



Grundstücksmarktbericht **2024** für den Rhein-Erft-Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Erft-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Rhein-Erft-Kreis

Die Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte sowie über die weiteren wertrelevanten Daten erfolgte am 27.02.2024. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde im März 2024 in BORIS.NRW veröffentlicht.

Korrektur:

04/2024

Änderung aufgrund eines Tippfehlers auf S. 94 (von 923 auf 823)

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, 84, 85
02271 83-16279
02271 83-16213
02271 83-16237
Fax: 02271 83-36210
E-Mail: gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de
Internet: www.rhein-erft-kreis.de
www.gars.nrw

Druck

Druckerei Rhein-Erft-Kreis

Gebühr

Der Grundstücksmarktbericht steht unter www.boris.nrw.de gebührenfrei zum Download bereit. Bei einer Bereitstellung des Dokuments als gedrucktes Exemplar durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses richtet sich die Gebühr nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. S. 907) in der aktualisierten Fassung. Zum Stand März 2024 beträgt die Gebühr nach Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs 50 EUR (zwei Arbeitsviertelstunden).

Bildnachweis

Titelbild: Kreistagsgebäude Rhein-Erft-Kreis (mit freundlicher Genehmigung des Rhein-Erft-Kreises).
Das Kreistagsgebäude des Rhein-Erft-Kreises wurde 1992 auf dem ehemaligen Platz des Hubertusmarktes errichtet. Die Kreisverwaltung ist 1993 in das Kreishaus eingezogen.
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 einsehen.

ISSN: 1438-3322

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1 Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis	10
1.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	10
1.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
2.1 Auftrag an die Gutachterausschüsse	12
2.2 Marktteilnehmende	13
3 Umsätze	14
3.1 Gesamtumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	15
3.2.1 Individueller Wohnungsbau	16
3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	18
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen	19
3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (> 2.500 m ²)	20
3.3 Bebaute Grundstücke	20
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)	21
3.3.2 Mehrfamilienhäuser	26
3.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser	30
3.3.4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	31
3.3.5 Gewerbe und Industrie	32
3.4 Wohnungseigentum	35
3.5 Zwangsversteigerungen	37
3.5.1 Anzahl und Umsatz	37
3.5.2 Differenz Verkehrswert-Zuschlag	38
3.6 Sonstige Grundstücke	39
4 Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke)	40
4.1 Definition	40
4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	42
4.3 Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)	43
4.4 Umrechnungskoeffizienten	46
4.5 Indexreihen	49
4.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte	52
5 Bebaute Grundstücke	55
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	55
5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	55
5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen	58
5.1.3 Sachwertfaktoren	58
5.1.4 Regionalfaktor	60
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	61
5.1.6 Rohertragsfaktoren	62
5.1.7 Bodenwertanteil am Kaufpreis	63
5.1.8 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	64
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	69
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	69
5.2.2 Rohertragsfaktoren	70
5.3 Gewerbe und Industrie	70
5.3.1 Liegenschaftszinssatz	70

5.3.2	Rohertragsfaktor	70
6	Wohnungs- und Teileigentum	71
6.1	Wohnungseigentum	71
6.1.1	Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen	71
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	79
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	84
6.1.4	Rohertragsfaktoren	85
6.2	Teileigentum	86
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	87
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	87
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	87
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	88
7.4	Erbbaurechtskoeffizient	88
7.5	Erbbaurechtsfaktor für Erbbaurechte (WertR 06 - Marktanpassungsfaktor)	88
8	Modellbeschreibungen	90
8.1	Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte)	90
8.2	Indexreihen	91
8.3	Durchschnittspreise	91
8.3.1	Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	91
8.3.2	Durchschnittspreise für Garagen	92
8.4	Sachwertfaktoren	92
8.5	Liegenschaftszinssätze	96
8.6	Bewirtschaftungskosten	97
8.7	Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	98
8.8	Erbbaurechtskoeffizient und Erbbaurechtsfaktor	98
8.8.1	Erbbaurechtskoeffizient	98
8.8.2	Erbbaurechtsfaktor (Marktanpassungsfaktor)	99
9	Mieten und Pachten	99
10	Kontakte und Adressen	100
11	Anlagen	107

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 499.424 Einwohnern bilden den Rhein-Erft-Kreis, der sich über eine Fläche von rund 705 km² erstreckt. Zum Rhein-Erft-Kreis gehören die Städte Bedburg, Bergheim, Brühl, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Pulheim und Wesseling.

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

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



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

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkürzung	Bedeutung
BWK	Bewirtschaftungskosten
EFH	Einfamilienhaus
Gfl	Grundstücksfläche
ha	Hektar
KP	Kaufpreis
LZS	Liegenschaftszinssatz
Mittel	Mittelwert. Ausnahmsweise kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
RLZ	Restlaufzeit (des Erbbaurechts)
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 für fünf Jahre 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), die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) 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 oder auf digitalem Wege 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. Diese kann auch digital übermittelt werden. Gleiches gilt bei Erbbaurechten, Wohnungseigentum, Enteignungen, Umlagungen 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
- 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 sonstige personenbezogene 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.

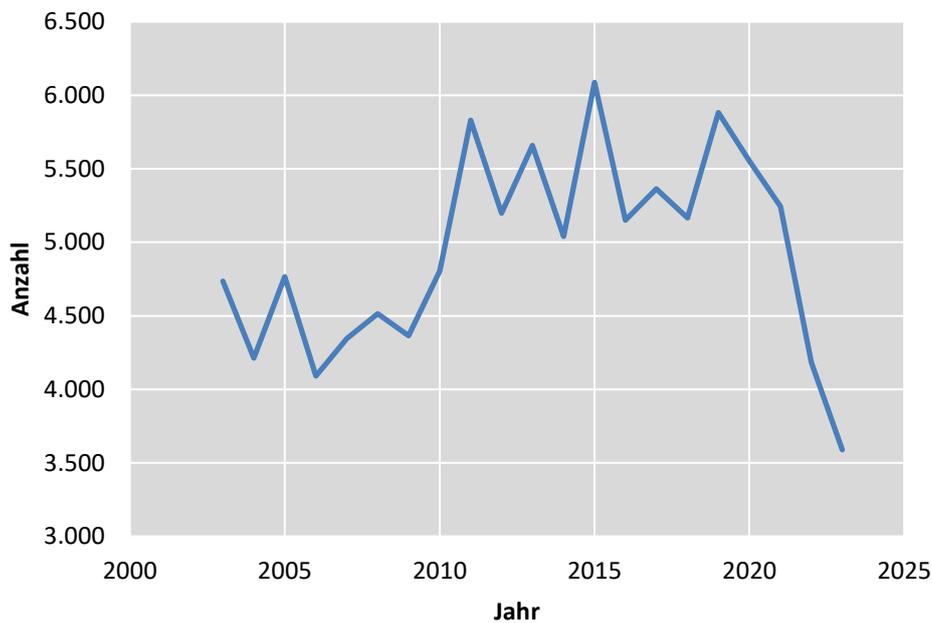
Unbebaute Grundstücke					
Individueller Wohnungsbau					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	47	Erwerb durch	Privat	85
	Firma/Bauges.	33		Firma/Bauges.	11
	Kommune	19		Kommune	3
	Sonstige	1		Sonstige	1
Gewerbe / Industrie					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	25	Erwerb durch	Privat	42
	Firma/Bauges.	25		Firma/Bauges.	50
	Kommune	50		Kommune	0
	Sonstige	0		Sonstige	8
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	93	Erwerb durch	Privat	96
	Firma/Bauges.	6		Firma/Bauges.	3
	Sonstige	1		Sonstige	1
Wohnungseigentum					
in %			in %		
Verkauf durch	Privat	83	Erwerb durch	Privat	96
	Firma/Bauges.	17		Firma/Bauges.	4
	Sonstige	0		Sonstige	0

3 Umsätze

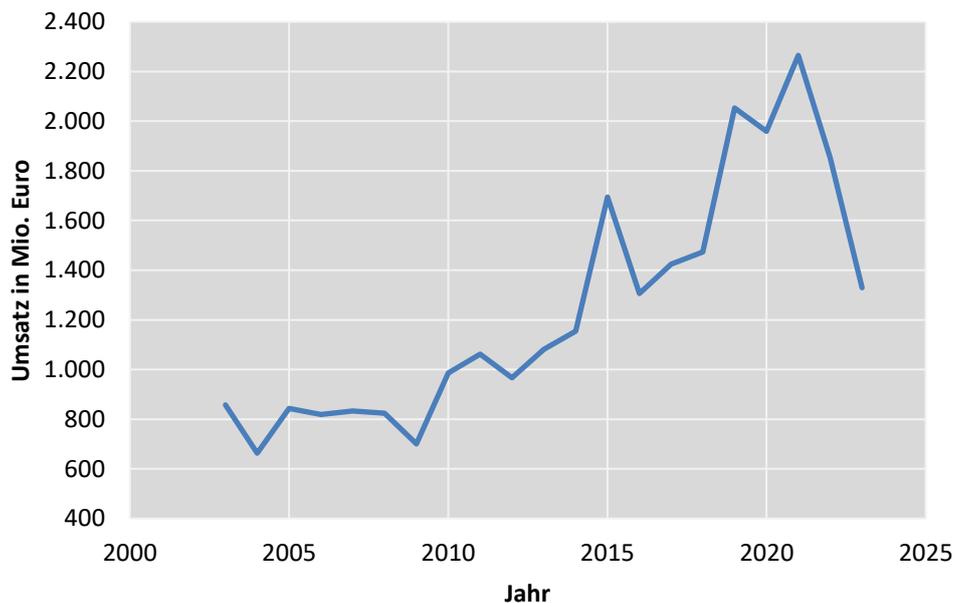
3.1 Gesamtumsatz

Im Berichtszeitraum 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 3.589 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 573,13 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 1.329 Mio. Euro zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.

Gesamtanzahl der Kauffälle



Gesamter Geldumsatz



Von der Gesamtanzahl waren 2.957 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 11 % niedriger als im Berichtszeitraum 2022.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.174 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 376 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Dies entspricht einer Abnahme des Geldumsatzes von rd. 22 % gegenüber dem Vorjahr bei einem Minus des Flächenumsatzes von rd. 11 %.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Baulich nicht nutzbare Flächen

Bei den nicht zur Bebauung heranziehbaren Flächen (Acker, Grünland, Forst etc.) betrug die Anzahl der eingereichten und zur Auswertung geeigneten Verträge (Flächen > 2.500 m²) 73 Stück und war damit annähernd gleich dem Vorjahr. Der Flächenumsatz sank dabei um rd. 29 % auf rd. 173,67 ha, der Geldumsatz lag dabei bei rd. 16,47 Mio. Euro (minus 22 %).

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ackerland (> 2.500 m ²)	43	99,94	15,25
Grünland (> 2.500 m ²)	-	-	-
Forst (> 2.500 m ²)	6	64,20	0,78
besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)*	24	9,53	0,44
Gesamt	73	173,67	16,47

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

Baulich nutzbare Flächen

Bei den unbebauten aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle (ohne Berücksichtigung der aus Datenschutzgründen nicht darstellbaren Verträgen) auf 280 Verträge (rd. 24 % mehr als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 152 Mio. Euro und lag damit rd. 114 % höher als im Vorjahr. Der Flächenumsatz mit rd. 100 ha lag dabei rd. 122 % höher als im Vorjahr.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
individueller Wohnungsbau	74	4,26	17,89
Geschosswohnungsbau	3	1,09	6,58
Gewerbe - tertiäre Nutzung	1	**	**
Gewerbe und Industrie	11	39,94	82,04
Sonstige beb. Grundstücke *	192	55,18	45,31
Gesamt	280	100,47	151,82

* inkl. Zukäufe, werdendes Bauland

** keine Angaben aus Datenschutzgründen

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	4	0,21	1,47
Frechen	1	*	*
Hürth	5	0,19	0,91
Pulheim	3	0,14	0,94
Wesseling	-	-	-
westlich der Ville			
Bedburg	8	0,34	0,97
Bergheim	34	1,56	8,16
Elsdorf	7	1,06	2,68
Erftstadt	6	0,31	0,83
Kerpen	7	0,45	1,93

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaster	7	-	4	2	-	1	-	-	-	-	-
Kirchherten	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	8	-	4	3	-	1	-	-	-	-	-

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ahe	7	-	4	3	-	-	-	-	-	-	-
Bergheim	3	-	-	-	1	1	-	1	-	-	-
Glessen	17	1	-	-	-	-	-	15	-	-	1
Niederaußem	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberaßem	2	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Rheidt- Hüchelhoven.	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thorr	2	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-
Gesamt:	34	2	7	4	2	1	-	17	-	-	1

Stadt Brühl

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

Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Elsdorf		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	3	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-
Esch	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Heppendorf	3	-	1	1	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	7	-	1	5	-	-	-	-	-	-	1

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Erftstadt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ahrem	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Erp	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Kierdorf	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Köttingen	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	6	1	-	3	1	-	1	-	-	-	-

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Erftstadt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Berrenrath	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Efferen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Kendenich	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Stotzheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	5	-	2	-	1	1	-	1	-	-	-

Stadt Kerpen

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

Stadt Pulheim

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

3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke**Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau**

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	1	*	*
Frechen	-	-	-
Hürth	1	*	*
Pulheim	-	-	-
Wesseling	-	-	-
westlich der Ville			
Bedburg	-	-	-
Bergheim	-	-	-
Elsdorf	-	-	-
Erfstadt	-	-	-
Kerpen	1	*	*

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	-	-	-
Frechen	-	-	-
Hürth	1	*	*
Pulheim	-	-	-
Wesseling	-	-	-
westlich der Ville			
Bedburg	1	*	*
Bergheim	3	23,18	60,41
Elsdorf	-	-	-
Erfstadt	3	0,72	0,72
Kerpen	3	1,38	3,12

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bergheim

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

Stadt Erfstadt

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

Stadt Kerpen

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

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

Stadt	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg	6	2	2	-	-	-	-	-	1	-	1
Bergheim	7	-	1	1	2	-	-	1	-	-	2
Brühl	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	5	1	2	1	-	-	-	-	-	-	1
Erftstadt	14	5	2	2	-	-	-	-	1	1	3
Frechen	3	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Hürth	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kerpen	10	4	3	-	1	-	1	-	-	-	1
Pulheim	3	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Wesseling	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3 Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 1.566 Verträge (rd. 2 % mehr als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 100,24 ha (rd. 24 % weniger als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 747 Mio. Euro (rd. 31 % weniger als im Vorjahr) verzeichnet.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1333	63,12	565,86
Mehrfamilienhäuser und gem. gen. gew. Anteil <21%	95	6,21	63,36
Wohn- u. Geschäftshäuser Gewerbl. Anteil >20 %	12	1,10	9,54
Büro-, Verwaltungs- und Ge- schäftshäuser	11	8,64	35,27
Gewerbe und Industrieobjekte	24	9,36	36,41
Sonstige (u.a. beb. Erbbau- recht)	91	11,81	36,53
Gesamt:	1566	100,24	746,97

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	88	4,22	46,78
Frechen	111	5,10	55,66
Hürth	126	6,34	63,98
Pulheim	160	6,14	82,19
Wesseling	74	3,17	29,74
westlich der Ville			
Bedburg	107	6,21	36,57
Bergheim	229	9,93	90,07
Elsdorf	77	4,10	23,44
Erfstadt	180	9,40	69,97
Kerpen	181	8,51	67,46

Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg		-	-	1	2	1	2	5	2	-	-
Bedburg	13	-	-	1	2	1	2	5	2	-	-
Blerichen	9	-	-	1	-	-	2	4	2	-	-
Broich	6	-	-	-	-	1	2	2	1	-	-
Grottenherten	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Kaster	22	-	-	-	2	4	5	4	3	4	-
Kirchherten	10	-	1	-	-	2	3	2	2	-	-
Kirchtroisdorf	4	-	-	-	-	1	-	2	-	-	1
Kirdorf	5	-	-	-	-	-	1	4	-	-	-
Kleintroisdorf	2	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-
Königshoven	5	-	-	-	-	-	-	2	3	-	-
Lipp	16	-	-	-	-	4	1	2	5	4	-
Oppendorf	3	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-
Pütz	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Rath	10	-	-	-	-	4	2	2	1	1	-
Gesamt	107	-	1	2	6	18	20	30	19	10	1

