Grundstücksmarktbericht 2007

für den

Rhein-Erft-Kreis

Berichtszeitraum 2006

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im
Rhein-Erft-Kreis

Anschrift der Geschäftsstelle:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Postfach
50124 Bergheim

Auskünfte und Anträge:

Herr Müller (Geschäftsführer)Tel.:	**02271 – 83 4663**
Herr Hochbaum	**02271 – 83 4731**
Frau Coenen	**02271 – 83 4732**
Frau Klemmer	**02271 – 83 4733**
Herr Ott	**02271 – 83 4734**
Frau Solbach	**02271 – 83 4735**
Frau Latz	**02271 – 83 4736**
Herr Sommer	**02271 – 83 4737**

Verkauf des Grundstücksmarktberichtes, der Bodenrichtwertkarte oder Ausschnitten aus der Bodenrichtwertkarte:

Herr Thorenz	**Tel.:**	**02271 – 83 2604**
Herr Meusch		**02271 – 83 2605**
	Fax:	**02271 – 83 2300**

e-mail: **gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de**

Internet: **www.rhein-erft-kreis.de**
www.boris.nrw.de

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe und Verbreitung sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**	5
2.	**Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**	6
3.	**Der Gutachterausschuss**	7
	3.1 Zusammensetzung	
	3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	
	3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	
4.	**Grundstücksmarkt des Berichtsjahres**	11
	4.1 Anzahl der Kauffälle	
	4.2 Flächenumsatz	
	4.3 Geldumsatz	
5.	**Unbebaute Grundstücke**	14
	5.1 Individueller Wohnungsbau	
	5.2 Geschosswohnungsbau	
	5.3 Gewerbliche Bauflächen	
	5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	
6.	**Bebaute Grundstücke**	24
	6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	
	6.2 Mehrfamilienhäuser	
7.	**Wohnungs- und Teileigentum**	33
	7.1 Neubaumaßnahmen	
	7.2 Wiederverkäufe	

Seite

8. Bodenrichtwerte 42

8.1 Gesetzlicher Auftrag

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland (individueller Wohnungsbau)

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland (gebietstypische Werte für den individuellen Wohnungsbau)

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

8.5 Orientierungswerte für gewerbliche Bauflächen

8.6 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte

9. Erforderliche Daten 53

9.1 Liegenschaftszinssätze

9.2 Bodenpreisindexreihen

9.2.1 Entwicklung der Richtwerte für baureifes Land

9.2.2 Entwicklung der Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

9.2.3 Entwicklung der Orientierungswerte für gewerbliche Bauflächen

9.3 Regionalfaktoren bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren

9.4 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach NHK 2000

9.5 Zu- und Abschläge für die Anpassung der Bodenrichtwerte

10. Allgemeine statistische Angaben des Kreises, der einzelnen Städte und der Gemeinde Elsdorf 74

11. Bezugsquellen der Mietspiegel für Wohnungen, Geschäftsräume und Gewerbeflächen 80

12. Weitere Informationen 81

12.1 Gebühren des Gutachterausschusses

12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte

12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

12.4 Grundstücksmarktbericht

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

12.6 Benachbarte Gutachterausschüsse

Impressum

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Veröffentlichung der nachstehenden Übersichten über den Grundstücksmarkt im Rhein-Erft-Kreis erfolgt gemäß § 13 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW).

Gemäß §§ 1 und 15 der GAVO NRW wurde in Anlehnung an das Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit NRW vereinbart, dass für die Stadt Bergheim, die Stadt Kerpen und den Rhein-Erft-Kreis seit 01.Januar 2002 ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet wird.

Grundstücksmarkt (Umsätze)

Im Berichtszeitraum 2006 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 4.092 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt. Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten, veräußerten unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei 819 Mio. €.

Unbebaute Grundstücke

Hinsichtlich der unbebauten Grundstücke belief sich die Anzahl der verkauften Grundstücke auf 612. Der erzielte Geldumsatz betrug dabei 87,5 Mio. € und der Flächenumsatz 61,40 ha.

Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 1.700 Verträge mit einem Flächenumsatz von 130,34 ha und einem Geldumsatz von 516,7 Mio € verzeichnet.

Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei um 1.118 mit einem Geldumsatz von 113 Mio. €.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, sowie regionale Entwicklungen des Grundstücksmarktes abzubilden, soll durch einen Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle geschlossenen Kaufverträge und damit die gezahlten Preise des Auswertungsgebietes 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 den interessierten 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 wurden. 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 Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

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

3. Der Gutachterausschuss

3.1 Zusammensetzung

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis handelt es sich, gemäß einer Verwaltungsvereinbarung, um einen gemeinsamen Gutachterausschuss mit den Städten Bergheim und Kerpen. Er ist ein selbständiges, unabhängiges Gremium, dessen gesetzliche Aufgaben durch das Baugesetzbuch (BauGB) und durch die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) geregelt sind.

Er besteht aus einem Vorsitzenden, stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern, die durch die Bezirksregierung auf die Dauer von fünf Jahren bestellt werden.

Für die jährliche Ermittlung der Bodenrichtwerte werden auf Vorschlag der zuständigen Finanzämter jeweils ein Beschäftigter oder eine Beschäftigte als stellvertretendes ehrenamtliches Mitglied in den Gutachterausschuss bestellt.

Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Ernst Meier, Dipl.-Ing.

Stellvertretende Vorsitzende:

Joachim Heidemann, Dipl.-Ing.
Dieter Held, Dipl.-Ing.
Manfred Müller, Dipl.-Ing.
Marianne Vaaßen, Dipl.-Ing.

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter

Wolfgang Kuttner, Dipl.-Ing.

Ehrenamtliche Gutachter:

Theodor Außem, Architekt
Michael Dieffendahl, Immobilienfachwirt
Dr. Berthold Loth, Dipl.-Ing. agr.
Dr. Wilhelm Nesselrath, Dipl.-Ing. agr.
Dr. Peter Schwirley, Dipl.-Ing, Dipl.-Kaufmann, Architekt
Wilhelm Flohr, Architekt
Rolf Grünewald, Dipl.-Ing., Architekt
Isabel Hachenberg, Fachwirtin
Peter Harland, Dipl.-Ing., ÖbVI
Hans-Bert Hemmersbach, Dipl.-Betriebswirt
Karl-Heinz Jantz, Dipl.-Finanzwirt
Anneke Jägers, Fachwirtin
Friedrich-Wilhelm Kamphausen, Dipl.-Ing.
Wilhelm Klein, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.Ing.
Rolf Kunz, Dipl.-Ing.
Helmut Lohnert, Dipl.-Ing., Architekt
Hans-Peter Meul, Dipl.-Ing, Architekt
Juliane Pier, Dipl.-Ing., Architektin
Karl-Heinz Schlierf, Dipl.-Ing., Architekt
Peter Teusner, Dipl.-Ing., ÖbVI
Johannes Weber, Dipl.-Ing., Architekt

3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss wird bei der Erstellung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Die Gutachter haben ihre Tätigkeit unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen nach bestem Wissen und Gewissen auszuüben und sind an Weisungen nicht gebunden.

Antragsberechtigt sind neben Eigentümern auch Inhaber von Rechten, Gerichte und Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach dem Baugesetzbuch.

Der Antrag auf Erstellung eines Gutachtens kann in einfacher, formloser Art gestellt werden. Aus dem Antrag müssen das zu bewertende Objekt, der Wertermittlungsstichtag und die zu ladenden Parteien ersichtlich sein.

Notwendige Unterlagen sind u. a.:

- ein aktueller Grundbuchauszug
- ein aktueller Auszug aus dem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan
- ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie dem Liegenschaftsbuch
- ein Nachweis über den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand
- ggf. ein aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis,
- Baupläne sowie die dazugehörigen Berechnungen
- ggf. Miet- und Pachtverträge, Erbbaurechts- und Teilungsverträge
- eine Kostenübernahmeerklärung

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses gehören insbesondere:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
  (a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen,
  (b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- die Erstellung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und - entschädigungsgesetzes (EEG NW)
- als Kann-Vorschrift ist in den gesetzlichen Bestimmungen die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte und die Erstellung von Mietwertübersichten aufgenommen
- die Ermittlung der Bodenrichtwerte für baureifes Land
- die Führung einer Kaufpreissammlung in Form eines kartenmäßigen und eines beschreibenden Nachweises
- die Ermittlung erforderlicher Daten, insbesondere Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsdaten

3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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 hat zur Sicherstellung dieser Aufgabe geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) ist jeder Vertrag, in dem Eigentum an einem Grundstück übertragen wird, von der beurkundenden Stelle (u.a. Notar) in Abschrift an den Gutachterausschuss weiterzuleiten. Gleiches gilt bei Erbbaurechten, Wohnungseigentum, Enteignungen, Umlegungen oder Zwangsversteigerungen.

Diese Kaufpreissammlung dient, in Verbindung mit den seit dem Jahre 2005 an die Käufer gerichteten Fragebögen, als Grundlagenmaterial zur Ableitung marktrelevanter Daten, wie sie sich beispielsweise in diesem Grundstücksmarktbericht wiederfinden.

Die von der Geschäftsstelle aus den Kaufverträgen erhobenen Daten werden anonymisiert in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die vorgelegten Abschriften der Kaufverträge werden anschließend, d. h. nach der Auswertung gem. § 8 (3) GAVO NRW vernichtet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisungen des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden.

Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Vorbereitung der Wertermittlung / Gutachten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

4. Grundstücksmarkt des Berichtjahres

4.1 Anzahl der Verkäufe

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind 4.092 Kaufverträge bis zum 15.12.2006 eingegangen.

