerte angewandt.

(Zitat):“Der Bodenwert ... eines ... bebauten Grundstücks, das in Abhängigkeit von der Restlebensdauer ... der Bausubstanz seine Baulandeigenschaft verliert und auf einen verbleibenden Restwert ... absinkt, läßt sich in der Weise ermitteln, daß man die aus dem Bodenwert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks ... errechnete Rente auf die Restlebensdauer ... kapitalisiert ... und den Restwert addiert ...“.

Ausgangsparameter (Modellbeschreibung):

$B_b$	=	gesuchter BRW
$B_r$	=	Restwert des Grundstücks nach Ablauf der Restnutzungsdauer (hier: der jeweilige Ackerlandrichtwert)
$B_u$	=	Wert der mittleren Lage (hier: der gebietstypische Wert des individuellen Wohnungsbaus im jeweiligen Stadtgebiet). Dieser Wert wird um <u>die Hälfte der Erschließungskosten</u> gemindert (- 30 €/m <sup>2</sup> ), da die Qualität der Erschließung i.d.R. geringer ist.
$p$	=	Liegenschaftszinssatz (hier: im Modell 1,5 %)
$n$	=	Restnutzungsdauer (hier: im Modell 40 Jahre)
$V$	=	Vervielfältiger nach Anlage 1 ImmoWertV

$$B_b = B_r + (B_u - B_r) * p * V_n$$

## 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

## 10 Kontakte und Adressen

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

Vorsitzende:	Marianne Vaaßen, Dipl.-Ing.
Stellvertretende Vorsitzende:	Cindy Schmitz-Zens Dieter Held, Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner, Dipl.-Ing.
Ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen:	Carsten Breuer, Dipl.-Ing. Reiner Dahmann, Dipl. Sachverständiger, Fachwirt Michael Dieffendahl, Immobilienmakler, Fachwirt Daniela Dobberstein, Dipl.-Ing. Andreas Eßer, Dipl.-Forsting. Georgia Giannopoulou, Dipl.-Ing. Rolf Grünewald, Dipl.-Ing., Architekt Isabel Hachenberg, Fachwirtin Ribanna Hickmann, Dipl.-Ing. Andreas Jardin, Dipl. Ing., Architekt Wilhelm Klein, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.Ing. 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 Dennis Schwirley, M.A. Heike Wendler, Immobilienwirtin
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  
Astrid Klemmer  
Romina Pries  
Heike Solbach  
Werner Sommer  
Rainer Splett, Dipl.-Ing.  
Robin Stanior, B.eng.

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) 22-1062692  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-dueren.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-dueren.de)

Kreis Euskirchen  
Geschäftsstelle  
Jülicher Ring 32, 53879 Euskirchen  
Tel.: (02251) 15 346 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) 928-86231  
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 31.12.2021)

#### Rhein-Erft-Kreis

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	171,27 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	488 066
Verkehrsfläche:	62,42 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	704,73
Vegetationsfläche:	459,60 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	691
Gewässerfläche:	11,44 km <sup>2</sup>		

#### Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte

Bedburg	25 114	Frechen	53 396
Bergheim	66 225	Hürth	60 777
Brühl	46 163	Kerpen	68 532
Elsdorf	22 208	Pulheim	55 855
Erftstadt	50 517	Wesseling	39 279

#### Stadt Bedburg

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	18,53 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	25 114
Verkehrsfläche:	5,42 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	80,42
Vegetationsfläche:	55,74 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	312
Gewässerfläche:	0,73 km <sup>2</sup>		

#### Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bedburg	4 987	Kirdorf	1 094
Blerichen	2 672	Kleintroisdorf	179
Broich	1 066	Königshoven	1 840
Grottenherten	415	Lipp	2 221
Kaster	6 253	Oppendorf	73
Kirchherten	1 969	Pütz	310
Kirchtroisdorf	1 122	Rath	913

**Stadt Bergheim**

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	19,29 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	66 225
Verkehrsfläche:	9,61 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	96,33
Vegetationsfläche:	66,72 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	687
Gewässerfläche:	0,71 km <sup>2</sup>		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahe	3 979	Niederaußem	5 834
Auenheim	483	Oberaßem	5 955
Bergheim	6 582	Paffendorf	1 276
Büsdorf	1 401	Quadrath-Ichendorf	14 729
Fliesteden	2 078	Rheidt-Hüchelhoven	1 901
Glesch	2 045	Thorr	2 291
Glessen	5 803	Zieverich	4 849
Kenten	7 019		