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim		-	-	-	1	2	1	2	-	-	-
Ahe	6	-	-	-	1	2	1	2	-	-	-
Bergheim	16	-	-	-	-	1	3	9	3	-	-
Büsdorf	5	-	-	-	-	1	1	2	1	-	-
Fliesteden	10	-	-	-	-	1	-	3	2	4	-
Glesch	8	-	-	-	-	1	-	4	3	-	-
Glessen	63	-	-	-	-	2	1	4	14	42	-
Hüchelhoven	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Kenten	19	-	-	-	3	1	2	11	1	1	-
Niederaußem	13	-	-	-	-	2	5	5	1	-	-
Oberaußem	25	-	-	1	3	6	6	6	2	1	-
Paffendorf	5	-	-	-	-	2	2	1	-	-	-
Quadrath- Ichendorf	38	-	-	1	2	4	10	11	8	2	-
Rheidt- Hüchelhoven	6	-	-	-	3	1	-	1	-	1	-
Thorr	8	-	-	-	-	1	1	2	1	2	1
Zieverich	6	-	-	-	-	2	1	-	3	-	-
Gesamt:	229	-	-	2	12	27	33	62	39	53	1

Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brühl		-	-	-	-	-	-	1	4	1	1
Badorf	7	-	-	-	-	-	-	1	4	1	1
Brühl	55	-	-	1	1	1	2	11	12	20	7
Heide	4	-	-	-	-	-	-	2	1	-	1
Kierberg	9	-	-	-	-	1	-	2	1	5	-
Pingsdorf	5	-	-	-	-	1	-	1	1	2	-
Schwadorf	5	-	-	-	-	-	-	1	1	3	-
Vochem	3	-	-	-	-	-	-	-	1	2	-
Gesamt:	88	-	-	1	1	3	2	18	21	33	9

Stadt Elsdorf

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Elsdorf		-	-	-	1	-	1	3	2	2	-
Angelsdorf	9	-	-	-	1	-	1	3	2	2	-
Berrendorf	15	-	-	-	2	5	2	5	1	-	-
Elsdorf	11	-	-	1	1	3	3	1	2	-	-
Esch	10	-	-	1	-	3	2	4	-	-	-
Giesendorf	3	-	-	-	1	2	-	-	-	-	-
Heppendorf	8	-	-	-	1	1	2	1	1	2	-
Neu-Etzweiler	2	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-
Niederermbt	14	-	-	1	2	4	3	2	1	1	-
Oberermbt	3	-	-	1	-	1	-	1	-	-	-
Tollhausen	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Gesamt:	77	-	-	4	8	19	14	19	7	6	-

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Erftstadt		1	-	-	1	-	1	-	1	-	-
Ahrem	4	1	-	-	1	-	1	-	1	-	-
Blessem	4	-	-	-	-	-	1	3	-	-	-
Bliesheim	13	-	-	-	2	2	1	2	5	1	-
Borr	4	-	-	-	-	-	1	2	1	-	-
Dirmerzheim	10	-	-	-	-	2	-	3	1	4	-
Erp	8	-	-	1	-	1	2	3	1	-	-
Friesheim	11	-	-	-	-	1	-	7	2	1	-
Gymnich	21	-	-	1	1	2	4	6	3	3	1
Kierdorf	13	-	-	-	2	1	1	7	1	-	1
Köttingen	9	-	-	-	1	1	1	4	1	1	-
Lechenich	44	-	1	2	-	4	4	13	12	7	1
Liblar	38	-	-	-	-	2	6	11	8	10	1
Niederberg	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt	180	1	1	4	7	16	22	61	37	27	4

Stadt Frechen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Frechen		-	-	1	-	1	1	4	1	3	1
Bachem	12	-	-	1	-	1	1	4	1	3	1
Benzelrath	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Buschbell	4	-	-	-	-	-	1	2	1	-	-
Frechen	31	-	1	-	1	1	2	9	7	9	1
Grefrath	6	-	-	-	-	-	1	3	1	1	-
Grube Carl	2	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
Habelrath	18	-	-	-	-	-	4	5	6	2	1
Hücheln	5	-	-	-	-	1	-	1	1	2	-
Königsdorf	32	-	-	-	-	-	-	5	6	11	10
Gesamt	111	-	1	1	1	3	9	30	24	29	13

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Hürth		-	-	-	-	-	2	2	2	3	2
Alstädten- Burbach	11	-	-	-	-	-	2	2	2	3	2
Alt-Hürth	17	-	-	-	-	1	4	3	5	4	-
Berrenrath	12	-	-	-	-	-	2	6	1	3	-
Efferen	29	-	-	-	-	-	-	2	7	9	11
Fischenich	13	-	-	1	1	1	-	3	4	3	-
Gleuel	12	-	1	-	-	-	1	3	7	-	-
Hermülheim	26	-	-	-	-	-	1	7	8	8	2
Kalscheuren	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Kendenich	3	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-
Stotzheim	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Gesamt:	126	-	1	1	1	2	10	28	35	32	16

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Kerpen											
Balkhausen	17	-	-	-	8	-	2	3	2	2	-
Blatzheim	8	-	-	-	1	1	2	2	-	1	1
Brüggen	21	-	-	1	2	6	1	3	4	3	1
Buir	10	-	-	-	-	3	2	3	2	-	-
Horrem	33	-	-	1	1	6	8	9	6	2	-
Kerpen	36	-	1	1	2	3	6	12	5	4	2
Manheim-neu	3	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-
Mödrath	5	-	-	-	-	-	3	1	-	1	-
Niederbolheim	2	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Sindorf	33	-	-	-	-	1	2	7	15	6	2
Türnich	13	-	-	-	-	1	1	7	3	1	-
Gesamt:	181	-	1	3	14	22	28	48	38	21	6

Stadt Pulheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Pulheim											
Brauweiler	31	-	-	-	-	-	1	6	8	10	6
Dansweiler	5	-	-	-	-	-	-	-	2	2	1
Geyen	11	-	-	-	-	-	-	2	3	6	-
Manstedten	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Pulheim	57	-	-	-	-	1	1	11	13	28	3
Sinnersdorf	25	-	-	-	-	-	-	14	8	3	-
Sinthern	10	-	-	-	-	1	-	2	4	2	1
Stommelerbusch	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Stommeln	19	-	-	-	-	-	1	10	2	5	1
Gesamt:	160	-	-	-	1	2	3	46	40	56	12

Stadt Wesseling

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Wesseling											
Berzdorf	8	-	-	-	1	-	2	1	3	1	-
Keldenich	45	-	-	-	1	1	8	16	9	9	1
Urfeld	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Wesseling	20	-	-	-	1	2	2	8	7	-	-
Gesamt:	74	-	-	-	3	3	12	25	19	11	1

3.3.2 Mehrfamilienhäuser

(inkl. gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. genutztem Anteil < 21%)

Mietwohngrundstücke

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	12	0,60	6,96
Frechen	9	0,38	5,20
Hürth	18	1,21	16,75
Pulheim	11	1,00	9,36
Wesseling	7	0,43	4,77
westlich der Ville			
Bedburg	4	0,35	2,73
Bergheim	10	0,51	4,49
Elsdorf	6	0,39	2,49
Erftstadt	7	0,49	4,22
Kerpen	11	0,85	6,39

Stadt Bedburg

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bedburg											
Bedburg	3	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
Kirchtroisdorf	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
Bergheim											
Kenten	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Niederaußem	3	-	-	-	-	-	-	1	2	-	-
Oberaußem	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Paffendorf	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Quadrath- Ichendorf	2	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-
Thorr	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Zieverich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt:	10	-	-	-	-	-	-	3	5	2	-

Stadt Brühl

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Brühl											
Brühl	7	-	-	-	-	-	-	1	1	4	1
Kierberg	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Pingsdorf	4	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-
Gesamt:	12	-	-	-	-	-	-	3	1	7	1

Stadt Elsdorf

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

Stadt Erftstadt

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750	
Erftstadt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ahrem	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
Bliesheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
Kierdorf	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
Lechenich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	
Liblar	3	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	
Gesamt:	7	-	-	-	-	-	-	-	3	3	1	

Stadt Frechen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Frechen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buschbell	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Frechen	6	-	-	1	-	1	-	1	-	1	2
Habbelrath	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-
Gesamt:	9	-	-	1	-	1	1	1	1	2	2

Stadt Hürth

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Hürth		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alt-Hürth	6	-	-	-	-	1	-	1	-	2	2
Efferen	5	-	-	-	-	-	-	-	1	1	3
Fischenich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gleuel	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Hermülheim	3	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2
Stotzheim	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt:	18	-	-	-	-	1	-	3	1	4	9

Stadt Kerpen

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro										
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750	
Kerpen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balkhausen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Brüggen	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Buir	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Horrem	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Kerpen	3	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	-
Sindorf	4	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	-
Gesamt:	11	-	-	-	-	-	2	2	1	3	3	-

Stadt Pulheim

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

Stadt Wesseling

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

3.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser

(gewerbl. genutzter Anteil > 20 %)

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	1	*	*
Frechen	1	*	*
Hürth	1	*	*
Pulheim	1	*	*
Wesseling	1	*	*
westlich der Ville			
Bedburg	1	*	*
Bergheim	2	0,37	2,45
Elsdorf	1	*	*
Erfstadt	2	0,14	0,74
Kerpen	1	*	*

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bergheim

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

Stadt Erfstadt

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

Stadt Kerpen

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

3.3.5 Gewerbe und Industrie

Gewerbe und Industrie

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	4	2,09	8,15
Frechen	1	*	*
Hürth	2	0,18	0,66
Pulheim	2	0,29	0,99
Wesseling	4	0,89	3,88
westlich der Ville			
Bedburg	-	-	-
Bergheim	5	0,68	2,82
Elsdorf	2	0,44	0,98
Erftstadt	2	1,25	1,10
Kerpen	2	3,47	15,91

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bergheim

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	>750
Bergheim											
Glessen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Kenten	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Niederaußem	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Paffendorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Gesamt:	5	-	-	1	-	-	-	1	-	-	3

Stadt Brühl

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

Stadt Elsdorf

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

Stadt Hürth

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

Stadt Kerpen

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

3.4 Wohnungseigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.159 (rd. 23 % niedriger als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 265 Mio. Euro (rd. 29 % niedriger als im Vorjahr).

Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Teileigentum z.B. Büro	18	6,25
Teileigentum z.B. Garage	51	0,97
(davon Weiterverkäufe)	44	0,78
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	7	0,19
Wohnungseigentum (inkl. EFH und Seniorenappartments)	1.067	253,89
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	118	49,30
(davon Weiterverkäufe)	938	197,38
(davon Erstverkauf aus Umwandlung)	11	7,21
Wohnungs- /Teileigentumserbbaurecht	23	4,17
Gesamt:	1.159	265,28

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	22	5,53
Bergheim	133	26,23
Elsdorf	7	0,91
Erfstadt	74	15,01
Kerpen	158	26,75

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Bedburg	22	-	4	3	7	1	-	2	-	2	3
Bergheim	133	4	23	35	26	12	7	5	10	10	1
Elsdorf	7	-	2	2	3	-	-	-	-	-	-
Erfstadt	74	2	14	19	14	8	3	6	3	1	4
Kerpen	158	3	28	40	49	17	9	7	2	3	-
Gesamt:	394	9	71	99	99	38	19	20	15	16	8

Wohnungseigentum östlich der Ville

Stadt	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Brühl	105	24,91
Frechen	120	32,31
Hürth	136	41,20
Pulheim	88	28,48
Wesseling	69	15,73

Stadt / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in Tsd. Euro									
		<50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 350	- 400	- 500	>500
Brühl	105	5	7	11	21	15	19	16	5	3	3
Frechen	120	2	2	19	22	19	15	11	13	8	9
Hürth	136	3	6	12	16	23	15	15	14	15	17
Pulheim	88	-	3	7	15	10	9	13	6	10	15
Wesseling	69	-	8	7	17	12	10	6	5	2	2
Gesamt:	518	10	26	56	91	79	68	61	43	38	46

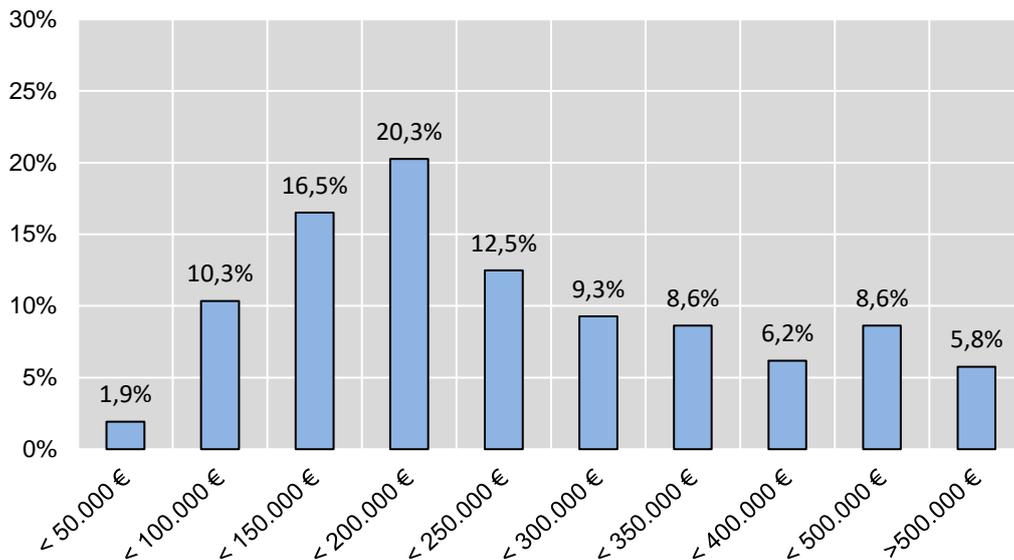
Umsatzentwicklung und regionale Verteilung

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

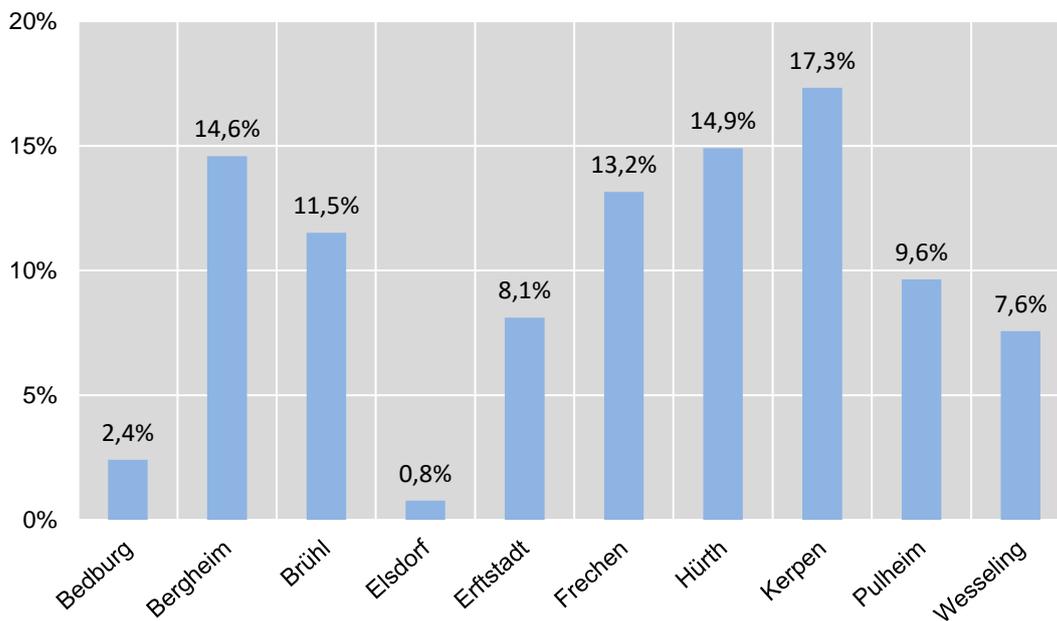
Jahr	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
2010	1.189	138,3
2011	1.411	171,1
2012	1.480	177,4
2013	1.505	189,5
2014	1.329	183,0
2015	1.780	260,6
2016	1.478	230,6
2017	1.522	237,1
2018	1.623	301,3
2019	1.645	342,6
2020	1.672	383,75
2021	1.710	448,91
2022	1.179	304,57
2023	912	217,06

Für das Berichtsjahr 2023 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 2023 wurden der Geschäftsstelle 26 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 6,37 Mio. Euro übermittelt. Dies sind rd. 0,7 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Der Anteil am Geldvolumen betrug dabei rd. 0,5 %.