Von den Kaufverträgen entfielen auf

Unbebaute Grundstücke	**Art**	**Anzahl**
	Individueller Wohnungsbau	394
	Geschosswohnungsbau	21
	Wohn- und Geschäftshäuser	1
	Gewerbe und Industrie	46
	Sonstige bebaubare Grundstücke	150
	Gesamt	**612**
Bebaute Grundstücke		
	Individueller Wohnungsbau und bebautes Erbbaurecht	1.425
	Mietwohngrundstücke	81
	Wohn- und Geschäftshäuser	35
	Gewerbe und Industrie	57
	Sonstige	102
	Gesamt	**1.700**
Wohnungs- und Teileigentum		**1.118**
Straßenland, Erbbaurecht, land- und forstwirtschaftliche und sonstige Grundstücke		**662**
Gesamt		**4.092**

4.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten, veräußerten unbebauten und bebauten Grundstücke, bis auf Wohnungs- und Teileigentum, wurde in 2006 mit ca. 696 ha ermittelt. Dabei entfielen auf die einzelnen Teilbereiche

Unbebaute Grundstücke	**Art**	**ha**
	Individueller Wohnungsbau	29,08
	Geschosswohnungsbau	1,89
	Wohn- und Geschäftshäuser	0,03
	Gewerbe und Industrie	27,75
	Sonstige bebaubare Grundstücke	2,65
	Gesamt	**61,40**
Bebaute Grundstücke		
	Individueller Wohnungsbau und bebautes Erbbaurecht	62,63
	Mietwohngrundstücke	9,17
	Wohn- und Geschäftshäuser	2,16
	Gewerbe und Industrie	32,01
	Sonstige	24,37
	Gesamt	**130,34**
Wohnungs- und Teileigentum		**--**
Straßenland, Erbbaurecht, land- und forstwirtschaftliche und sonstige Grundstücke		**504,56**
Gesamt		**696,30**

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten, veräußerten unbebauten und bebauten Grundstücke einschließlich Wohnungs- und Teileigentum belief sich in 2006 auf ca. 818,8 Mio. Euro. Dabei verteilte sich der Geldumsatz folgendermaßen

Unbebaute Grundstücke	**Art**	**Euro**
	Individueller Wohnungsbau	51.476.005
	Geschosswohnungsbau	5.806.398
	Wohn- und Geschäftshäuser	46.390
	Gewerbe und Industrie	28.082.709
	Sonstige bebaubare Grundstücke	2.070.837
	Gesamt	**87.482.339**
Bebaute Grundstücke		
	Individueller Wohnungsbau und bebautes Erbbaurecht	289.033.407
	Mietwohngrundstücke	47.573.900
	Wohn- und Geschäftshäuser	10.339.660
	Gewerbe und Industrie	112.727.016
	Sonstige	57.033.798
	Gesamt	**516.707.781**
Wohnungs- und Teileigentum		**113.010.123**
Straßenland, Erbbaurecht, land- und forstwirtschaftliche und sonstige Grundstücke		**101.768.993**
Gesamt		**818.969.236**

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Anzahl und Kaufpreise von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau

Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bedburg		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Blerichen	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Broich	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grottenherten	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kaster	27	13	14	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirchherten	6	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirchtroisdorf	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Königshoven	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	41	23	18	0	0	0	0	0	0	0	0

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bergheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Ahe	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Bergheim	4	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
Büsdorf	2	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
Glesch	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Glessen	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenten	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Niederaußem	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oberaußem	5	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Paffendorf	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Quadrath-I.	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Zieverich	11	2	9	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	38	11	18	6	0	1	0	0	1	1	0

Stadt Brühl

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Brühl		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Badorf	17	1	9	6	1	0	0	0	0	0	0
Brühl	5	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Heide	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Kierberg	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pingsdorf	13	4	6	3	0	0	0	0	0	0	0
Schwadorf	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Vochem	4	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	42	11	20	10	1	0	0	0	0	0	0

Gemeinde Elsdorf

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffäl-le	Angaben in TSD Euro									
Elsdorf		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Angelsdorf	3	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0
Elsdorf	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Giesendorf	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Oberembt	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	9	3	3	1	0	0	0	2	0	0	0

Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Blessem	6	0	1	2	0	0	2	1	0	0	0
Bliesheim	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Erp	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Gymnich	5	0	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Herrig	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kierdorf	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Köttingen	4	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Lechenich	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Liblar	3	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
Niederberg	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	31	6	12	8	1	1	2	1	0	0	0

Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Frechen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bachem	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0
Buschbell	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Frechen	4	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0
Königsdorf	21	0	2	1	4	9	2	0	0	0	3
Gesamt:	29	0	6	3	6	9	2	0	0	0	3

Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Hürth		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Alstädten-B.	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Alt-Hürth	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Berrenrath	18	0	16	2	0	0	0	0	0	0	0
Efferen	15	0	6	4	2	3	0	0	0	0	0
Hermülheim	10	0	7	2	0	0	0	0	0	0	1
Kalscheuren	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Kendenich	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Stotzheim	2	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Gesamt:	52	0	33	10	3	4	0	0	0	0	2

Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Balkhausen	3	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Blatzheim	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Brüggen	4	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Buir	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Horrem	24	2	12	8	0	0	0	1	0	0	1
Kerpen	11	1	6	4	0	0	0	0	0	0	0
Sindorf	28	13	13	0	0	1	1	0	0	0	0
Gesamt:	76	18	41	13	0	1	1	1	0	0	1

Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Pulheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brauweiler	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Dansweiler	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
Geyen	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Pulheim	28	1	8	11	6	1	0	0	0	0	1
Sinnersdorf	3	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
Sinthern	19	0	6	12	1	0	0	0	0	0	0
Stommeln	9	1	0	4	3	1	0	0	0	0	0
Gesamt:	63	2	15	28	10	2	2	0	1	1	2

Stadt Wesseling

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Wesseling		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Berzdorf	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Keldenich	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Urfeld	8	0	7	0	0	0	1	0	0	0	0
Wesseling	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	13	2	8	2	0	0	1	0	0	0	0

5.2 Geschosswohnungsbau

Für die Städte Bedburg, Frechen, Pulheim und die Gemeinde Elsdorf lagen in 2006 keine Verkaufsfälle vor.