**Stadt Brühl**

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	11,01 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	46 163
Verkehrsfläche:	4,10 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	36,12
Vegetationsfläche:	18,87 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 278
Gewässerfläche:	2,14 km <sup>2</sup>		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Badorf	5 420	Pingsdorf	5 778
Brühl-Innenstadt	22 881	Schwadorf	1 711
Heide	1 486	Vochem	4 434
Kierberg	4 453		

**Stadt Elsdorf**

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	26,23 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	22 208
Verkehrsfläche:	3,67 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	66,17
Vegetationsfläche:	36,04 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	336
Gewässerfläche:	0,23 km <sup>2</sup>		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Angelsdorf	2 174	Heppendorf	1 882
Berrendorf	3 443	Neu-Etzweiler	579
Elsdorf	6 729	Niederembt	1 350
Esch	2 653	Oberembt	1 093
Frankeshoven	37	Tollhausen	221
Giesendorf	1 307	Widdendorf	77
Grouven	663		

**Stadt Erftstadt**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	17,46 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	8,58 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	91,96 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,90 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	50 517
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	119,90
Einwohner/km <sup>2</sup> :	422

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahrem	1 108	Herrig	530
Blessem/Frauenthal	1 583	Kierdorf	3 087
Bliesheim	3 540	Köttingen	3 507
Borr/Scheuren	342	Konradsheim	350
Dirmerzheim	2 149	Lechenich	10 664
Erp	2 531	Liblar	12 808
Friesheim	2 953	Niederberg	544
Gymnich	4 821		

**Stadt Frechen**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	12,99 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,04 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	26,68 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,36 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	53 396
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	45,07
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 185

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bachem	5 365	Frechen-Innenstadt	23 521
Benzelrath	1 134	Habbelrath	3 548
Buschbell	2 946	Hücheln	1 495
Grefrath	1 388	Königsdorf	11 982
Grube Carl	2 017		

**Stadt Hürth**Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	17,44 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,67 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	26,80 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,32 km <sup>2</sup>

Infrastruktur:

Einwohnerzahl:	60 777
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	51,23
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 186

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 548	Hermülheim	16 035
Alt-Hürth	7 135	Kalscheuren	1 021
Berrenrath	3 049	Kendenich	2 915
Efferen	13 024	Knapsack	153
Fischenich	5 314	Sielsdorf	412
Gleuel	6 366	Stotzheim	1 805

**Stadt Kerpen**

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	23,18 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	68 532
Verkehrsfläche:	11,71 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	113,97
Vegetationsfläche:	77,92 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	601
Gewässerfläche:	1,16 km <sup>2</sup>		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Balkhausen	2 553	Manheim	42
Blatzheim	3 527	Manheim-neu	1 477
Brüggen	4 758	Mödrath	1 245
Buir	3 891	Neu-Bottenbroich	954
Horrem	13 098	Sindorf	18 392
Kerpen	15 142	Türnich	3 453

**Stadt Pulheim**

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	14,22 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	55 855
Verkehrsfläche:	5,56 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	72,15
Vegetationsfläche:	51,12 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	774
Gewässerfläche:	1,25 km <sup>2</sup>		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Brauweiler	8 283	Orr	9
Dansweiler	2 903	Pulheim	23 427
Freimersdorf	162	Sinnersdorf	5 746
Geyen	2 481	Sinthern	3 322
Ingendorf	83	Stommeln	8 427
Manstedten	137	Stommelerbusch	875

**Stadt Wesseling**

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	10,92 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	39 279
Verkehrsfläche:	3,06 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	23,37
Vegetationsfläche:	7,75 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 681
Gewässerfläche:	1,64 km <sup>2</sup>		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Berzdorf	5 267	Urfeld	4 278
Keldenich	16 718	Wesseling	13 016

**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>
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/ausländerwesen-bauen-ordnung/bauen-kataster/geodaten-portale">https://www.rhein-erft-kreis.de/ausländerwesen-bauen-ordnung/bauen-kataster/geodaten-portale</a> <a href="http://www.bauleitplanung.nrw/karte">www.bauleitplanung.nrw/karte</a>  Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Stadtpläne der Städte im Rhein-Erft-Kreis
Statistik	Statistisches Bundesamt, <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a> Landesdatenbank NRW, <a href="http://www.landesdatenbank.nrw.de">www.landesdatenbank.nrw.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

### **Gebühren für Auskünfte bzw. Verkehrswertgutachten**

Die Gebühren im Zusammenhang mit der Nutzung der Kaufpreissammlung oder der Erstellung von Verkehrswertgutachten etc. richten sich nach 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

<http://www.recht.nrw.de>

eingesehen werden.

### **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