Anzahl und Geldumsatz der Zwangsversteigerungen

Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
bebaut	17	5,28
unbebaut	-	-
Wohnungseigentum	8	0,86
Teileigentum	-	-
Erbbaurecht	1	*
Gesamt	25	6,14

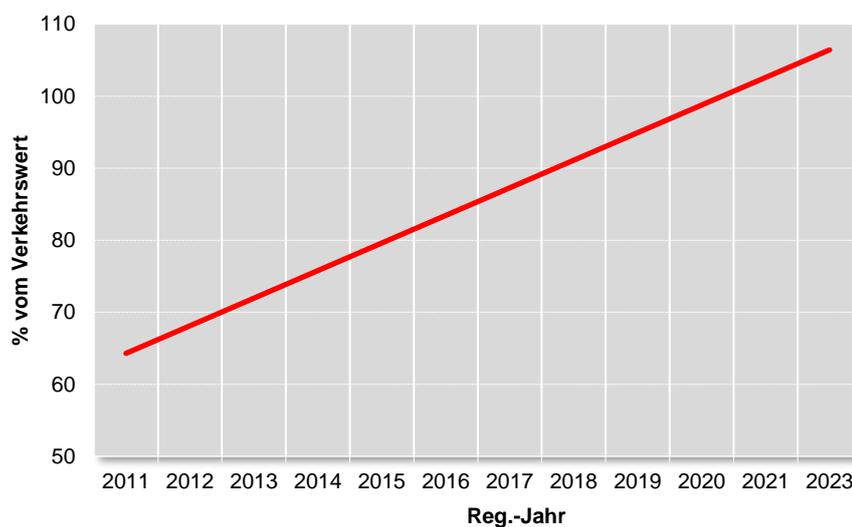
* keine Angaben aus Datenschutzgründen

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 Verkehrswert zeitlich auseinander liegen. Bei diesen Verträgen kann dadurch der prozentuale Anteil des Zuschlagsgebots am Verkehrswert ermittelt werden. Es erfolgt dabei eine Unterteilung in die Objektarten „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ und „Wohnungseigentum“, die den überwiegenden Anteil an den Zwangsversteigerungen ausmachen.

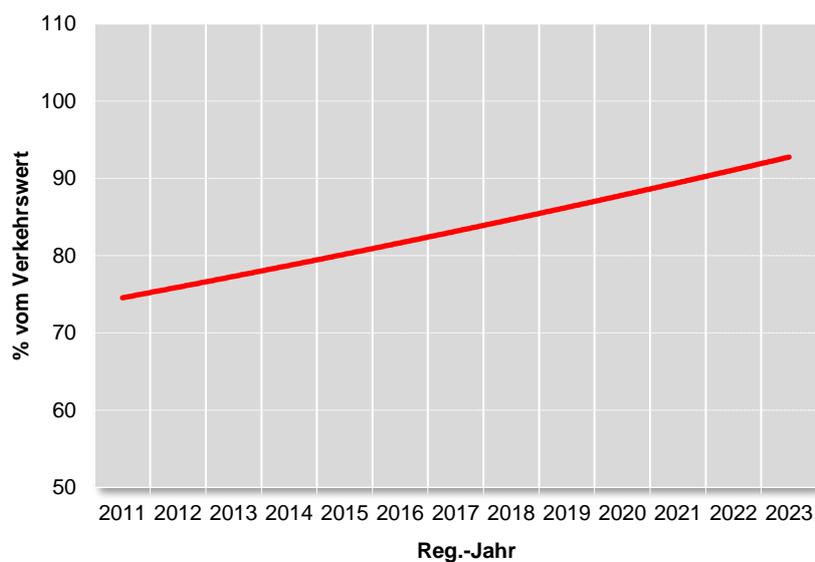
Die Differenz zwischen Zuschlag und Verkehrswert lässt sich für beide Objektarten darstellen, wobei das Registrierjahr in der überwiegenden Anzahl der Fälle mit dem Jahr des Zuschlags übereinstimmt. Die Kauffälle wurden dabei um Extremwerte und auffällige Objekte bereinigt.

Trendlinie für Wohnungseigentum 2011 - 2023*



*kein auswertbarer Vertrag in 2022

Trendlinie für Einfamilienhäuser 2011 - 2023



3.6 Sonstige Grundstücke

Hierzu zählen im Geschäftsbereich des Rhein-Erft-Kreises u.a. Erbbaugrundstücke, Straßenlandflächen, Gartenflächen, die Flächen des Gemeinbedarfs, Arrondierungen, sowie Wald, Acker- und Grünlandflächen mit einer Größe < 2.500 m².

Art	N	Flächenum- satz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
sonstige Grundstücke	167	11,02	5,82

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 BORIS-NRW können alle Bodenrichtwerte des Landes NRW eingesehen und kostenlos ausgedruckt werden. Das Landesportal ist über

www.boris.nrw.de

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

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

4.1 Definition

Bodenrichtwerte (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): Stand 01.01.2021



Beispiel für eine Zone mit individueller Wohnbebauung:

340 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

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

II = Anzahl der Geschosse

350 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

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

Beispiel für eine Zone mit Misch- oder mehrgeschossiger Bebauung:

220 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

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

II-IV = Anzahl der Geschosse

2,0 = Geschossflächenzahl (GFZ)

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

90 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

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

2.500 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

Beispiel für eine Zone mit Flächen der Landwirtschaft:

8,00 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

A = Art der Nutzung (A = Ackerfläche)

10.000-30.000 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

66-80 = Ackerzahl

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

Beispiel für eine Zone mit Forstflächen

0,80 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

F = Art der Nutzung (F = Forstwirtschaft)

Der Wert versteht sich ohne Aufwuchs.

Beispiel für eine Zone mit Grünlandflächen

4,00 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

GR = Art der Nutzung (GR = Grünland)

Beispiel für eine Zone mit bebauten Außenbereichsflächen

140 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

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

I-II = Anzahl der Geschosse

1.000 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

Beispiel für eine Zone mit Sondernutzung

35 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²

SN = Art der Nutzung (SN = Sondernutzung)

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 BORIS-NRW können alle Bodenrichtwerte des Landes NRW eingesehen und auch ausgedruckt werden. Das Landesportal ist über

www.boris.nrw.de

zu erreichen. Hier sind alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen. Damit ist landesweit ein Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden. Die Bodenrichtwerte des Rhein-Erft-Kreises können darüber hinaus auf Wunsch kostenpflichtig grafisch aufbereitet und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

Bitte beachten Sie die Nutzungsbedingungen für BORIS-NRW

Für die über BORIS-NRW bereitgestellten Daten gilt die

"Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0"

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

mobiler Abruf von Bodenrichtwerten

Mit der BORIS-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 abrufbar. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple App Store, als auch für Android OS in Google Play kostenfrei verfügbar.

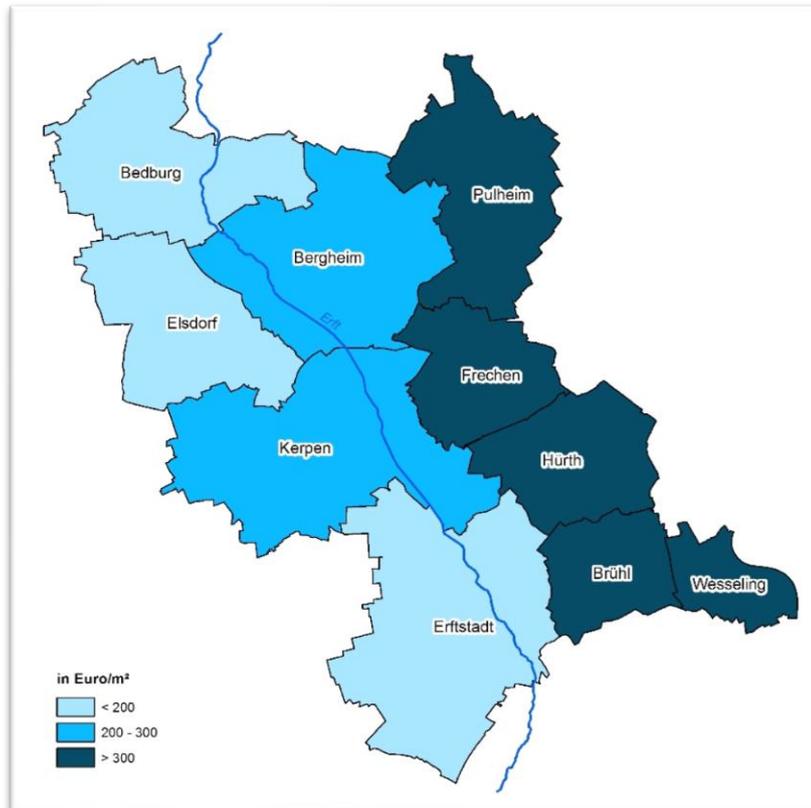
4.3 Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)

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 2023)

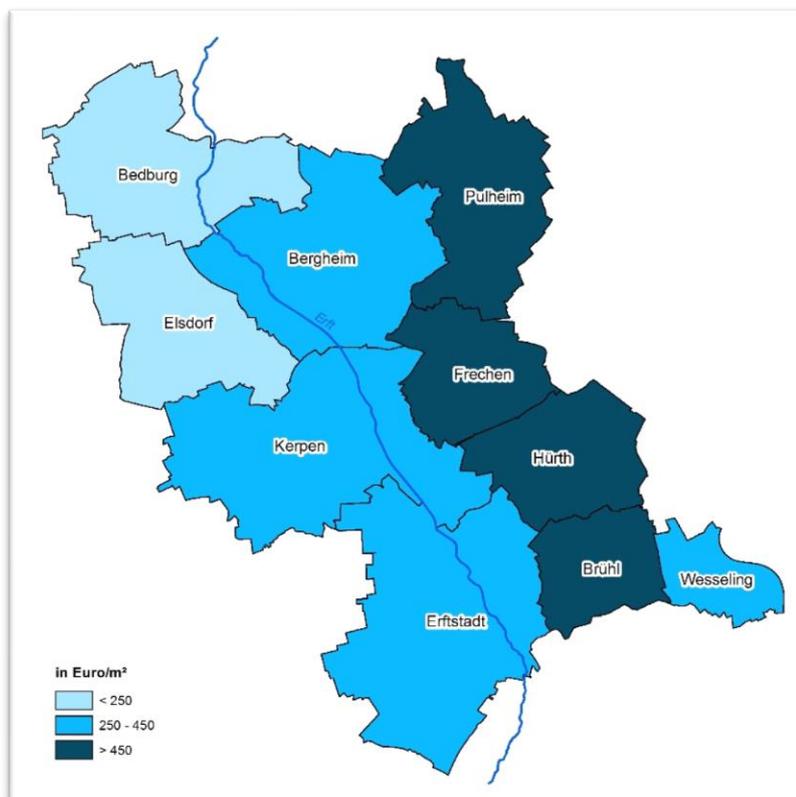
Übersicht über gebietstypische Werte

Stadt	Teilmarkt	gute Lage (Euro/m ²)	mittlere Lage (Euro/m ²)	einfache Lage (Euro/m ²)
östlich der Ville				
Brühl	individueller Wohnungsbau	620	540	420
	Geschosswohnungsbau	730	520	410
	Gewerbe		120	
Frechen	individueller Wohnungsbau	700	550	370
	Geschosswohnungsbau	650	520	380
	Gewerbe	195		90
Hürth	individueller Wohnungsbau	650	460	330
	Geschosswohnungsbau	610	430	290
	Gewerbe	135	95	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	640	580	400
	Geschosswohnungsbau	680		
	Gewerbe		145	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	420	400	340
	Geschosswohnungsbau	420	380	340
	Gewerbe		115	
westlich der Ville				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	290	220	175
	Geschosswohnungsbau	280	205	
	Gewerbe	110	80	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	460	310	230
	Geschosswohnungsbau	400	280	210
	Gewerbe	100	80	60
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	270	205	170
	Geschosswohnungsbau		220	
	Gewerbe		75	
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	390	290	170
	Geschosswohnungsbau	380	340	
	Gewerbe	90	80	70
Kerpen	individueller Wohnungsbau	370	300	230
	Geschosswohnungsbau	370	310	
	Gewerbe	170	85	45

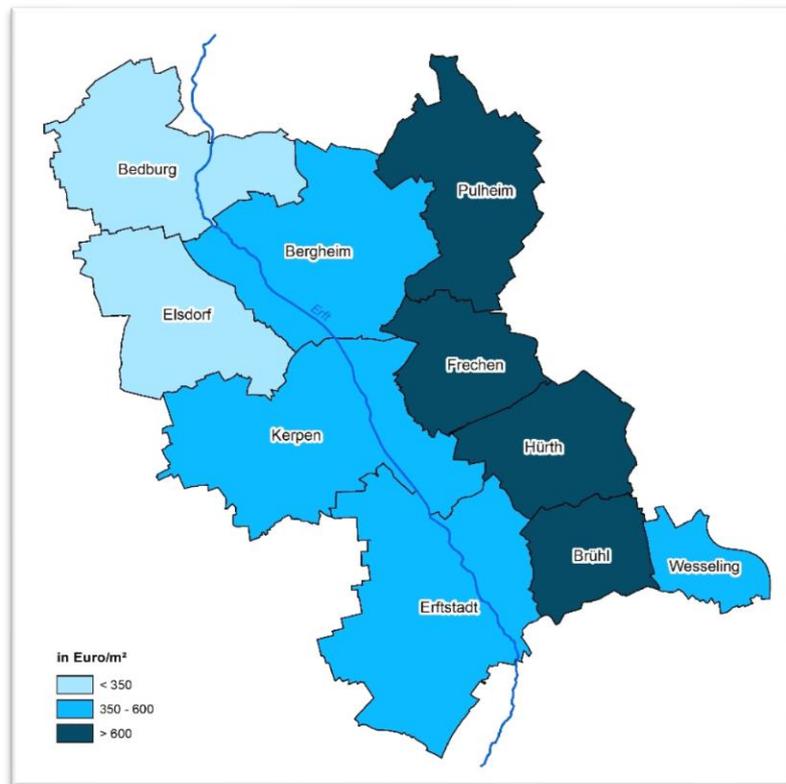
Graphische Darstellung der gebietstypischen Werte (individueller Wohnungsbau - einfache Lage)



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



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



4.4 Umrechnungskoeffizienten

(Modellbeschreibung siehe unter 8.1)

Flächenanpassung

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

Baugrundstücke über 800 m² Grundstücksgröße sowie überbreite bzw. -tiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in Flächen unterschiedlicher Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten. Hierfür ist ggf. der Wert für zusätzliches Gartenland (siehe Seite 54) anzusetzen

Beispiel für die Anwendung der Tabelle:

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

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

Gesucht: Der Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer Fläche von **300 m²**.

Aus der Tabelle ergibt sich aus der BRW-Spalte für **200 m²** und der Zeile (Fläche des Grundstücks) für **300 m²** ein Anpassungsfaktor von **0,92**.

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

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

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

Die GFZ als wertbeeinflussendes Merkmal

Bei den Bodenrichtwerten für mehrgeschossige Bebauung wurde als wertbeeinflussendes Merkmal neben der Nutzungsart und der Geschossigkeit auch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Umrechnungskoeffizienten bei abweichender baulicher Nutzbarkeit können dabei aus der Anlage 11 der ehemaligen Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) abgeleitet werden, sind jedoch darüber hinaus einer gutachterlichen Betrachtung zu unterwerfen. Hier ist die baurechtliche GFZ angesprochen.