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bergheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Zieverich	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0

Stadt Brühl

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Brühl		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Pingsdorf	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Gesamt:	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0

Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Lechenich	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0

Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Hürth		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Alt-Hürth	7	0	0	0	0	0	0	5	2	0	0
Hermülheim	3	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1
Gesamt:	10	0	0	0	0	0	2	5	2	0	1

Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Horrem	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Sindorf	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Gesamt:	3	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0

Stadt Wesseling

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Wesseling		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Keldenich	3	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Urfeld	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	4	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bedburg		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bergheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Paffendorf	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Zieverich	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Gesamt:	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2

Stadt Brühl

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Brühl		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brühl	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Gesamt:	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0

Gemeinde Elsdorf

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Elsdorf		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Angelsdorf	2	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Elsdorf	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	3	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0

Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Lechenich	3	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Liblar	4	1	2	0	0	0	1	0	0	0	0
Gesamt:	7	2	2	1	0	1	1	0	0	0	0

Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Frechen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen	8	0	2	1	0	0	2	0	0	0	3
Gesamt:	8	0	2	1	0	0	2	0	0	0	3

Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Hürth		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Efferen	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Hermülheim	3	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1
Kalscheuren	2	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0
Kendenich	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Knapsack	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	9	0	0	1	0	1	1	1	0	3	2

Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Buir	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Sindorf	3	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1
Türnich	3	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	7	0	0	2	1	0	0	1	0	1	2

Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Pulheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brauweiler	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Pulheim	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	3	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1

Stadt Wesseling

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Wesseling		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Berzdorf	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Wesseling	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Gesamt:	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	17	10	2	0	2	0	0	0	0	1	2
Bergheim	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Brühl	8	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Elsdorf	17	6	4	1	2	0	1	1	0	0	2
Erftstadt	15	9	3	1	0	1	0	0	0	1	0
Frechen	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hürth	11	10	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerpen	15	6	6	1	0	0	0	1	0	0	1
Pulheim	21	13	2	3	0	0	2	0	0	1	0
Wesseling	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)

Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bedburg		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	9	0	5	1	2	1	0	0	0	0	0
Blerichen	9	0	2	2	5	0	0	0	0	0	0
Broich	11	0	3	5	3	0	0	0	0	0	0
Grottenherten	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Kaster	12	0	0	1	6	3	2	0	0	0	0
Kirchherten	9	1	1	3	4	0	0	0	0	0	0
Kirchtroisdorf	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Kirdorf	4	0	2	0	0	1	1	0	0	0	0
Kleintroisdorf	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Königshoven	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Lipp	5	0	2	1	1	1	0	0	0	0	0
Pütz	3	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Rath	3	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	71	4	16	17	23	7	3	1	0	0	0

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bergheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Ahe	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Auenheim	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Bergheim	18	0	1	4	11	1	1	0	0	0	0
Büsdorf	4	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0
Fliesteden	5	0	0	2	2	0	1	0	0	0	0
Glesch	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
Glessen	15	0	2	0	2	5	4	1	1	0	0
Hüchelhoven	2	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Kenten	9	0	1	2	4	2	0	0	0	0	0
Niederaußem	19	0	3	10	5	1	0	0	0	0	0
Oberaußem	19	0	5	7	3	3	1	0	0	0	0
Paffendorf	6	2	2	1	0	1	0	0	0	0	0
Rheidt	3	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
Quadrath-I.	45	0	9	6	19	9	1	1	0	0	0
Thorr	3	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0
Zieverich	10	1	0	0	7	1	1	0	0	0	0
Gesamt:	163	3	26	35	58	28	10	2	1	0	0

Stadt Brühl

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Brühl		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Badorf	22	1	0	3	5	5	4	4	0	0	0
Brühl	31	1	3	5	7	9	1	2	2	1	0
Heide	5	0	1	2	0	1	1	0	0	0	0
Kierberg	15	1	1	2	5	3	2	1	0	0	0
Pingsdorf	18	0	1	2	0	3	10	1	0	1	0
Schwadorf	4	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0
Vochem	10	1	0	1	4	2	2	0	0	0	0
Gesamt:	105	4	6	15	22	26	20	8	2	2	0

Gemeinde Elsdorf

Gemeinde-/ Stadt-teil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Elsdorf		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	+ 750
Angelsdorf	11	0	0	5	5	1	0	0	0	0	0
Berrendorf	14	1	1	9	2	1	0	0	0	0	0
Elsdorf	12	2	4	2	3	1	0	0	0	0	0
Esch	15	0	3	5	5	2	0	0	0	0	0
Giesendorf	3	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
Grouven	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Heppendorf	11	0	0	2	5	1	2	1	0	0	0
Neu-Etzweiler	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Niederembt	4	0	1	1	2	0	0	0	0	0	0
Oberembt	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Tollhausen	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	75	4	10	25	25	7	2	2	0	0	0

Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Ahrem	3	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
Blessem	5	0	1	1	2	0	1	0	0	0	0
Bliesheim	10	0	0	1	6	3	0	0	0	0	0
Dirmerzheim	7	0	2	4	0	0	0	1	0	0	0
Erp	12	1	3	0	6	2	0	0	0	0	0
Friesheim	11	0	3	4	3	0	1	0	0	0	0
Gymnich	22	0	3	3	12	4	0	0	0	0	0
Herrig	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Kierdorf	10	0	0	3	5	1	0	1	0	0	0
Köttingen	21	0	3	1	7	7	2	1	0	0	0
Lechenich	48	0	2	9	23	9	3	2	0	0	0
Liblar	36	0	1	1	12	12	5	3	1	1	0
Niederberg	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Gesamt:	188	1	19	29	79	38	12	8	1	1	0

Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Frechen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bachem	16	0	2	0	7	4	1	1	1	0	0
Benzelrath	6	0	0	0	1	3	1	1	0	0	0
Buschbell	3	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0
Frechen	58	1	6	9	15	20	3	4	0	0	0
Grefrath	5	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0
Grube Carl	22	0	0	1	11	9	1	0	0	0	0
Habbelrath	5	0	0	1	1	2	0	1	0	0	0
Hücheln	7	0	0	0	4	1	1	1	0	0	0
Königsdorf	71	0	0	1	8	16	19	23	0	2	2
Gesamt:	193	1	8	12	52	56	26	32	2	2	2

Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Hürth		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Alstädten-B.	32	0	0	0	4	11	16	1	0	0	0
Alt-Hürth	35	1	1	2	5	8	17	1	0	0	0
Berrenrath	11	0	0	0	5	5	0	0	0	0	1
Efferen	34	0	0	2	9	11	3	9	0	0	0
Fischenich	9	0	1	1	4	3	0	0	0	0	0
Gleuel	20	0	0	2	10	5	2	1	0	0	0
Hermülheim	16	0	0	4	2	6	3	1	0	0	0
Kalscheuren	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Kendenich	6	0	1	2	0	2	1	0	0	0	0
Knapsack	4	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Sielsdorf	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Stotzheim	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Gesamt:	170	1	3	15	42	53	42	13	0	0	1

Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Balkhausen	13	0	3	8	1	1	0	0	0	0	0
Blatzheim	15	1	1	1	4	7	1	0	0	0	0
Brüggen	13	0	3	3	5	2	0	0	0	0	0
Buir	11	0	2	4	3	2	0	0	0	0	0
Horrem	36	0	1	2	16	13	1	2	0	1	0
Kerpen	25	1	5	0	10	7	2	0	0	0	0
Manheim	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Mödrath	3	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0
Neubottenbroich	4	0	0	2	1	0	1	0	0	0	0
Sindorf	43	0	1	3	17	18	2	1	1	0	0
Türnich	8	0	2	3	2	0	1	0	0	0	0
Gesamt:	174	2	18	29	61	50	9	3	1	1	0

Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Pulheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brauweiler	17	0	0	2	2	6	2	2	2	1	0
Dansweiler	12	0	1	2	3	4	2	0	0	0	0
Manstedten	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Geyen	11	0	0	1	3	2	4	1	0	0	0
Pulheim	87	0	2	1	15	22	29	14	4	0	0
Sinnersdorf	19	0	0	1	7	3	5	3	0	0	0
Sinthern	9	0	0	1	3	2	3	0	0	0	0
Stommelerbusch	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Stommeln	22	0	0	2	8	3	4	3	1	1	0
Gesamt:	181	0	4	13	41	42	49	23	7	2	0

Stadt Wesseling

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Wesseling		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Berzdorf	9	1	1	0	1	3	1	2	0	0	0
Keldenich	52	0	1	3	24	20	3	1	0	0	0
Urfeld	7	0	0	0	3	3	0	0	1	0	0
Wesseling	17	0	1	8	1	6	1	0	0	0	0
Gesamt:	85	1	3	11	29	32	5	3	1	0	0

6.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bedburg		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg	2	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Blerichen	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Grottenherten	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Kirchtroisdorf	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Gesamt:	6	0	1	1	0	0	2	0	1	1	0

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bergheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Glesch	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Oberaußem	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Quadrath-I.	3	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1
Thorr	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Gesamt:	7	0	0	2	0	1	0	0	2	1	1

Stadt Brühl

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Brühl		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Badorf	2	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Brühl	13	0	0	0	2	1	5	1	2	2	0
Heide	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Pingsdorf	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Vochem	2	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
Gesamt:	19	0	0	1	3	2	5	2	4	2	0

Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Ahrem	2	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
Erp	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Gymnich	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Herrig	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Gesamt:	5	0	0	1	2	0	1	0	0	0	1

Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Frechen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen	5	0	0	1	1	2	0	0	0	0	1
Grefrath	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Habbelrath	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Königsdorf	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Gesamt:	8	0	0	1	1	2	1	2	0	0	1

Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Hürth		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Alt-Hürth	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Berrenrath	3	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0
Gleuel	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Hermülheim	2	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Kendenich	3	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0
Knapsack	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0
Gesamt:	13	0	0	3	0	0	3	3	2	0	2

Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Balkhausen	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Brüggen	2	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0
Horrem	3	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0
Kerpen	2	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Neubottenbroich	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Sindorf	3	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0
Gesamt:	12	0	0	0	0	3	2	4	2	1	0

Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Pulheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brauweiler	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Dansweiler	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Pulheim	2	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Stommeln	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Gesamt:	5	0	0	0	0	0	2	1	2	0	0

Stadt Wesseling

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Wesseling		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Keldenich	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Urfeld	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Wesseling	4	0	1	0	1	0	1	0	0	0	1
Gesamt:	6	0	1	0	1	0	1	1	1	0	1

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Neubaumaßnahmen

- Anmerkung: Die nachfolgenden Werte beinhalten keine Stellplätze, etc. -

In den Städten Bedburg, Brühl, Erftstadt, Wesseling und in der Gemeinde Elsdorf lagen keine auswertbaren Verkaufsfälle im Neubaubereich vor.