Anlage 11 (WertR 06)

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

Beispiel:

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

300 €/m²
W III 1,4

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

Aus der Tabelle:

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,4 = 1,19

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,6 = 1,28

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

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

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

Die Fläche und die Ackerzahl als wertbeeinflussendes Merkmal

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

Zu- und Abschläge für Fläche und Ackerzahl

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

Beispiel:

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

$$\mathbf{7,70 \text{ €/m}^2}$$

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

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

Aus der Tabelle:

Fläche 3-5 ha = + 5 %

Ackerzahl zwischen 81 und 100 = + 8 %

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

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

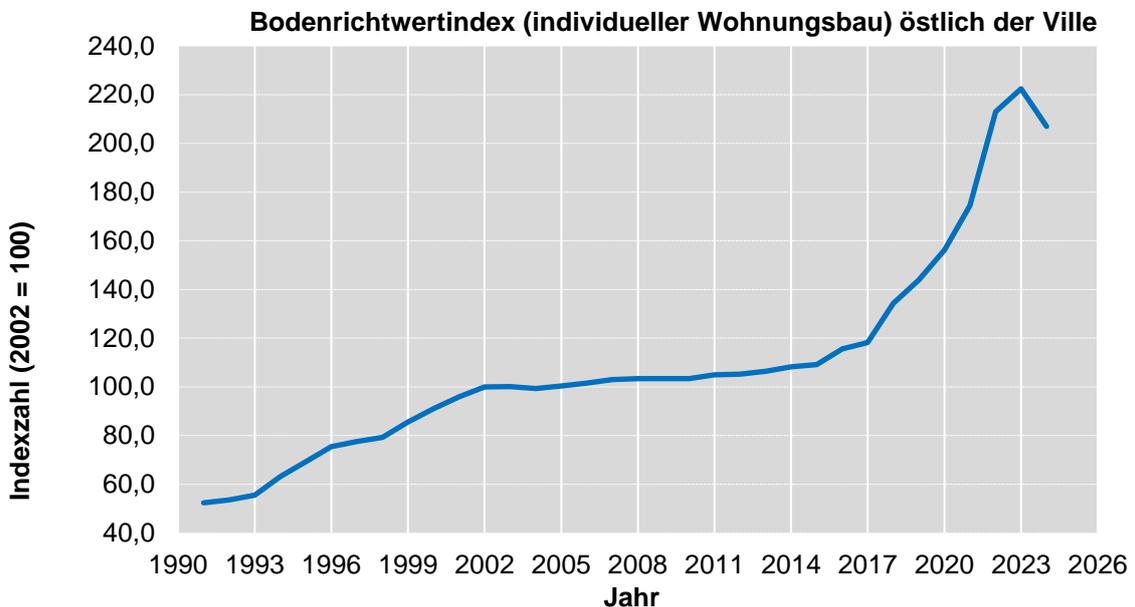
Dabei ist zu beachten, dass es sich auch hierbei um eine rein mathematische Anpassung über die Einflussgrößen „Fläche“ und „Ackerzahl“ handelt. Der Bodenwert wird jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst. Dazu gehören zumindest der Zuschnitt der Fläche und die Anbindung an einen für den Schwerlastverkehr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

4.5 Indexreihen

(Modellbeschreibung siehe unter 8.2)

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

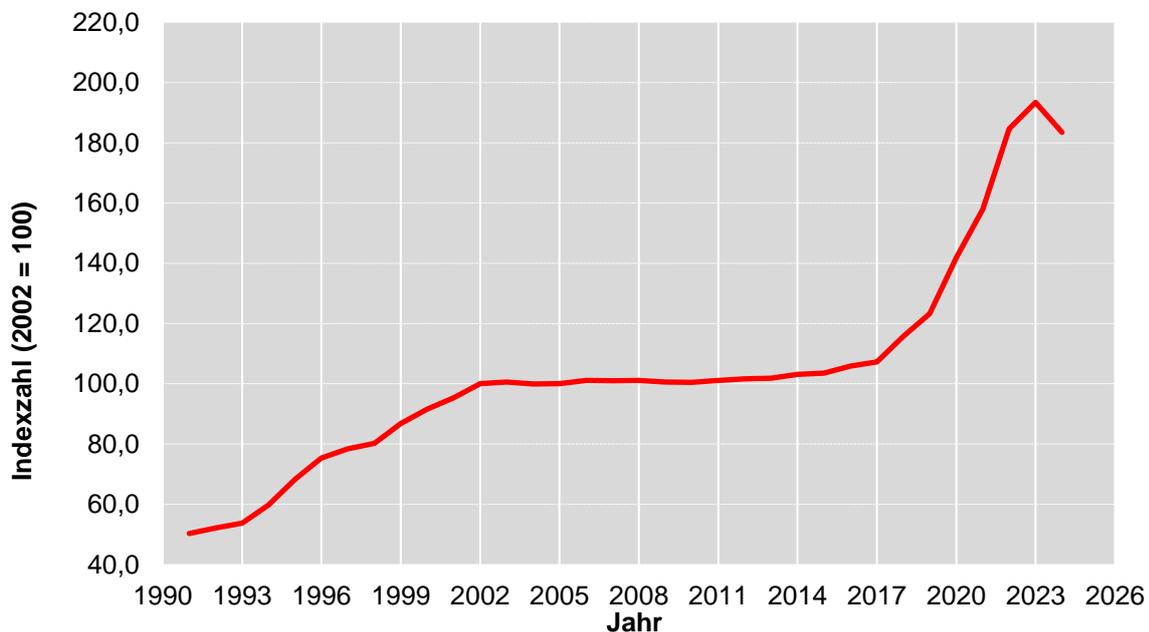
	Brühl	Frechen	Hürth	Pulheim	Wesseling	Mittelwerte
1991	51,7	51,6	53,6	48,9	56,0	52,4
1992	52,5	53,9	54,7	51,0	56,0	53,6
1993	55,4	53,9	56,5	53,0	59,0	55,6
1994	64,3	62,3	61,3	62,6	65,0	63,1
1995	70,0	67,2	68,9	69,4	71,3	69,3
1996	77,9	72,5	75,2	75,1	76,3	75,4
1997	79,0	76,3	76,2	77,4	78,9	77,6
1998	81,6	78,1	77,3	79,3	79,6	79,2
1999	86,8	86,0	83,6	85,0	86,3	85,5
2000	91,8	90,0	89,4	91,1	92,9	91,1
2001	97,4	94,2	94,1	94,8	99,3	95,9
2002	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2003	100,1	100,0	100,7	100,3	99,5	100,1
2004	100,0	99,3	99,6	100,2	97,3	99,3
2005	103,1	100,0	100,9	102,8	95,1	100,4
2006	103,5	100,9	102,0	104,9	96,5	101,5
2007	106,9	102,0	102,9	106,6	96,8	103,0
2008	108,0	103,0	102,1	106,6	97,3	103,4
2009	108,2	102,1	102,5	106,4	97,6	103,4
2010	108,2	101,5	104,0	104,7	98,7	103,4
2011	108,5	101,8	104,8	108,0	101,4	104,9
2012	108,5	102,6	105,6	107,6	101,9	105,2
2013	109,8	104,8	107,1	106,6	103,8	106,4
2014	112,8	106,5	108,8	108,0	104,9	108,2
2015	114,4	107,5	109,8	108,6	105,7	109,2
2016	118,6	114,2	117,7	117,2	110,0	115,5
2017	121,6	116,9	121,3	117,9	113,0	118,1
2018	145,3	128,2	140,6	128,2	129,5	134,4
2019	159,9	136,1	154,8	136,5	132,4	143,9
2020	167,8	147,2	170,0	149,9	146,5	156,3
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
2023	237,4	219,6	214,2	231,7	209,2	222,4
2024	220,7	204,6	199,6	215,6	194,6	207,0



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

	Bedburg	Bergheim	Elsdorf	Erftstadt	Kerpen	Mittelwerte
1991	54,0	46,5	39,9	53,7	57,3	50,3
1992	55,0	49,5	42,1	54,6	59,5	52,1
1993	55,6	51,8	42,4	56,9	61,6	53,7
1994	56,9	57,6	51,4	63,3	69,6	59,7
1995	65,8	69,0	56,1	71,5	78,7	68,2
1996	73,2	75,8	62,2	77,9	87,8	75,4
1997	73,2	79,1	67,7	82,9	89,0	78,4
1998	77,3	82,2	67,7	84,9	88,8	80,2
1999	86,3	88,3	78,7	88,6	91,9	86,8
2000	95,2	91,6	83,7	92,8	94,7	91,6
2001	98,4	93,8	91,7	96,6	96,3	95,4
2002	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2003	101,3	101,1	100,0	100,4	100,3	100,6
2004	101,3	100,9	96,4	100,9	100,3	99,9
2005	103,0	100,5	96,4	100,5	99,7	100,0
2006	103,4	100,9	95,6	101,4	104,0	101,1
2007	103,4	101,5	95,6	100,9	103,5	101,0
2008	104,2	101,5	94,9	100,5	104,3	101,1
2009	104,2	102,0	92,0	100,1	104,5	100,6
2010	105,1	101,8	90,9	99,9	104,8	100,5
2011	106,3	103,1	91,2	99,9	104,8	101,1
2012	108,4	103,3	91,2	100,4	105,0	101,7
2013	107,6	104,2	91,2	100,7	105,6	101,9
2014	107,2	105,1	92,7	102,3	108,3	103,1
2015	109,7	105,2	91,2	102,6	108,8	103,5
2016	116,0	106,2	91,2	105,1	111,0	105,9
2017	116,0	109,1	93,4	107,2	110,6	107,3
2018	127,8	116,1	100,8	113,5	120,6	115,8
2019	137,6	122,8	101,8	125,4	128,7	123,3
2020	159,1	142,8	121,6	138,4	147,8	141,9
2021	178,5	162,7	131,4	155,0	162,0	157,9
2022	206,8	193,3	156,9	179,3	186,7	184,6
2023	216,0	202,5	170,1	188,2	196,5	194,7
2024	205,5	191,9	156,2	178,1	185,4	183,4

Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau) westlich der Ville



Bodenrichtwertindex und Durchschnittswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

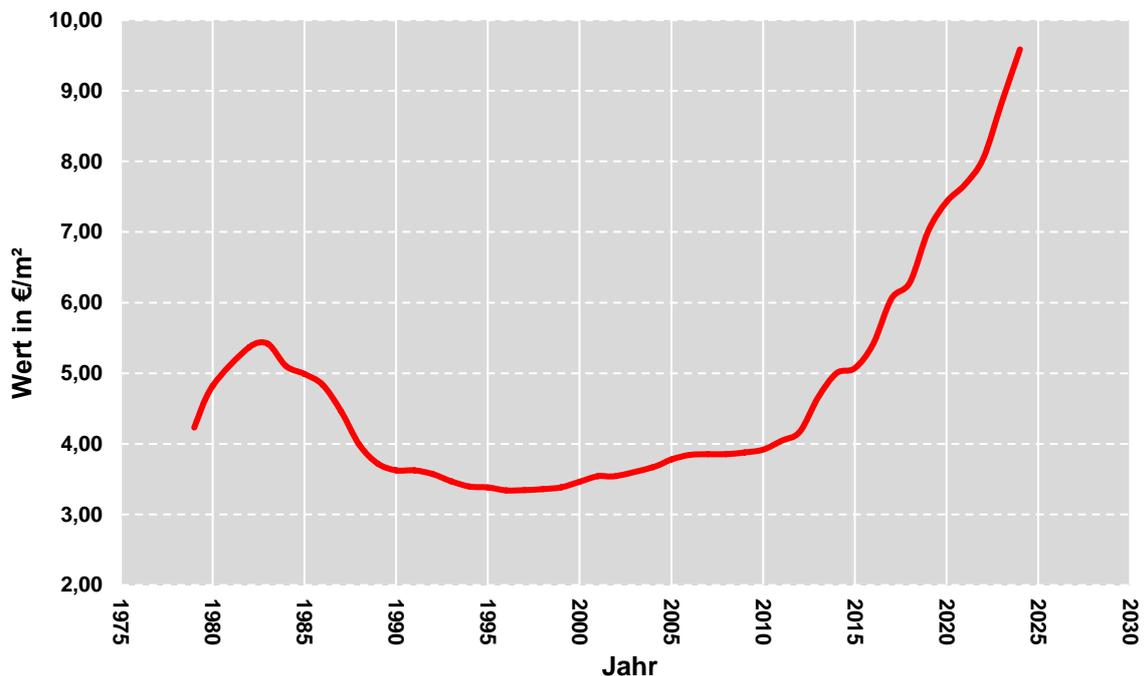
Indexzahlen (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

Jahr		Jahr		Jahr		Jahr	
1979	108,0	1990	92,5	2000	88,4	2010	100,0
1980	123,0	1991	92,5	2001	90,4	2011	103,2
1981		1992	91,2	2002	90,5	2012	106,5
1982	137,0	1993	88,6	2003		2013	118,9
1983	138,3	1994	86,7	2004	93,7	2014	127,6
1984	130,2	1995	86,3	2005	96,4	2015	129,4
1985	127,4	1996	85,3	2006	98,1	2016	138,2
1986	123,4	1997	85,4	2007	98,4	2017	154,6
1987	113,9	1998	85,7	2008	98,4	2018	160,4
1988	101,7	1999	86,4	2009	99,0	2019	179,0
1989	94,7						
						2020	189,6
						2021	195,8
						2022	205,3
						2023	225,3
						2024	244,7

Durchschnittswerte (gesamter Rhein-Erft-Kreis) (= Mittelwerte der festgelegten Richtwerte bzw. Orientierungspunkte)

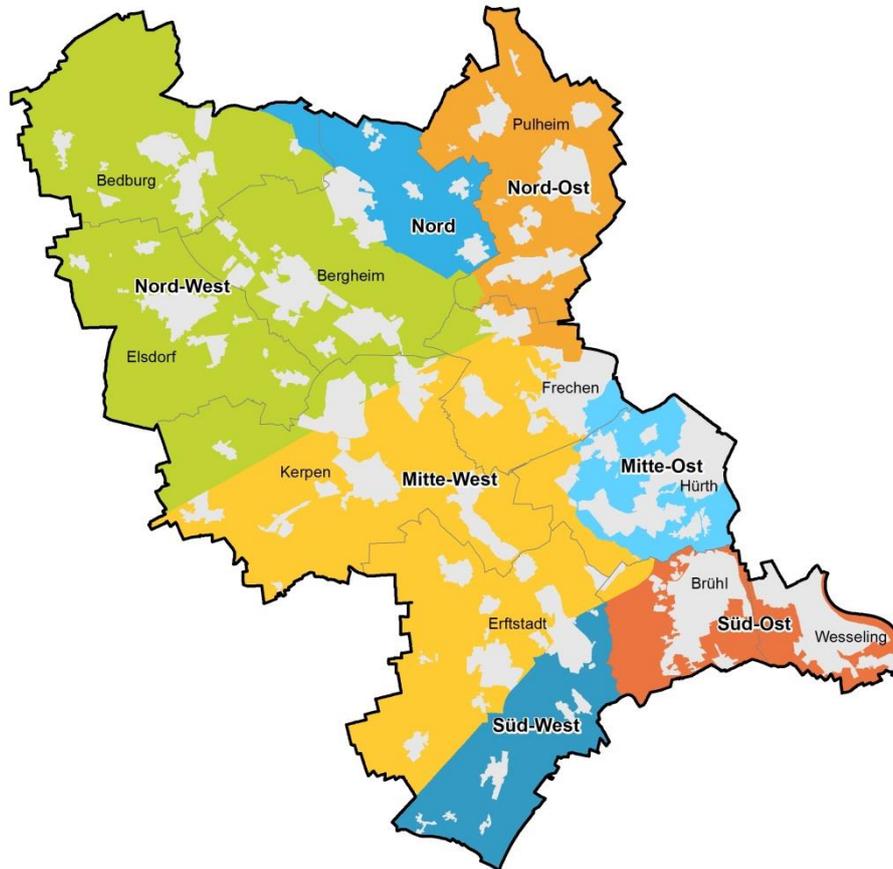
Jahr	€/m ²						
1979	4,23	1990	3,62	2000	3,46	2010	3,92
1980	4,82	1991	3,62	2001	3,54	2011	4,04
1981		1992	3,57	2002	3,54	2012	4,17
1982	5,37	1993	3,47	2003		2013	4,66
1983	5,42	1994	3,40	2004	3,67	2014	5,00
1984	5,10	1995	3,38	2005	3,78	2015	5,07
1985	4,99	1996	3,34	2006	3,84	2016	5,41
1986	4,84	1997	3,35	2007	3,85	2017	6,06
1987	4,46	1998	3,36	2008	3,85	2018	6,29
1988	3,99	1999	3,38	2009	3,88	2019	7,01
1989	3,72						
						2020	7,43
						2021	7,67
						2022	8,04
						2023	8,83
						2024	9,59

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



4.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

**Übersicht über die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen für
Ackerland-, Grünland-, Wald- und Forstflächen sowie für bebaute Außenbereichsflächen
(ohne Maßstab; Stand 01.01.2024)**



Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:

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

rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

Lage	Richtwerte (in Euro/m ²)
Nord-West (BRW-Zone 110)	9,80
Nord (BRW-Zone 113)	10,00
Nord-Ost (BRW-Zone 114)	10,00
Mitte-West (BRW-Zone 111)	9,60
Mitte-Ost (BRW-Zone 115)	9,30
Süd-West (BRW-Zone 112)	9,30
Süd-Ost (BRW-Zone 116)	9,10

(Berichtszeitraum 2023)

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, die nicht unmittelbar an eine Ortschaft angrenzen. Landwirtschaftliche Hofstellen werden damit nicht erfasst.

Lage	Nr.der BRW-Zone	BRW In Euro/m ²	Nutzungsart	ergänzende Nutzung	Geschosszahl	Fläche (in m ²)
Nord-West	210	100	W	ASB	I-II	1.000
Nord	213	130	W	ASB	I-II	1.000
Nord-Ost	214	250	W	ASB	I-II	1.000
Mitte-West	211	120	W	ASB	I-II	1.000
Mitte-Ost	215	220	W	ASB	I-II	1.000
Süd-West	212	120	W	ASB	I-II	1.000
Süd-Ost	216	200	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“.

Dauergrünland

Unter Dauergrünland werden in Anlehnung an die Definition der EU* solche Flächen subsummiert, die „ ... 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 ²)
Nord-West (BRW-Zone 310)	5,00
Nord (BRW-Zone 313)	5,50
Nord-Ost (BRW-Zone 314)	5,60
Mitte-West (BRW-Zone 311)	5,50
Mitte-Ost (BRW-Zone 315)	5,30
Süd-West (BRW-Zone 312)	5,20
Süd-Ost (BRW-Zone 316)	4,90

(Berichtszeitraum 2023)

*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 ²)
Nord-West (BRW-Zone 410)	0,90
Nord (BRW-Zone 413)	0,90
Nord-Ost (BRW-Zone 414)	0,90
Mitte-West (BRW-Zone 411)	0,90
Mitte-Ost (BRW-Zone 415)	0,90
Süd-West (BRW-Zone 412)	0,90
Süd-Ost (BRW-Zone 416)	0,90

(Berichtszeitraum 2023)

Zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 73 Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2019 - 2023 untersucht.

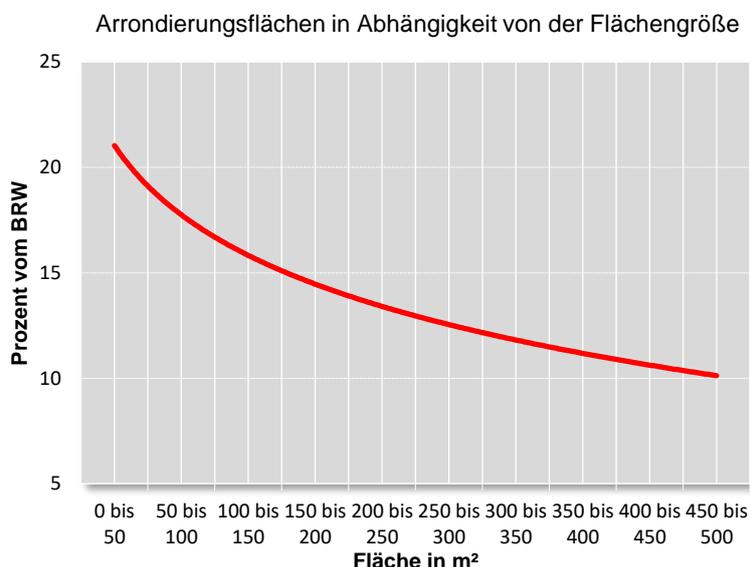
Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten. Solche Flächen liegen in der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

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

Für diese Arrondierungsflächen können im Normalfall

10 - 20 % des umgebenden Baulandrichtwertes

angesetzt werden. Der prozentuale Ansatz steht in einer Abhängigkeit zur Flächengröße (siehe nachfolgende Darstellung). Hinweis zur statistischen Auswertung: Das Bestimmtheitsmaß $R^2=0,073$.



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 ²	Min - Max in m ²	Min - Max in Euro/m ² Wfl	
1946 - 1959	12	364.000 210.000 - 620.000	286 114 - 480	104 73 - 146	3.490 1.960 - 4.880	860 (3.540)
1960 - 1969	16	406.000 310.000 - 500.000	264 169 - 364	116 82 - 134	3.520 3.020 - 4.020	309 (3.570)
1970 - 1984	68	420.000 229.000 - 692.000	236 133 - 576	123 87 - 180	3.450 2.440 - 4.450	509 (3.470)
1985 - 1999	27	474.000 260.000 - 632.000	218 128 - 623	124 96 - 161	3.830 2.630 - 5.060	691 (3.870)
2000 - 2014	21	522.000 356.000 - 937.000	180 122 - 236	131 86 - 188	3.960 3.040 - 5.090	635 (4.040)
≥ 2015	1	* /	* /	* /	* /	/ /

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m ²	Min - Max in m ²	Min - Max in Euro/m ² Wfl	
1946 - 1959	37	416.000 219.000 - 879.000	521 250 - 793	120 65 - 213	3.470 2.690 - 4.400	464 (3.510)
1960 - 1969	40	452.000 323.000 - 791.000	379 189 - 640	123 80 - 190	3.690 3.020 - 4.480	440 (3.630)
1970 - 1984	73	479.000 322.000 - 812.000	356 186 - 747	123 85 - 200	3.940 2.910 - 5.000	532 (3.920)
1985 - 1999	44	504.000 322.000 - 737.000	292 181 - 650	131 105 - 206	3.860 2.730 - 5.000	603 (3.900)
2000 - 2014	42	645.000 417.000 - 1.058.000	276 146 - 534	144 102 - 244	4.460 3.560 - 5.240	474 (4.480)
≥ 2015	7	756.000 572.000 - 928.000	297 222 - 366	160 134 - 189	4.720 3.960 - 5.530	587 (4.640)

Freistehende Gebäude

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m ²	Min - Max in m ²	Min - Max in Euro/m ² Wfl	
1946 - 1959	16	477.000	582	128	3.810	830
		341.000 - 622.000	350 - 790	90 - 190	2.410 - 5.350	(3.800)
1960 - 1969	27	511.000	517	139	3.720	701
		217.000 - 896.000	200 - 750	59 - 280	2.400 - 4.820	(3.810)
1970 - 1984	43	572.000	514	151	3.940	928
		289.000 - 867.000	237 - 750	62 - 260	2.610 - 5.700	(3.580)
1985 - 1999	15	684.000	483	143	4.770	768
		338.000 - 1.054.000	270 - 656	104 - 202	3.250 - 6.050	(4.990)
2000 - 2014	19	741.000	480	168	4.550	1045
		439.000 - 1.264.000	190 - 732	110 - 296	2.620 - 6.550	(4.610)
≥ 2015	7	819.000	520	194	4.390	809
		685.000 - 915.000	449 - 684	130 - 241	3.480 - 5.450	(3.970)

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 ²	Min - Max in m ²	Min - Max in Euro/m ² Wfl	
1946 - 1959	4	258.000	324	109	2.470	1188
		149.000 - 366.000	146 - 462	90 - 123	1.380 - 4.060	(2.220)
1960 - 1969	15	326.000	266	105	3.230	751
		219.000 - 409.000	175 - 708	70 - 200	1.940 - 4.320	(3.350)
1970 - 1984	33	345.000	236	117	2.960	469
		201.000 - 473.000	147 - 350	85 - 162	2.060 - 3.650	(2.940)
1985 - 1999	18	367.000	201	117	3.130	329
		285.000 - 507.000	156 - 310	93 - 150	2.540 - 3.660	(3.140)
2000 - 2014	11	448.000	197	138	3.260	449
		341.000 - 575.000	174 - 220	115 - 165	2.480 - 3.910	(3.270)
≥ 2015	1	*	*	*	*	/
		/	/	/	/	/

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m ²	Mittlere Wfl Min - Max in m ²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m ² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	24	333.000 210.000 - 587.000	491 173 - 800	117 89 - 145	2.880 1.690 - 4.050	688 (2.760)
1960 - 1969	31	345.000 215.000 - 525.000	435 226 - 647	122 75 - 190	2.840 2.200 - 3.500	331 (2.860)
1970 - 1984	76	363.000 198.000 - 622.000	382 161 - 703	128 93 - 256	2.900 1.640 - 4.160	670 (3.010)
1985 - 1999	50	397.000 242.000 - 627.000	325 166 - 736	126 88 - 190	3.150 2.210 - 4.150	531 (3.180)
2000 - 2014	32	461.000 292.000 - 920.000	266 113 - 347	137 80 - 216	3.370 2.540 - 4.300	527 (3.370)
≥ 2015	6	642.000 561.000 - 844.000	305 240 - 376	149 129 - 188	4.350 3.170 - 4.820	596 (4.510)

Freistehende Gebäude

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m ²	Mittlere Wfl Min - Max in m ²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m ² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	23	377.000 246.000 - 611.000	569 221 - 766	119 80 - 169	3.170 2.350 - 4.030	552 (3.050)
1960 - 1969	42	371.000 188.000 - 829.000	585 325 - 768	128 90 - 224	2.890 1.980 - 3.870	533 (2.900)
1970 - 1984	75	420.000 190.000 - 809.000	558 228 - 800	155 72 - 392	2.770 1.650 - 3.940	596 (2.740)
1985 - 1999	32	463.000 257.000 - 661.000	490 200 - 762	146 101 - 214	3.240 1.950 - 4.600	682 (3.240)
2000 - 2014	26	567.000 322.000 - 1.083.000	504 275 - 776	150 92 - 248	3.780 3.270 - 4.370	317 (3.880)
≥ 2015	10	643.000 440.000 - 819.000	528 400 - 671	163 126 - 201	3.960 3.210 - 4.930	632 (3.960)

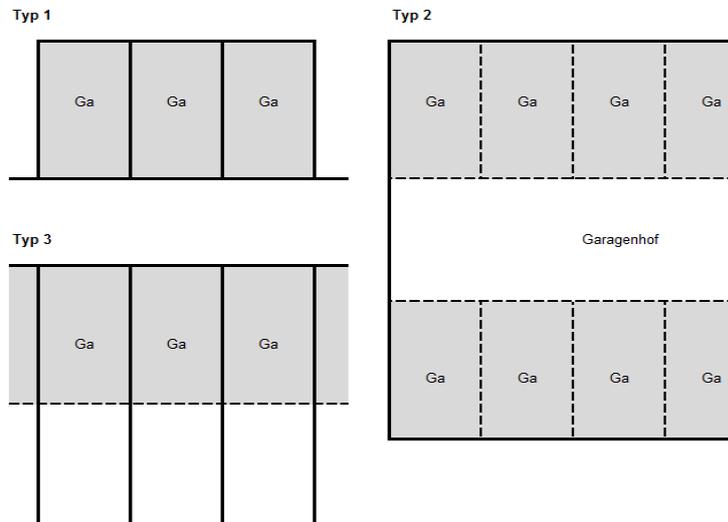
5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen

(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	21 (18 m ²)	11.200	4.200
westlich der Ville	15 (17 m ²)	12.000	4.500
2			
östlich der Ville	16 (69 m ²)	12.600	6.400
westlich der Ville	39 (41 m ²)	13.200	4.500
3			
östlich der Ville	13 (39 m ²)	15.100	8.800
westlich der Ville	16 (40 m ²)	15.400	7.500

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 2024 anzuhalten. **Ein Anpassungsfaktor zur Berücksichtigung sich ändernder Bodenrichtwerte (- 0,02) 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 ²)										
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700
150.000	1,39	1,36	1,33	1,30	1,27	1,26					
200.000	1,28	1,26	1,25	1,23	1,22	1,21					
250.000	1,20	1,19	1,19	1,18	1,17	1,17	1,17	1,16	1,16	1,16	1,16
300.000	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
350.000	1,09	1,09	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12	1,12	1,13	1,13	1,13
400.000	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12
450.000	1,01	1,03	1,04	1,05	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,11	1,11
500.000	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
550.000	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10
600.000	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
650.000	0,91	0,93	0,96	0,98	1,01	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09
700.000		0,92	0,94	0,97	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,07	1,08

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

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m ²)										
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700
150.000	1,57	1,55	1,52	1,50	1,47	1,46					
200.000	1,37	1,37	1,37	1,36	1,36	1,36					
250.000	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,28	1,29	1,29	1,30	1,30	1,31
300.000	1,14	1,16	1,18	1,20	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28
350.000	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17	1,18	1,19	1,21	1,22	1,24	1,25
400.000	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21	1,23
450.000	0,95	0,98	1,02	1,05	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21
500.000		0,94	0,98	1,02	1,06	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19
550.000		0,90	0,94	0,99	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13	1,15	1,18
600.000		0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11	1,14	1,16
650.000					0,98	1,01	1,04	1,07	1,09	1,12	1,15
700.000					0,96	0,99	1,02	1,05	1,08	1,11	1,14

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

Reihenmittelhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m ²)										
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700
150.000	1,80	1,77	1,73	1,70	1,67	1,65					
200.000	1,55	1,54	1,53	1,52	1,51	1,51	1,50	1,50	1,49	1,49	1,49
250.000	1,38	1,39	1,39	1,40	1,40	1,41	1,41	1,41	1,41	1,42	1,42
300.000	1,25	1,27	1,29	1,30	1,32	1,33	1,34	1,34	1,35	1,36	1,37
350.000	1,16	1,18	1,20	1,23	1,25	1,26	1,28	1,29	1,30	1,32	1,33
400.000	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,21	1,23	1,25	1,26	1,28	1,30
450.000				1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25	1,27
500.000				1,07	1,11	1,13	1,15	1,17	1,20	1,22	1,24
550.000				1,03	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,22

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

Fertighäuser (Alter > 20 Jahre)

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m ²)										
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700
150.000	1,15	1,16	1,18								
200.000	1,12	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20					
250.000	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18				
300.000	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18		
350.000	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18
400.000	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,15	1,16
450.000	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12	1,12	1,13	1,14	1,15
500.000		1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14
550.000		1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13
600.000		1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11	1,12
650.000		1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11

*Damit ist der u.a. in 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. Da vom zuständigen Gutachterausschuss kein Regionalfaktor abgeleitet wurde, beträgt dieser Faktor zum 01.01.2024

1,0

Möglicherweise erfolgt mit Ableitung der NHK 2020 auch die Ableitung örtlicher Regionalfaktoren.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

(Modellbeschreibung siehe unter 8.5)

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2011 bis 01.01.2023)

Gebäudetyp	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser	3,1	2,9	2,9	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Standardabweichung	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	0,9	0,7
Standardabweichung				1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8	1,0	0,9	0,9
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	---	---	---	2,9	2,9	2,8	2,5	2,4	2,2	2,0	1,3	1,0	0,7
Standardabweichung				0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	1,0	0,8	0,8
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	---	---	---	3,7	3,4	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3	1,6	1,3	0,6
Standardabweichung				1,0	1,3	1,2	0,8	0,8	1,0	1,1	1,1	1,0	1,0

Liegenschaftszinssätze in %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2024 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	0,7	0,8	238	140	3.444	6,7	21	41
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	0,8	0,7	564	124	3.526	7,2	20	43
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	1,0	0,9	37	178	2.856	6,4	24	36

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. 1,8 % bei einer Standardabweichung von 0,4 und einer Datengrundlage von 98 Verträgen. Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen 31 Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 0,9 %.

(Zur Modellkonformität beachten sie bitte Kapitel 8.5)

5.1.6 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2024 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

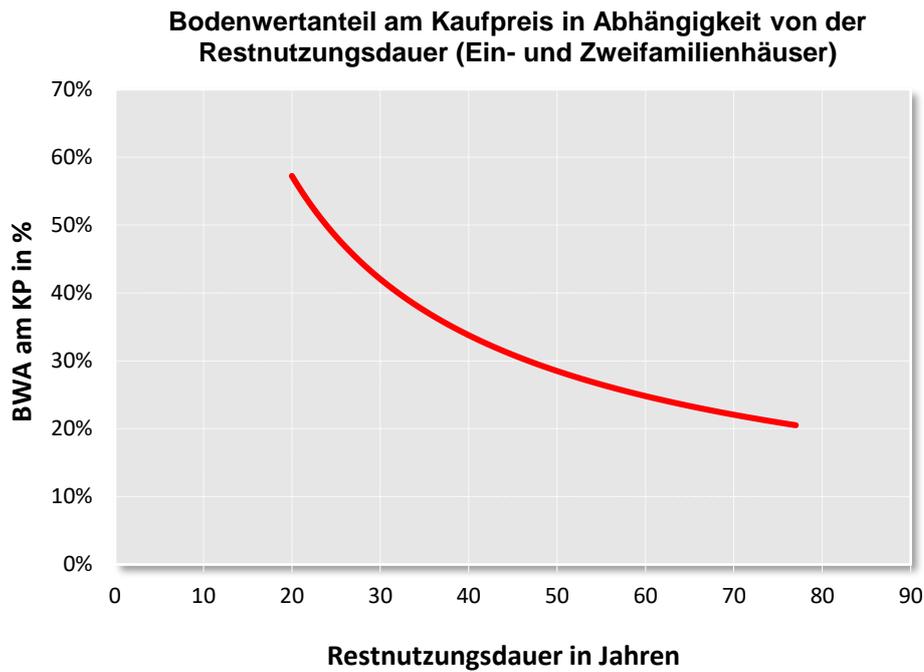
Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	40,1	8,8	238	140	3.444	6,7	21	41
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhäusehälften)	38,7	7,9	564	124	3.526	7,2	20	43
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	34,6	9,9	37	178	2.856	6,1	24	36

Allgemeines:

Bei der Ermittlung der Rohertragsfaktoren wurden die vorliegenden und geeigneten Kaufpreise ins Verhältnis zu den Jahresroherträgen (dies sind die gesamten zugehörigen Mieteinnahmen im Jahr) gesetzt. Dabei wurden Wiederverkäufe (keine Neubauten) von Objekten mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zu Grunde gelegt. Die vereinfachte Berechnung mittels Rohertragsfaktoren führt somit auch nur zu einem näherungsweise und grob pauschal ermittelten Gesamtwert für ein bebautes Grundstück (Immobilienwert). Ein Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches kann daraus nicht abgeleitet werden.