Stadt Bergheim

Ortsteil Bergheim

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Erftallee	76	1.970	1.950	2.006

Stadt Frechen

Ortsteil Bachem

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Burggraben	102	2.090	1.746	2.370

Ortsteil Frechen

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Alfred-Nobel-Straße	81	1.940	1.896	2.002
Christian-Mörs-Straße	82	2.070	1.860	2.187

Ortsteil Königsdorf

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Brunnenallee	88	2.200	2.004	2.298

Stadt Hürth

Ortsteil Alt-Hürth

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Kendenicher Straße	66	1.840	1.760	1.890
Mühlenstraße	77	1.750	1.503	1.899

Ortsteil Berrenrath

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Türnicher Straße	57	1.730	1.514	1.791

Ortsteil Efferen

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Bachstraße	88	1.760	1.215	2.022
Burgweg	79	2.100	1.959	2.179
Graf-Stauffenberg-Straße	79	2.280	1.941	2.578
Karl-Kuenen-Straße	86	2.160	1.977	2.433

Ortsteil Hermülheim

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Duffesbachstraße	72	1.730	1.543	2.174

Ortsteil Stotzheim

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Berrenrather Straße	97	1.920	1.649	2.100

Stadt Kerpen

Ortsteil Horrem

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Boisdorfer Straße	110	1.870	1.514	2.144

Stadt Pulheim

Ortsteil Pulheim

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Gustav-Heinemann-Straße	92	2.160	1.542	2.380
Lavendelweg	94	2.060	1.900	2.242

Ortsteil Sinthern

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Brauweilerstraße	71	1.950	1.940	1.960

7.2 Wiederverkäufe

- Anmerkung: Die nachfolgenden Werte können Stellplätze, etc. beinhalten -

In der Stadt Bedburg und der Gemeinde Elsdorf lagen zum Stichtag 01.01.2007 keine auswertbaren Verkaufsfälle im Wiederverkauf vor.

Stadt Bergheim

Ortsteil Ahe

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Im Wohnpark	85	*	111	1.848

**hier kann nur die Spanne angegeben werden*

Ortsteil Kenten

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Adlerweg	73	590	429	821
Berliner Ring	81	*	73	739
Schwalbenweg	68	*	200	875

**hier kann nur die Spanne angegeben werden*

Ortsteil Quadrath-Ichendorf

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Auf der Helle	60	**	547	1.400
Fuchsweg	78	1.150	1.037	1.322
Rilkestraße	86	910*	883*	917*
Robert-Koch-Straße	55	1.060	991	1.100

** diese Werte beinhalten keine Stellplätze, etc.*
*** hier kann nur die Spanne angegeben werden*

Ortsteil Zieverich

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Gutenbergstraße	82	*	409	1.964
Otto-Hahn-Straße	86	*	444	1.597
Schillerstraße	83	940	877	986

**hier kann nur die Spanne angegeben werden*

Stadt Brühl

Ortsteil Badorf

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Berliner Ring	84	1.540	1.333	1.986

Ortsteil Brühl

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Carl-Schurz-Straße	57	1.170	1.121	1.236
Ubierstraße	83	1.430	1.379	1.484
Von-Westerburg-Straße	83	1.350	1.258	1.433
Wilhelmstraße	65	1.510	1.383	1.761

Ortsteil Pingsdorf

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Am Ringofen	49	1.230	1.064	1.659
Gottfried-Keller-Straße	57	1.700	1.316	2.000

Stadt Erftstadt

Ortsteil Liblar

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Bertolt-Brecht-Straße	57	850*	723*	918*
Henri-Dunant-Straße	88	1.000*	835*	1.180*
Konrad-Adenauer-Straße	59	870	817	926
Leipziger Ring	43	1.105*	1.100*	1.108*
Theodor-Heuss-Straße	68	1.180	1.016	1.418

** diese Werte beinhalten keine Stellplätze, etc.*

Stadt Frechen

Ortsteil Frechen

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Albert-Einstein-Straße	63	720	657	800
Kapfenberger Straße	66	980*	825*	1.086
Kölner Straße	72	1.560	1.372	1.703

**diese Werte beinhalten keine Stellplätze*

Ortsteil Königsdorf

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Aachener Straße	87	1.640	1.456	1.816
Dürerstraße	80	1.630	1.240	2.000

Stadt Hürth

Ortsteil Berrenrath

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Türnicher Straße	61	1.660	1.492	1.790

Ortsteil Efferen

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Bachstraße	87	1.480	1.223	1.672
Gustav-Stresemann-Ring	90	1.610	1.546	1.611
Kasparstraße	85	1.200*	1.195*	1.207*