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, als auch Reihen- und Doppelhäuser (nur Bestandsobjekte aus den Jahren 2022 und 2023) mit Grundstücksflächen zwischen 150 und 800 m². Auf eine differenzierte Betrachtung der Ergebnisse zwischen den Bereichen östlich und westlich der Ville wurde dabei verzichtet:



Formel	N	A	B	R ²
$Y = A * X^B$	989	5,596	-0,761	0,360

Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	30	40	50	60	70	75
Anteil am Kaufpreis in %	48	42	34	29	25	22	21

5.1.8 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeines

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2021 hatte 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 m² 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 Vergleichswertverfahren nach § 24 ff ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2024 beschlossen.

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 m² 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 Reihenendhäuser sowie Reihemittelhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 6.634 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 2.400 €/m²Wfl betragen und eine Standardabweichung von 930 €/m²Wfl aufweisen. Dabei wurden alle Baujahre (Weiterverkäufe) berücksichtigt.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	87
2014	93
2015	100
2016	108
2017	117
2018	127
2019	138
2020	155
2021	182
2022	203
2023	182

Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
		Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,97	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.

		Bewertungsobjekt (m ²)								
		Wohnfläche	60	80	100	120	140	160	180	200
Richtwertobjekt (m ²)	85	1,05	1,01	0,97	0,93	0,89	0,84	0,80	0,75	0,70
	100	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91	0,87	0,82	0,77	0,72
	120	1,13	1,09	1,04	1,00	0,95	0,91	0,86	0,80	0,75
	140	1,18	1,14	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,84	0,79
	165	1,26	1,22	1,17	1,12	1,07	1,01	0,96	0,90	0,84
	190	1,32	1,27	1,22	1,17	1,11	1,06	1,00	0,94	0,88

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr

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

		Bewertungsobjekt										
		Baujahr	2020	2012	2002	1992	1982	1972	1962	1950	1942	1920
Richtwertobjekt	2015		1,03	0,98	0,92	0,87	0,82	0,79	0,76	0,73	0,72	0,72
	2004		1,11	1,05	0,99	0,93	0,88	0,84	0,81	0,79	0,77	0,77
	1989		1,21	1,15	1,08	1,02	0,96	0,92	0,89	0,86	0,84	0,84
	1972		1,32	1,25	1,17	1,10	1,05	1,00	0,96	0,93	0,92	0,91
	1950		1,41	1,34	1,26	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,99	0,98
	1920		1,44	1,37	1,29	1,21	1,15	1,10	1,06	1,02	1,01	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnlage

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

Modernisierungstyp

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

		Bewertungsobjekt			
		Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,06	1,16
	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 ²)								
Baulandfläche		120	200	300	400	500	600	700	800	900
Richtwertobjekt (m ²)	120	1,00	1,01	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,23	1,26
	200	0,96	0,98	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,18	1,21
	300	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16
	400	0,89	0,90	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09	1,12
	525	0,86	0,87	0,89	0,92	0,96	0,99	1,02	1,05	1,07
	700	0,81	0,83	0,85	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
	900	0,78	0,79	0,81	0,84	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Keller

		Bewertungsobjekt		
Keller		vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden	1,00	0,95	0,96
	nicht vorhanden	1,04	0,99	1,00

Ergänzende Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Ergänzende Gebäudeart		freistehend	Doppel- und Reihenhäuser	Reihenmittelhaus
Richtwertobjekt	freistehend	1,00	0,96	0,94
	Doppel- und Reihenhäuser	1,04	1,00	0,98
	Reihenmittelhaus	1,07	1,03	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 Standardstufen der ImmoWertV. Dabei wurden zusammengefasst: ≤ 2 = einfach; >2 bis <4 = mittel; ≥ 4 = gehoben

		Bewertungsobjekt		
Gebäudestandard		einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach	1,00	1,09	1,25
	mittel	0,92	1,00	1,14
	gehoben	0,80	0,88	1,00

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

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche	120 m ²	110 m ²	1,02
Baujahr	1950	1992	1,19
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Baulandfläche	400 m ²	300 m ²	0,96
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte und Reihenedhaus	Doppelhaushälfte und Reihenedhaus	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Gebäudestandard	einfach	einfach	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,17
angepasster Immobilienrichtwert	3.500 €/m ²	x 1,17	4.095 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	110 m²	x 4.095 €/m²	rd. 450.000 €

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.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2012 bis 01.01.2023)

Gebäudetyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dreifamilienhäuser Standardabweichung	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	2,1 0,7	2,1 1,1
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 % Standardabweichung	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	2,7 0,9	2,9 1,2
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 % Standardabweichung	6,5 1,5	6,5 1,5	(6,5)*	(6,0)*	(5,8)*	(5,7)*	(5,0)*	(4,8)*	(4,4)*	(4,0)*	(3,8)*	(4,0)*

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

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2024 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	2,3	1,0	24	234	2.200	7,7	22	40
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	3,1	1,9	17	416	2.001	7,2	23	45
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	4,1*							

*siehe Hinweis zu den gemischt genutzten Gebäuden

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

Hinweise zu den Dreifamilienhäusern

Die Auswertung basiert auf 24 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2022-2023, 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 17 zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen aus den Jahren 2022-2023. 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 2023 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 01.01.2024 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudetyp	Rohert- tragsfaktor	s	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	23,5	5,9	24	234	2.200	7,7	22	40
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	21,8	6,8	24	416	2.001	7,2	23	45
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	17**							

** 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 26 Kauffälle aus den Jahren 2019 - 2023 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich jedoch als relativ inhomogen dar. Da hier kein auf statistischer Basis ermittelter Liegenschaftszinssatz angegeben werden kann, wird nachrichtlich lediglich eine Wertspanne zur Orientierung veröffentlicht:

5 - 8 %

5.3.2 Rohertragsfaktor

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Allgemeines

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlichte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis erstmalig Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen (ETW). Diese sind im Landesportal



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

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen

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

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

Stadt Bedburg

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
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	Erkelenzer Straße	8	76	3.350	2.702	3.998

Stadt Bergheim

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Bergheim	2024	Heerstraße	4	86,43	4.958	4.226	5.978
Rheidt-Hüchelhoven	2014	Düsseldorfer Straße	4	98	1.470	1.420	1.570
Glessen	2018	Hohe Straße	3	104	2.855	2.751	2.930
	2019	Hohe Straße	6	88	2.421	1.786	2.896
	2022	Ziegelstraße	3	72	4.785	4.045	5.405
	2023	Am Mühlenberg	4	102	4.118	3.080	5.092
	2024	Annemarie-Renger-Straße	4	70,99	4.752	4.391	5.275
Ahe	2019	Sindorfer Straße	8	72	2.668	2.486	2.804
Glesch	2019	Maronenweg	4	134	1.733	1.535	2.206
Kenten	2019	Carl-Sonnenschein-Straße	8	78	3.153	2.418	5.584
	2021	Schwalbenweg	8	66	903	400	1.351
Quadrath-I.	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 ²	Ø KP Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Badorf	2014	Steingasse	3	87	2.510	1.930	3.320
	2015	Badorfer Straße	6	103	2.520	2.240	2.780
	2016	Badorfer Straße	3	100	2.510	2.430	2.590
		Bavinganstraße	7	100	3.120	2.730	3.370
	2017	Steingasse	3	116	3.390	3.330	3.500
	2020	Auf den Steinen	8	66	3.165	2.776	3.556
	2021	Alte Bonnstraße	13	90	4.174	3.817	4.731
	2022	Anna-Seghers-Straße	12	68	5.481	5.275	6.254
	2023	Günter-Krüger-Straße	9	80	4.880	4.624	5.148
Brühl	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
Kierberg	2017	Schulstraße	4	84	3.270	3.000	3.860
Pingsdorf	2019	Euskirchener Straße	3	100	2.700	2.607	2.852
Schwadorf	2022	An Hornsgarten	25	79	4.458	3.100	5.580
		Lindenstraße	4	91	4.586	4.500	4.675
Vochem	2019	Am Kreuz	3	70	3.834	3.496	4.278

Stadt Erftstadt

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Ahrem	2020	Gennerstraße	6	81	3.496	3.211	3.671
Bliesheim	2020	Kruggenberg	4	79	3.655	3.403	3.984
	2021	Kruggenberg	3	105	3.568	2.991	4.168
Dirmerzheim	2016	Landstraße	3	59	2.390	2.330	2.450
Gymnich	2021	Pilgerweg	8	73	3.731	3.356	4.200
Kierdorf	2018	Wiesenstraße	3	113	2.298	2.257	2.339
	2019	Wiesenstraße	3	12	2.599	2.464	2.866
Lechenich	2014	Herriger Straße	5	82	2.720	2.630	3.860
		Weltersmühle	7	84	3.100	2.610	4.190
	2016	Erper Straße	5	79	2.970	2.890	3.040
		Zehntstraße	3	91	3.170	2.800	3.550
	2017	Erper Straße	8	81	3.217	2.200	5.368
	2018	Erper Straße	4	75	3.150	2.790	3.750
	2019	Erper Straße	3	88	3.348	3.066	3.639
	2020	Bonner Ring	4	106	4.006	3.568	4.434
		Erper Straße	3	89	3.379	3.059	3.800
	2021	Bonner Ring	3	110	3.819	3.374	4.332
		Bonner Straße	5	88	3.836	3.440	4.261
	2022	Bonner Straße	3	94	4.010	3.850	4.327
	2024	Frenzenstraße	4	100	6.299	5.965	6.516
Liblar	2015	Am Ziegelacker	7	93	2.550	2.420	2.770
	2017	Krokusweg	5	78	3.110	2.990	3.200
	2018	Johanna-Kinkel-Straße	6	76	3.372	3.135	3.517
		Krokusweg	12	57	3.143	2.942	3.643
	2019	Johanna-Kinkel-Straße	12	82	3.515	3.170	4.330
	2020	Johanna-Kinkel-Straße	3	87	3.285	2.878	3.734
		Krokusweg	20	97	3.814	3.636	4.417
	2021	Krokusweg	5	62	3.955	3.636	4.313

Stadt Frechen

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Bachem	2015	Mauritiusstraße	3	104	2.880	2.760	3.000
	2018	Mauritiusstraße	3	85	3.857	3.801	3.890
	2023	Rudolfstraße	3	65	6.449	5.749	7.190
Buschbell	2022	Adam-Schall-Straße	4	64	5.122	4.438	6.011
Frechen	2014	Alte Straße	6	100	2.160	1.170	2.410
		An der Ziegelei	6	92	2.540	2.090	3.040
		Augustinerstraße	5	75	2.690	2.610	2.860
		Kölner Straße	20	60	2.780	2.300	3.740
	2015	Hauptstraße	4	98	2.610	2.400	2.780
		Kölner Straße	19	63	2.750	1.460	3.290
		Toni-Ooms-Straße	3	82	3.060	2.960	3.220
	2016	An der Ziegelei	3	77	3.350	2.880	3.870
		Burghofstraße	3	94	2.520	2.410	2.700
		Alte Straße	4	74	3.260	2.840	3.790
	2017	An der Ziegelei	5	80	3.190	2.920	3.830
		Toni-Ooms-Straße	24	87	3.140	2.790	3.830
		Stresemannstraße	5	76	2.993	2.516	3.296
	2018	Toni-Ooms-Straße	8	93	3.108	2.582	3.679
		Kölner Straße	3	90	4.416	4.242	4.640
	2019	Stresemannstraße	3	75	3.725	3.044	4.148
		Kölner Straße	4	117	4.328	3.512	5.198
	2020	Allee zum Sportpark	4	92	4.413	4.090	4.710
		Antoniusstraße	7	69	3.954	3.759	4.356
	2021	Dr.-Schultz-Straße	5	79	4.706	4.331	4.908
Halfmannstraße		4	87	5.071	4.800	5.470	
Grube Carl	2020	Grefrather Weg	3	77	3.456	3.296	3.684
		Ichendorfer Weg	4	68	3.592	3.438	3.756
	2023	Rosmarstraße	3	53	5.692	5.500	6.059
Habelrath	2020	Antoniusstraße	9	87	4.016	3.436	4.875
Königsdorf	2015	Lochnerstraße	13	95	3.620	2.890	4.590
	2016	Aachener Straße	3	89	3.060	2.970	3.110
		Lochnerstraße	11	95	3.650	3.260	4.120
		Marienhofer Weg	4	123	3.720	3.290	4.340
	2017	Lochnerstraße	4	100	3.780	3.720	3.830
	2018	Aachener Straße	4	62	3.176	3.046	3.251
	2019	Aachener Straße	8	84	3.962	3.674	4.240
		Marienhofer Weg	4	94	4.071	3.550	4.578
	2020	Aachener Straße	11	84	3.722	2.793	4.416
		Alte Aachener Straße	4	107	3.878	3.694	3.992
	2021	Mariendorfer Weg	4	99	4.735	3.418	5.546
		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
Alstädten - Burbach	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
Alt-Hürth	2015	Matthiasstraße	7	78	2.900	2.500	3.100
	2016	Heinrich-Felten-Straße	3	98	3.270	3.060	3.510
	2019	Breite Straße	3	81	4.147	3.788	4.666
		Große Ölbruchstraße	3	115	3.889	3.652	4.596
	2020	Ringstraße	3	89	4.076	3.673	4.421
	2022	Kendenicher Straße	3	101	4.868	4.615	5.059
		Kreuzstraße	3	95	3.799	2.581	4.482
2023	Große Ölbruchstraße	5	74	5.972	5.216	6.316	
Berrenrath	2020	Wendelinusstraße	4	64	3.520	3.354	3.726
Efferen	2015	Kalscheurener Straße	4	104	2.990	2.280	3.240
	2016	Heinrich-Hoerle-Straße	4	95	3.160	3.040	3.280
		Kalscheurener Straße	20	86	3.360	2.560	4.040
	2019	Kaulardstraße	3	99	4.993	4.596	5.192
	2020	Graf-Stauffenberg-Straße	13	75	4.005	3.219	5.340
	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
	2023	Berrenrather Straße	17	61	6.409	5.484	7.495
Thelenshof		7	73	6.169	5.670	6.561	
2024	Berrenratherstraße	15	68	6.265	5.632	6.862	
Fischenich	2019	Vorgebirgsstraße	6	58	3.400	3.078	3.729
	2022	Am Schneeberg	6	80	4.538	3.051	5.032
Gleuel	2019	Bergmannstraße	5	96	3.701	3.282	4.674
	2022	Kölner Straße	4	107	4.898	4.798	5.003
	2023	Buchenstraße	8	80	5.326	4.247	6.350

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Hermülheim	2014	Am Alten Bahnhof	7	82	2.670	2.300	3.170
		Bonnstraße	10	73	2.640	2.550	2.790
	2016	Bonnstraße	21	78	3.190	2.880	4.650
		Hürther Bogen	13	68	3.410	2.870	3.830
	2017	Hürther Bogen	33	75	3.300	2.250	4.240
	2019	Kölnstraße	6	72	4.200	3.800	5.033
	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

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Brüggen	2019	Gassenfeldweg	3	90	2.780	2.750	2.800
	2022	Heerstraße	3	6	4.034	1.795	6.422
Buir	2016	Am Wiesenhof	5	71	2.010	1.960	2.070
Horrem	2019	Parkstraße	4	70	4.315	2.859	4.806
	2020	Hauptstraße	6	69	3.941	3.230	4.518
		Parkstraße	4	75	4.125	3.806	4.543
	2021	Hauptstraße	3	84	3.806	3.723	3.872
		Sandweg	7	84	4.194	3.609	4.705
Manheim-Neu	2022	Manheimer Ring	5	90	4.608	3.930	5.569
	2023	Manheimer Ring	3	105	5.096	4.992	5.156
Sindorf	2014	Kerpener Straße	8	116	2.190	1.310	2.680
	2015	Brechtstraße	5	88	2.790	2.640	2.960
	2016	Gartenstraße	3	92	2.520	2.130	2.720
	2017	Gustav-Heinemann-Straße	4	0	2.900	2.870	2.930
	2018	Kerpener Straße	4	103	2.893	2.793	3.124
	2020	Thaliastraße	5	63	3.516	3.369	3.760
	2021	Am Keuschenend	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
2023	Kerpener Straße	4	94	4.171	4.051	4.384	
Türnich	2017	Am Schloßpark	7	95	2.980	2.800	3.380

Stadt Pulheim

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Brauweiler	2016	Langgasse	5	80	3.380	3.240	3.520
	2017	Am Klosterhof	5	77	3.346	2.829	3.930
		Langgasse	8	91	3.550	3.448	3.680
	2018	Langgasse	3	89	3.598	3.490	3.771
Geyen	2023	Albanstraße	3	78	6.954	5.551	9.355
Pulheim	2015	Rotkehlchenweg	3	77	3.350	3.110	3.530
		Venloer Straße	3	80	2.830	2.790	2.900
	2017	Blumenstraße	4	106	3.730	3.340	4.440
		Pletschmühlenweg	5	96	3.380	3.180	3.540
		Christianstraße	3	50	2.100	2.050	2.180
	2018	Christianstraße	4	58	2.124	1.831	2.359
		Narzissenweg	7	77	3.194	3.022	3.364
	2019	Goldammerweg	7	87	4.407	4.242	4.642
		Kometenallee	35	77	4.105	3.440	5.068
		Marsweg	9	64	4.306	3.437	4.794
		Merkurweg	5	69	4.020	3.346	5.153
	2020	Escher Straße	9	79	4.418	4.157	5.824
		Kometenallee	13	114	4.328	3.999	4.732
	2021	Am Wiesenhang	5	93	5.028	4.819	5.272
		Auf dem Driesch	3	83	4.807	4.072	5.802
		Kometenallee	3	86	4.456	4.112	4.989
		Muschelweg	6	89	4.555	4.037	4.945
		Schmetterlingsweg	10	76	4.788	4.219	5.537
	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
	2023	Amselweg	7	87	6.036	5.403	7.095
		Escher Straße	3	86	5.957	5.331	6.509
		Schmetterlingsweg	5	73	5.968	5.747	6.649
Sinnersdorfer Straße		3	72	6.399	5.836	6.694	
Sinnersdorf	2016	Am Zehnthof	4	85	2.900	2.890	2.930
	2017	Am Zehnthof	4	83	3.080	2.990	3.300
		Im Buschfeld	5	88	2.920	2.850	3.040
	2021	Kölner Straße	7	79	4.251	3.954	4.436

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Stommeln	2015	Cäcilienstraße	3	95	2.990	2.910	3.070
	2019	Eckumer Weg	6	88	3.643	3.258	4.072
	2020	Eckumer Weg	3	70	4.006	3.710	4.193
		Venloer Straße	6	81	3.821	3.628	3.956
	2021	Venloer Straße	4	87	3.919	3.851	4.141
Stommelerbusch	2017	Hackenbroicher Weg	3	93	2.220	2.080	2.460

Stadt Wesseling

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Berzdorf	2019	Akazienweg	5	76	3.554	3.434	3.766
Keldenich	2016	Eichendorffstraße	11	83	3.040	2.700	3.530
	2017	Eichendorffstraße	5	87	2.840	2.700	3.050
	2018	Amselweg	4	78	3.178	2.846	3.592
	2020	Franz-Boss-Straße	9	65	3.575	3.258	3.819
		Karl-Hasse-Weg	3	77	3.824	3.718	3.936
		Max-von-Geyr-Straße	11	96	3.422	3.295	3.635
		Pützstraße	3	80	3.887	3.730	3.999
	2021	Max-von-Geyr-Straße	9	89	3.425	3.166	3.641
2023	Eichendorffstraße	4	76	2.844	2.665	2.962	
Urfeld	2016	Rheinstraße	4	69	3.820	3.500	4.320
	2024	Rheinstraße	7	62	4.950	3.853	5.722
Wesseling	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
	2023	Im Blauen Garn	7	56	4.829	4.538	5.220
	2024	Im Blauen Garn	5	48	5.013	4.589	5.248

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 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 m² 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 2011 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2024 beschlossen.

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 m² 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. 6.400 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 1.860 EUR/m² betragen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2020 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 75 m² 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 2024.

Jahr	Index
2011	76
2012	81
2013	86
2014	92
2015	100
2016	109
2017	122
2018	136
2019	151
2020	168
2021	197
2022	211
2023	201

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangweise 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	0,90	1,01	1,00	0,99	0,96	0,95	1,02

Mietsituation

Bewertungsobjekt

	Mietsituation	unvermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,95

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 (m²)		30	40	50	65	80	100	110	120	150
Richtwertobjekt	40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,98
	90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	110	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
	150	1,01	1,01	1,02	1,02	1,02	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									
Baujahr		2020	2016	2010	2000	1990	1989	1980	1970	1960	1950
Richtwertobjekt	2016	1,04	1,00	0,95	0,87	0,81	0,81	0,78	0,75	0,75	0,76
	2005	1,15	1,10	1,04	0,96	0,90	0,89	0,85	0,83	0,82	0,84
	1989	1,28	1,24	1,17	1,08	1,01	1,00	0,96	0,93	0,92	0,94
	1972	1,38	1,32	1,25	1,15	1,08	1,07	1,03	1,00	0,99	1,01
	1950	1,37	1,32	1,24	1,15	1,07	1,06	1,02	0,99	0,98	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnlage

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

Balkon

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

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

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp 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 ImmoWertV (2021) einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Umfassend modernisierte Objekte werden als „neuzeitlich“ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal „Gebäudestandard“ ein.

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

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der ImmoWertV (2021).

		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					
		Anzahl der Einheiten	3 - 6	7 - 12	13 - 30	31 - 65	66 - 160
Richtwertobjekt	3 - 6		1,00	0,99	0,97	0,93	0,90
	7 - 12		1,01	1,00	0,98	0,94	0,91
	13 - 30		1,03	1,02	1,00	0,96	0,93
	31 - 65		1,07	1,06	1,04	1,00	0,96
	66 - 160		1,12	1,10	1,08	1,04	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	
Baujahr	1970	2000	1,15
Wohnfläche (m ²)	65	120	0,99
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,98
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,05
Geschosslage	1./2. OG	5. OG	0,96
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 -12	15	0,98
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,97
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,02
angepasster Immobilienrichtwert	2.710 €/m ²	x 1,02	2.764 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 2.764 €/m²	rd. 330.000 €

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 (01.01.2012 bis 01.01.2023)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	1,7	1,3
Standardabweichung			1,4	1,4	1,3	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie, vermietet)	---	---	4,8	4,2	4,0	4,0	4,0	3,7	3,3	2,9	2,3	1,8
Standardabweichung			1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4

Liegenschaftszinssätze in %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2024 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	1,3	1,2	549	76	2.908	7,6	23	50
Wohnungseigentum (vermietet)	1,8	1,4	294	64	2.696	7,4	24	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 2022 bis 2023 insgesamt 843 Kauffälle vor, die zur o.a. Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 294 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 549 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für eigengenutzte Erstverkäufe (162 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 0,5, ein mit rd. 0,9 % deutlich niedrigerer Wert. Bei den Erstverkäufen die einer Vermietung unterlagen, ergab sich ein Liegenschaftszins von 1,5 % bei einer Standardabweichung von 1,2. Hier bildeten allerdings nur 5 Kaufverträge die Datengrundlage.

6.1.4 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2024 folgende Rohertragsfaktoren (Wiederverkäufe) abgeleitet bzw. festgesetzt:

Rohertragsfaktoren zum 01.01.2024 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø Miete Euro/m ² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jah- re)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	32,3	8,7	549	76	2.908	7,6	23	50
Wohnungseigentum (vermietet)	29,2	9,5	294	64	2.696	7,4	24	50

Hinweise zu den Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen insgesamt 843 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 294 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 549 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

Bei der Untersuchung der Rohertragsfaktoren für **eigengenutzte Erstverkäufe** (162 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 8,2 ein mit rd. 47,5 deutlich höherer Wert. Bei den Erstverkäufen, die vermietet wurden, ergab sich ein Rohertragsfaktor von 36,4. Hier bildeten allerdings nur 5 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 2022 und 2023, 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 ≤ 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	75	15.000 (13.000)	4.600	75	8.700 (10.000)	4.200
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	15	15.400 (15.000)	8.100
TG-Stellplatz	195	25.100 (26.900)	4.800	171	14.400 (15.000)	6.300

Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	49	15.200 (12.900)	5.300	43	10.100 (10.000)	4.100
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	6	16.000 (17.500)	9.400
TG-Stellplatz	155	24.900 (25.000)	4.900	124	15.900 (15.000)	6.200

Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	26	14.600 (15.000)	2.900	32	6.800 (5.500)	3.500
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	9	15.000 (15.000)	7.600
TG-Stellplatz	40	26.100 (26.900)	4.200	47	10.500 (10.000)	4.800

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
2022	5
2023	3

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	Bebautes Erbbaurecht	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
2022	62	35	0
2023	50	22	2

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 2013-2023 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
2022	3
2023	3

* Werte wurden im GMB 2021 durch Neuauswertung korrigiert

7.4 Erbbaurechtskoeffizient

Nutzung	N	Mittelwert	s
Ein- /Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)	112	0,76 Spanne (0,37 - 1,06)	0,15

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

(Modellbeschreibung siehe unter 8.8.1)

7.5 Erbbaurechtsfaktor für Erbbaurechte (WertR 06 - Marktanpassungsfaktor)

Gebäudeart	Ø Erbbaurechtsfaktor (s)	Ø RLZ des Erbbaurechts (in Jahren)	Ø RND des Gebäudes (in Jahren)	Ø Wohnfläche (in m²)	Ø Erbbauzins (in %)	N
Freistehende Gebäude, Doppel- haushälften und Reihenhäuser	0,88 (0,20)	58,8	46,5	139,7	1,1	112

Hinweis:

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

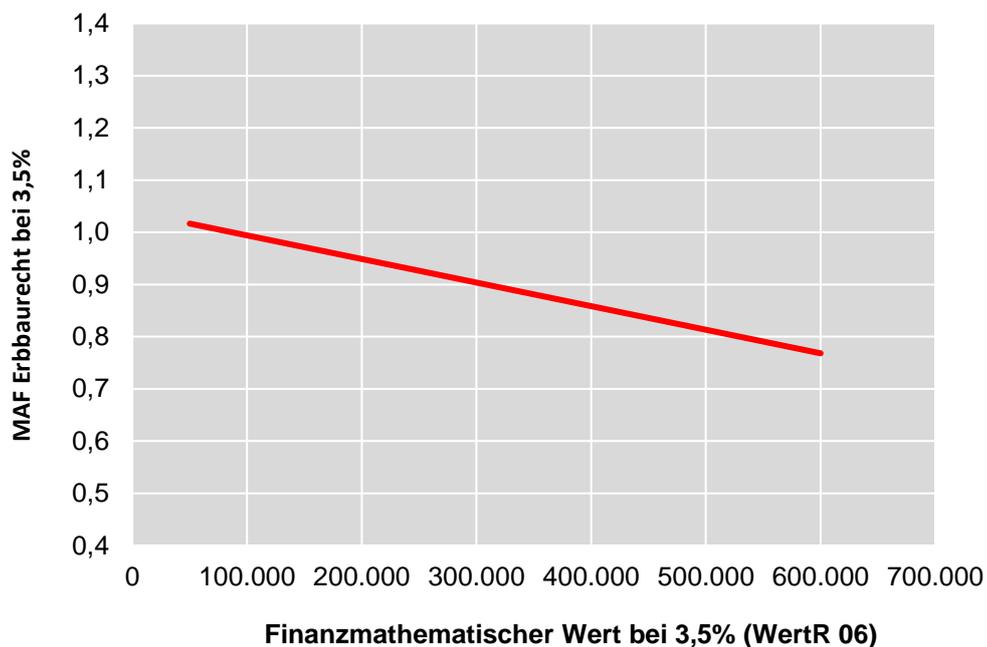
In Abhängigkeit vom finanzmathematisch ermittelten Wert ergaben sich folgende Erbbaurechtsfaktoren (Marktanpassungsfaktoren):

Erbbaurechtsfaktor für Erbbaurechte im Rhein-Erft-Kreis

finanzmathematischer Wert (WertR 06) in Euro	Marktanpassungsfaktor (Erbbaurechtsfaktor)
50.000	1,02
100.000	0,99
150.000	0,97
200.000	0,95
250.000	0,93
300.000	0,90
350.000	0,88
400.000	0,86
450.000	0,84
500.000	0,81
550.000	0,79
600.000	0,77

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

Siehe auch nachfolgende Grafik.



(Modellbeschreibung siehe unter 8.8.2)

8 Modellbeschreibungen

8.1 Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte)

Für das Gebiet des Rhein-Erft-Kreises wurden zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Dabei wurden Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst. Neben der vorherrschenden Nutzung und der Geschossigkeit wurde als weiteres wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal

- bei Zonen mit individueller Wohnbebauung die Fläche und
- bei Zonen mit Misch- oder mehrgeschossiger Bebauung die Geschossflächenzahl (GFZ) oder ebenfalls die Fläche herangezogen.

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung (erstmalig im GMB 2013 veröffentlicht) wurden seinerzeit rd. 370 Kaufpreise zugrunde gelegt.

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

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

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

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind i.d.R. für Wohnbauflächen (W), allgemeine und reine Wohngebiete (WA und WR), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) anwendbar. Dies gilt für rechteckig geschnittene Grundstücke mit

- einer Größe von 200 bis 800 m²,
- einer Breite von 6-20 m sowie
- einer Tiefe von 25-45 m.

Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

Im Allgemeinen können die in der Tabelle angegebenen Faktoren nur dann angewendet werden, wenn die Fläche des zu bewertenden Grundstücks von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks nicht mehr als 50 % abweicht. Ist das Bodenrichtwertgrundstück z.B. mit 400 m² angegeben, so kann die tabellierte Anpassung in der Regel nur dann erfolgen, wenn das zu betrachtende Grundstück nicht größer als 600 m² oder nicht kleiner als 200 m² ist. Im Einzelfall ist hier sachverständig zu entscheiden. Bei den in der Tabelle angegebenen Zu-/Abschlägen für den Vergleich mit dem zugehörigen Bodenrichtwertgrundstück (Durchschnittswert) der entsprechenden Bodenrichtwertzone, handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte.

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

8.2 Indexreihen

Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Die unter 4.5 veröffentlichten Bodenrichtwertindexreihen für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden für die Jahre 1991 bis 2023 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 2024 resultiert aus den BRW, die für den 01.01.2024 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 4.5) 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 m² aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 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
- Reihenmittelhäuser

Berechnet wurden die Mittelwerte von Kaufpreis, Grundstücksgröße, Wohnfläche (WF) und Kaufpreis je m²/WF. Als weitere Parameter sind die entsprechenden Spannen, die Anzahl der berücksichtigten Kauffälle, die Standardabweichung und der Median des Kaufpreises je m²/WF angegeben. Die Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung eines Sperrintervalls von +/- 30 % um den errechneten Mittelwert. Somit standen rd. 1.200 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich 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 zum Abruf bereit (siehe auch unter 5.1.8).

8.3.2 Durchschnittspreise für Garagen

Für Garagenverkäufe im Rhein-Erft-Kreis wurden aus den Kauffällen der Jahre 2019 - 2023 Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 120 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Dabei ergaben sich drei Haupttypen, welche differenziert betrachtet werden konnten (siehe Skizze). 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 der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)“ vom 14. Juli 2021 wurden u.a. die „Sachwertrichtlinie – SW-RL“ vom 05. September 2012 außer Kraft gesetzt bzw. in die neue ImmoWertV überführt. Nach der neuen ImmoWertV § 21 (3) gibt der Sachwertfaktor „...das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.“

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Ausführungen unter § 10 ImmoWertV (Grundsatz der Modellkonformität) hingewiesen.

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

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren. Eine wesentliche Ausgangsgröße bilden hier die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die in der Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlicht wurden.