** diese Werte beinhalten keine Stellplätze, etc.*

Ortsteil Hermülheim

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Bonnstraße	68	1.150*	993*	1.365*
Lechenicher Weg	77	1.570	1.495	1.600
Sudetenstraße	82	1.050*	865*	1.108*

** diese Werte beinhalten keine Stellplätze*

Stadt Kerpen

Ortsteil Brüggen

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Eifelstraße	52	*	196	920

** hier kann nur eine Spanne angegeben werden*

Ortsteil Horrem

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Rathausstraße	61	770*	452*	934*

** diese Werte beinhalten keine Stellplätze, etc.*

Ortsteil Kerpen

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Brüsseler Straße	69	1.020*	871*	1.161*
Burgunder Straße	72	1.070	958	1.298
Maastrichter Straße	48	200*	179*	246*

** diese Werte beinhalten keine Stellplätze, etc.*

Ortsteil Sindorf

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Am Obstgarten	83	1.030	940	1.131
Augsburger Straße	84	1.050	893	1.143
Breslauer Straße	75	1.060	867	1.224
Gartenstraße	91	1.110	867	1.377
Theodor-Heuss-Straße	63	680	510	783

Ortsteil Türnich

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Nussbaumallee	87	770	544	888
Platanenallee	82	780	402	1.052

Stadt Pulheim

Ortsteil Brauweiler

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Am Klosterhof	20	910	863	988
Kaiser-Otto-Straße	71	1.310	1.197	1.441

Ortsteil Pulheim

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Birkenweg	131	1.250	1.160	1.331
Von-Humboldt-Straße	73	1.580	1.076	1.828

Ortsteil Sinnersdorf

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Am Zehnthof	75	1.530	1.249	1.722

Stadt Wesseling

Ortsteil Keldenich

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Im Blauen Garn	61	1.260	1.086	1.458

Ortsteil Wesseling

Um den Bereich	Wohnfläche/m² im Mittel	Mittel €/m²	Min €/m²	Max €/m²
Flach-Fengler-Straße	84	870	830	949
Mühlenweg	87	840	713	918

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar des laufenden Jahres, bezogen auf den Stichtag 01.01. ermittelt und anschließend veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte bzw. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig. Eine Übersicht über die anfallenden Gebühren findet sich im Abschnitt 12.2. Eine weitere Möglichkeit, landesweit Informationen über das Bodenpreisniveau zu erhalten, ist mit dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW eröffnet worden. Mit dem Online-Angebot

www.boris.nrw.de,

an welches alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen sind, erhält man sämtliche aktuelle Bodenrichtwerte in NRW. Damit ist landesweit ein bedeutender Schritt hinsichtlich Markttransparenz und Datenverfügbarkeit vollzogen worden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland (individueller Wohnungsbau)

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen und wird in €/m² angegeben; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

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

Die Bodenrichtwerte beinhalten Erschließungs- sowie Kanalanschlussbeiträge.
Sie beziehen sich auf straßenlandabgabefreie (elf) Grundstücke.

Die tatsächlichen Erschließungskosten sind im Einzelfall bei der jeweils zuständigen Stadt- / Gemeindeverwaltung zu erfragen.

Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks:

Bauliche Nutzung: allgemeines oder reines Wohngebiet

I o und II o: Ein- und zweigeschossige offene Bauweise bei
15 m Grundstücksbreite und 35 m Grundstückstiefe

I g und II g: Ein- und zweigeschossige geschlossene Bauweise
bei 10 m Grundstücksbreite und 35 m Grundstückstiefe

Folgende Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Berichtszeitraum 2006:

Richtwertbezirke der Stadt Bedburg

	€/m²		€/m²
Bedburg-Nord	155	Kirdorf	115
Blerichen	135	Kleintroisdorf	80
Grottenherten	90	Lipp	125
Kaster	145	Pütz	85
Kirchherten	105	Rath	90
Kirchtroisdorf	100		

Richtwertbezirke der Stadt Bergheim

	€/m²		€/m²
Ahe	145	Niederaußem-West	140
Bergheim-Nord	205	Oberaußem	140
Bergheim-Süd	205	Paffendorf	130
Büsdorf	175	Quad.-Ichend.-Nordost	155
Fliesteden	195	Quad.-Ichend.-Südwest	155
Glesch	120	Rheidt-Hüchelhoven	140
Glessen	240	Thorr	155
Kenten	190	Zieverich	170
Niederaußem-Ost	140		

Richtwertbezirke der Stadt Brühl

	€/m²		€/m²
Badorf	250	Kierberg-Nord	270
Brühl-Bohle	280	Kierberg-Süd	270
Brühl-Gabjei	230	Pingsdorf	270
Brühl-Heide	230	Pingsdorf-Ost	270
Brühl-Nord	280	Schnorrenberg	240
Brühl-Ost	240	Schwadorf	240
Brühl-Süd	290	Vochem	250
Eckdorf	235	Wittelsbach	250

Richtwertbezirke der Gemeinde Elsdorf

	€/m²		€/m²
Angelsdorf	140	Grouven	120
Berrendorf	140	Heppendorf	150
Elsdorf	140	Niederembt	115
Esch	140	Oberembt	120
Giesendorf	140	Tollhausen	105