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

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

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

Eine umfangreiche Beschreibung des Modells kann unter www.boris.nrw.de (Standardmodelle der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

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

Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex:	Statistisches Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer:	Modellansatz nach Anlage 1 der ImmoWertV (80 Jahre)
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	5 - 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes

Untersucht wurden Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2022 und 2023 wobei die Objekte im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden und es sich nicht um Neubauten handelte und der vorläufige Sachwert zwischen 120.000 und 945.000 € 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 823 Verträge in die Auswertungen einfließen, wobei sich die Verträge folgendermaßen verteilten:

Anzahl und Aufteilung der bearbeiteten Verträge

Stadt	N	%-Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	64	6,9
Bergheim	122	13,2
Brühl	51	5,5
Elsdorf	39	4,2
Erftstadt	37	14,8
Frechen	76	8,3
Hürth	90	9,8
Kerpen	98	10,6
Pulheim	179	19,4
Wesseling	67	7,3
	823	100

Die angegebenen Sachwertfaktoren (SWF) wurden unter den vorher beschriebenen Modellannahmen ermittelt und stellen das statistische Verhältnis aus bereinigten und normierten Kaufpreisen (Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile) und den ermittelten Sachwerten dar (typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. sind enthalten).

Für den Grundstücksmarktbericht wurde eine Unterteilung des Datenmaterials in Bezug auf die Gebäudetypen:

- freistehende Gebäude
 - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
 - Reihenmittelhäuser sowie
 - Fertighäuser
- vorgenommen.

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

Die Sachwertfaktoren müssen dabei gegebenenfalls durch eine Kreuzinterpolation ermittelt werden. Dabei ist folgendes zu beachten: Das veröffentlichte Diagramm bedarf bei seiner Anwendung auf ein spezielles Objekt einer fach- und sachgerechten Einschätzung durch den Gutachter bzw. die Gutachterin. Je nach Besonderheit und Lage sind im konkreten Einzelfall Abweichungen vom dargestellten Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Fertighäuser wurden nur Objekte ausgewertet, die zum Kaufzeitpunkt älter als 20 Jahre waren und deren vorläufiger Sachwert zwischen 117.000 und 670.000 € lag. Ausgewertet wurden dabei rd. 89 Kaufverträge aus den Jahren 2019 - 2023.

Die allgemeine Formel lautet:

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

Zugehörige Konstanten:

Freistehende Gebäude

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	966,08945	198,45171	40,76546	8,37394	1,72015
Konstante „b“	-0,53378	-0,40809	-0,28240	-0,15671	-0,03102

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	29613,42746	3237,31809	353,90123	38,68822	4,22937
Konstante „b“	-0,81465	-0,63411	-0,45357	-0,27303	-0,09249

Reihenmittelhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	79296,22675	8270,20980	862,54256	89,95898	9,38228
Konstante „b“	-0,88327	-0,70005	-0,51684	-0,33363	-0,15041

Fertighäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	2,85194	3,13671	3,44992	3,79441	4,17329
Konstante „b“	-0,08541	-0,08821	-0,09101	-0,09381	-0,09661

Einfluss sich verändernder 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 sich verändernden Bodenrichtwerten macht sich jedoch bei der Anwendung der SWF dieser Einfluss bemerkbar. Untersucht wurde die Ableitung der Sachwertfaktoren für die Grundstücksmarktberichte 2022, 2023 und 2024 (Berichtsjahre 2021, 2022 und 2023) mit den jeweils vorgeschlagenen Bodenrichtwerten.

Unabhängig von den einzelnen Gebäudetypen (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihen- oder Fertighaus) waren die Sachwertfaktoren in der Regel um 0,02 zu vermindern, d.h. ermittelter Sachwertfaktor minus 0,02.

In den unter Nr. 5.1.3 tabellierten Sachwertfaktoren wurde diese Minderung um 0,02 bereits berücksichtigt!

8.5 Liegenschaftszinssätze

Allgemeines

Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinssätze in Anlehnung an das entsprechende Auswertemodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung dieses Modells kann unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte der letzten beiden Geschäftsjahre, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, Mietspiegelmieten 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 01.01.2024 (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 m² Wohnfläche auf den Mietansatz berücksichtigt
- die Bewirtschaftungskosten (siehe unter 8.6)
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen

Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rhein-Erft-Kreis

In den letzten Jahren gab es im Bereich des Rhein-Erft-Kreises 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 Liegenschaftszinsen auch der Mietspiegel in der Bewertung verwendet wird.

8.6 Bewirtschaftungskosten

Entsprechend der „Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ von Dezember 2023 werden ab dem 01.01.2024 die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV angehalten. Die Berechnung in 2023 erfolgte nach den damaligen Bewirtschaftungskosten (siehe GMB 2023).

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Verwaltungskosten

jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	351 €
jährlich je Eigentumswohnung	420 €
Jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	46 €

Instandhaltungskosten

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	13,75 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	104 €
Mietausfallwagnis (vom marktüblichen Rohertrag bei Wohnnutzung)	2 %

Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung

Verwaltungskosten

bei gemischter und rein gewerblicher Nutzung vom marktüblichen Rohertrag	3 %
--	-----

Instandhaltungskosten

für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	100 %
für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	50 %
für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt	30 %
Mietausfallwagnis (vom marktüblich erzielbaren Rohertrag bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung)	4 %

8.7 Bodenwerte 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.

“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 ²), 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

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

8.8 Erbbaurechtskoeffizient und Erbbaurechtsfaktor

8.8.1 Erbbaurechtskoeffizient

Nach § 49 (2) Nr. 3 ImmoWertV kann der vorläufige Vergleichswert eines Erbbaurechts: “... durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ...“ ermittelt werden.

Dieser Koeffizient entspricht dem bisherigen „Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht“. Es besteht damit 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 2013 und 2023
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
- Restlaufzeiten zwischen 40 und 93 Jahren
- Grundstücksgrößen zwischen 180 und 800 m²

Die Auswertung der Jahre 2013 bis 2023 ergab 112 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 Erbbaurechtskoeffizienten werden neben den vorhergehenden Auswerteparametern noch zusätzlich zum Mittelwert die Spanne der Koeffizienten und die sich ergebende Standardabweichung (s) angegeben.

8.8.2 Erbbaurechtsfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Zur Ableitung eines Verkehrswertes für ein Erbbaurecht können nach § 49 (2) Nr. 2 ImmoWertV Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten herangezogen werden. Auf Grund der eingeschränkten Datenlage erfolgt die Ableitung des finanzmathematischen Wertes noch nicht nach den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV, sondern vorerst noch nach den Vorgaben der WertR 06.

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 Erbbaurechtskoeffizienten (siehe unter 8.8.1).

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

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. Die aktuellen Mietspiegel können hier kostenfrei bestellt werden.

Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen werden ebenfalls von der Rheinischen Immobilienbörse bei der IHK Köln herausgegeben.

Bezugsquelle: Rheinische Immobilienbörse e.V.
c/o Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10 – 26
50667 Köln

www.rheinische-immobilienboerse.de

10 Kontakte und Adressen

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

Vorsitzende:	Marianne Vaaßen, Dipl.-Ing.
Stellvertretende Vorsitzende:	Dieter Held, Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner, Dipl.-Ing. Stephanie Lackner, M.Sc. Franziska Schmitt-Schönenberg, M.Sc. Cindy Schmitz-Zens, Sachverständige
Ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen:	Carsten Breuer, Dipl.-Ing. Reiner Dahmann, Dipl. Sachverständiger, Fachwirt Michael Dieffendahl, Immobilienfachwirt 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 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:	Sascha Hartmanns, Finanzamt Aachen-Kreis Peter Langjahr, Finanzamt Bergheim Pierre Ambus, Finanzamt Brühl Sven Nagelschmitz, Finanzamt Brühl

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

Leiterin der Geschäftsstelle: Franziska Schmitt-Schönenberg, M.Sc.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Ute Endlein
Astrid Klemmer
Romina Pries
Heike Solbach
Werner Sommer
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

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

Kreis Euskirchen
Geschäftsstelle
Jülicher Ring 32, 53879 Euskirchen
Tel.: (02251) 15 380 Fax: (02251) 15 389
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

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

Rhein-Kreis-Neuss
(Zuständig für den Rhein-Kreis-Neuss ohne Stadt Neuss)
Geschäftsstelle
Oberstraße 91, 41460 Neuss
Tel.: (02131) 928-6230 Fax: (02131) 928-86231
E-Mail: gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
 Geschäftsstelle
 Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
 Tel.: (02241) 132012 Fax: (02241) 132437
 E-Mail: gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
 c/o Bezirksregierung Köln
 Dezernat 74
 50606 Köln
 Tel: 0221/147 3710 Fax: 0221/147 4874
 E-Mail: oga@brk.nrw.de

Weitergehende Informationen und Internetverweise

(Quelle: Einwohnerzahlen – Bereich Statistik; Rhein-Erft-Kreis, Amt für öffentlichen Personennahverkehr – Stichtag 31.12.2023)

Rhein-Erft-Kreis

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	173,77 km ²	Einwohnerzahl:	499 424
Verkehrsfläche:	62,04 km ²	Flächengröße (km ²):	704,70
Vegetationsfläche:	457,46 km ²	Einwohner/km ² :	709
Gewässerfläche:	11,43 km ²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte

Bedburg	25 966	Frechen	54 422*
Bergheim	66 791	Hürth	62 102
Brühl	47 498	Kerpen	70 002
Elsdorf	22 482	Pulheim	57 422
Erftstadt	52 591	Wesseling	40 148*

*enthält Personen, die sich keinem Ortsteil der Stadt zuordnen lassen

Stadt Bedburg

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	18,47 km ²	Einwohnerzahl:	25.966
Verkehrsfläche:	5,40 km ²	Flächengröße (km ²):	80,41
Vegetationsfläche:	55,78 km ²	Einwohner/km ² :	323
Gewässerfläche:	0,76 km ²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bedburg	5 030	Kirdorf	1 115
Blerichen	2 728	Kleintroisdorf	173
Broich	1 076	Königshoven	1 894
Grottenherten	408	Lipp	2 249
Kaster	6 833	Oppendorf	83
Kirchherten	1 959	Pütz	332
Kirchtroisdorf	1 144	Rath	942

Stadt BergheimBodennutzung

Siedlungsfläche:	19,48 km ²
Verkehrsfläche:	9,50 km ²
Vegetationsfläche:	66,66 km ²
Gewässerfläche:	0,69 km ²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	66 791
Flächengröße (km ²):	96,33
Einwohner/km ² :	693

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahe	4 051	Niederaußem	5 851
Auenheim	496	Oberaßem	6 178
Bergheim	6 522	Paffendorf	1 247
Büsdorf	1 412	Quadrath-Ichendorf	14 748
Fliesteden	2 114	Rheidt-Hüchelhoven	1 902
Glesch	2 026	Thorr	2 381
Glessen	5 708	Zieverich	4 965
Kenten	7 190		

Stadt BrühlBodennutzung

Siedlungsfläche:	11,19 km ²
Verkehrsfläche:	4,10 km ²
Vegetationsfläche:	18,70 km ²
Gewässerfläche:	2,13 km ²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	47 498
Flächengröße (km ²):	36,12
Einwohner/km ² :	1 315

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Badorf	5 859	Pingsdorf	5 865
Brühl-Innenstadt	23 604	Schwadorf	1 901
Heide	1 484	Vochem	4 400
Kierberg	4 385		

Stadt ElsdorfBodennutzung

Siedlungsfläche:	26,48 km ²
Verkehrsfläche:	3,50 km ²
Vegetationsfläche:	35,95 km ²
Gewässerfläche:	0,25 km ²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	22 482
Flächengröße (km ²):	66,18
Einwohner/km ² :	340

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Angelsdorf	2 277	Heppendorf	1 881
Berrendorf	3 463	Neu-Etzweiler	581
Elsdorf	6 933	Niederembt	1 399
Esch	2 585	Oberembt	1 071
Frankeshoven	39	Tollhausen	219
Giesendorf	1 310	Widdendorf	78
Grouven	646		

Stadt ErftstadtBodennutzung

Siedlungsfläche:	18,12 km ²
Verkehrsfläche:	8,65 km ²
Vegetationsfläche:	91,23 km ²
Gewässerfläche:	1,89 km ²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	52 591
Flächengröße (km ²):	119,89
Einwohner/km ² :	439

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahrem	1 195	Herrig	560
Blessem/Frauenthal	1 684	Kierdorf	3 198
Bliesheim	3 723	Köttingen	3 553
Borr/Scheuren	358	Konradsheim	352
Dirmerzheim	2 232	Lechenich	11 119
Erp	2 700	Liblar	13 364
Friesheim	3 065	Niederberg	527
Gymnich	4 961		

Stadt FrechenBodennutzung

Siedlungsfläche:	13,30 km ²
Verkehrsfläche:	5,06 km ²
Vegetationsfläche:	26,39 km ²
Gewässerfläche:	0,30 km ²

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	54 422*
Flächengröße (km ²):	45,05
Einwohner/km ² :	1 208

*enthält Personen, die sich keinem Ortsteil der Stadt zuordnen lassen

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bachem	5 312	Frechen-Innenstadt	23 765
Benzelrath	1 284	Habbelrath	3 614
Buschbell	3 014	Hücheln	1 541
Grefrath	1 402	Königsdorf	12 027
Grube Carl	2 041		

Stadt HürthBodennutzung:

Siedlungsfläche:	17,60 km ²
Verkehrsfläche:	5,67 km ²
Vegetationsfläche:	26,64 km ²
Gewässerfläche:	1,31 km ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahl:	62 102
Flächengröße (km ²):	51,22
Einwohner/km ² :	1 212

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 527	Hermülheim	16 184
Alt-Hürth	7 314	Kalscheuren	1 017
Berrenrath	3 114	Kendenich	2 866
Efferen	13 827	Knapsack	139
Fischenich	5 450	Sielsdorf	419
Gleuel	6 437	Stotzheim	1 808

Stadt Kerpen

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	23,54 km ²	Einwohnerzahl:	70 002
Verkehrsfläche:	11,67 km ²	Flächengröße (km ²):	113,97
Vegetationsfläche:	77,57 km ²	Einwohner/km ² :	614
Gewässerfläche:	1,19 km ²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Balkhausen	2 548	Manheim	32
Blatzheim	3 602	Manheim-neu	1 634
Brüggen	4 858	Mödrath	1 237
Buir	3 938	Neu-Bottenbroich	1 038
Horrem	13 168	Sindorf	19 026
Kerpen	15 450	Türnich	3 471

Stadt Pulheim

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	14,44 km ²	Einwohnerzahl:	57 422
Verkehrsfläche:	5,55 km ²	Flächengröße (km ²):	72,15
Vegetationsfläche:	50,92 km ²	Einwohner/km ² :	796
Gewässerfläche:	1,24 km ²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Brauweiler	8 405	Orr	10
Dansweiler	2 965	Pulheim	24 440
Freimersdorf	149	Sinnersdorf	5 875
Geyen	2 501	Sinthern	3 322
Ingendorf	89	Stommeln	8 591
Manstedten	141	Stommelerbusch	934

Stadt Wesseling

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	11,15 km ²	Einwohnerzahl:	40 148*
Verkehrsfläche:	2,94 km ²	Flächengröße (km ²):	23,38
Vegetationsfläche:	7,62 km ²	Einwohner/km ² :	1 717
Gewässerfläche:	1,67 km ²		

*enthält Personen, die sich keinem Ortsteil der Stadt zuordnen lassen

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Berzdorf	5 480	Urfeld	4 360
Keldenich	16 870	Wesseling	13 423

Stichworte / Internetadressen

Stichwort	Erläuterung, Internetverweis
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
Bodenrichtwerte/ Immobilienrichtwerte	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Bewertungsmodelle	Bodenrichtwertinformationssystem NRW, www.boris.nrw.de
Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW	www.gdu.nrw.de
Geobasis NRW	www.bezreg-koeln.nrw.de/geobasis-nrw
Gesetze (Bund)	www.gesetze-im-internet.de
Gesetze (Land)	www.recht.nrw.de
Grundbuch	www.grundbuch.nrw.de
Gutachterausschüsse	www.gars.nrw Oberer Gutachterausschuss NRW, www.bezreg-koeln.nrw.de/geobasis-nrw/produkte-und-dienste/grundstueckswertermittlung Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland www.redaktion-akoga.niedersachsen.de
Karten und Luftbilder	www.tim-online.nrw.de www.rhein-erft-kreis.de/geoportal www.geoportal.nrw.de
Mietspiegel	über die Städte im Rhein-Erft-Kreis www.rheinische-immobilienboerse.de
Liegenschaftskarten, Stadt- pläne, Bebauungspläne etc.	www.rhein-erft-kreis.de/geodaten-portale www.bauleitplanung.nrw/karte Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Stadtpläne der Städte im Rhein-Erft-Kreis
Statistik	Statistisches Bundesamt, www.destatis.de Landesdatenbank NRW, www.landesdatenbank.nrw.de
Umweltdaten	www.uvo.nrw.de
Verbände, Vereine	www.haus-und-grund.de www.ivd-west.de
Zwangsversteigerung	www.zvg-portal.de

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)“.

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