Richtwertbezirke der Stadt Erftstadt

	€/m²		€/m²
Ahrem	170	Herrig	105
Blessem	180	Kierdorf	175
Bliesheim-Ost	170	Köttingen	170
Bliesheim-West	170	Lechenich-Nord	230
Borr	100	Lechenich-Süd	230
Dirmerzheim	180	Lechenich-West	215
Erp	140	Liblar-Nord	215
Friesheim	160	Liblar-Süd	210
Gymnich	170	Niederberg	100

Richtwertbezirke der Stadt Frechen

	€/m²		€/m²
Bachem	245	Frechen-Wasserturm	215
Buschbell	235	Grefrath	180
Frechen-Mitte-Nord	270	Habbelrath	190
Frechen-Mitte-Süd	270	Königsdorf-Nord	350
Frechen-Nordost	270	Königsdorf-Süd	350
Frechen-West	270		

Richtwertbezirke der Stadt Hürth

	€/m²		€/m²
Alstädten	270	Fischenich	220
Alt-Hürth	220	Gleuel	245
Berrenrath	210	Hermülheim	320
Berrenrath-Siedlung	150	Kendenich	220
Efferen	340	Stotzheim	280

Richtwertbezirke der Stadt Kerpen

	€/m²		€/m²
Sindorf-Nord	175	Manheim	130
Sindorf-Ost	170	Buir	155
Sindorf-Südwest	185	Blatzheim	140
Keuschenend	175	Kerpen-Nord	175
Horrem-Nordwest	180	Kerpen-Mitte	180
Horrem-Ost	200	Kerpen-Süd	195
Horrem-Süd	185	Türnich	165
Horrem-Südwest	180	Balkhausen	160
Götzenkirchen	185	Brüggen	175

Richtwertbezirke der Stadt Pulheim

	€/m²		€/m²
Brauweiler-Ost	290	Sinnersdorf	280
Brauweiler-West	300	Sinthern	270
Dansweiler	300	Stommelerbusch	220
Geyen	270	Stommeln-Nordost	270
Pulheim-Nord	310	Stommeln-Südwest	280
Pulheim-Süd	310		

Richtwertbezirke der Stadt Wesseling

	€/m²		€/m²
Berzdorf-Mitte	200	Urfeld-Wald	190
Berzdorf-Südost	210	Wesseling-Nordwest	190
Keldenich-Mitte	205	Wesseling-Altlage	185
Keldenich-Südost	205	Wesseling-Südost	190
Urfeld-Dorf	215		

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

(gebietstypische Werte für den individuellen Wohnungsbau)

Gemeinde	gute Lage (€/m²)	mittlere Lage (€/m²)	mäßige Lage (€/m²)
Bedburg	**150**	**120**	**90**
Bergheim	**210**	**170**	**130**
Brühl	**280**	**250**	**230**
Elsdorf	**145**	**130**	**110**
Erftstadt	**220**	**170**	**110**
Frechen	**350**	**270**	**190**
Hürth	**330**	**250**	**200**
Kerpen	**190**	**175**	**150**
Pulheim	**310**	**270**	**220**
Wesseling	**210**	**195**	**185**

(Berichtszeitraum 2006)

8.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Das Richtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:
Größe: 1 – 3 Hektar
durchschnittliche Ackerzahl: 66 – 75

Lage	Richtwerte (in €/m²)
Bedburg	**3,60**
Bergheim-Ost	**3,60**
Bergheim-West	**3,70**
Brühl	**4,20**
Elsdorf-Nordwest	**3,70**
Elsdorf-Südost	**3,70**
Erftstadt-Nordwest	**3,50**
Erftstadt-Südost	**3,20**
Frechen	**3,80**
Hürth	**4,50**
Kerpen-Ost	**3,50**
Kerpen-West	**3,60**
Pulheim	**4,20**
Wesseling	**4,20**

(Berichtszeitraum 2006)

8.5 Orientierungswerte für gewerbliche Bauflächen

Der Gutachterausschuss hat für gewerbliche Bauflächen keine Richtwerte sondern folgende Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke ohne räumliche Abgrenzung ermittelt. Die Orientierungswerte beinhalten die Erschließungs- sowie die Kanalanschlussbeiträge. Die tatsächlichen Erschließungskosten sind im Einzelfall bei der jeweils zuständigen Stadt- / Gemeindeverwaltung zu erfragen.

Lage	**Orientierungswerte in €/m² (Stichtag: 01.01.2007)**
Bedburg	25 – 35
Bedburg – *Kaster (Mühlenerft)*	30 – 40
Bergheim – *Niederaußem*	30 – 35
Bergheim – *Paffendorf*	35 – 45
Bergheim – *QU-ID-Sonnenhang*	40 – 50
Brühl – *Nord*	75 – 85
Brühl – *Ost*	75 – 85
Elsdorf	30 – 40
Erftstadt – *Gymnich*	45 – 55
Erftstadt – *Lechenich*	55 – 70
Erftstadt – *Liblar*	45 – 55
Frechen - *Nordost*	80 – 120
Hürth – *Efferen/Hermülheim*	95 – 110
Hürth – *Gleuel*	60 – 70
Hürth – *Kalscheuren*	70 – 90
Hürth – *Knapsack*	60 – 70

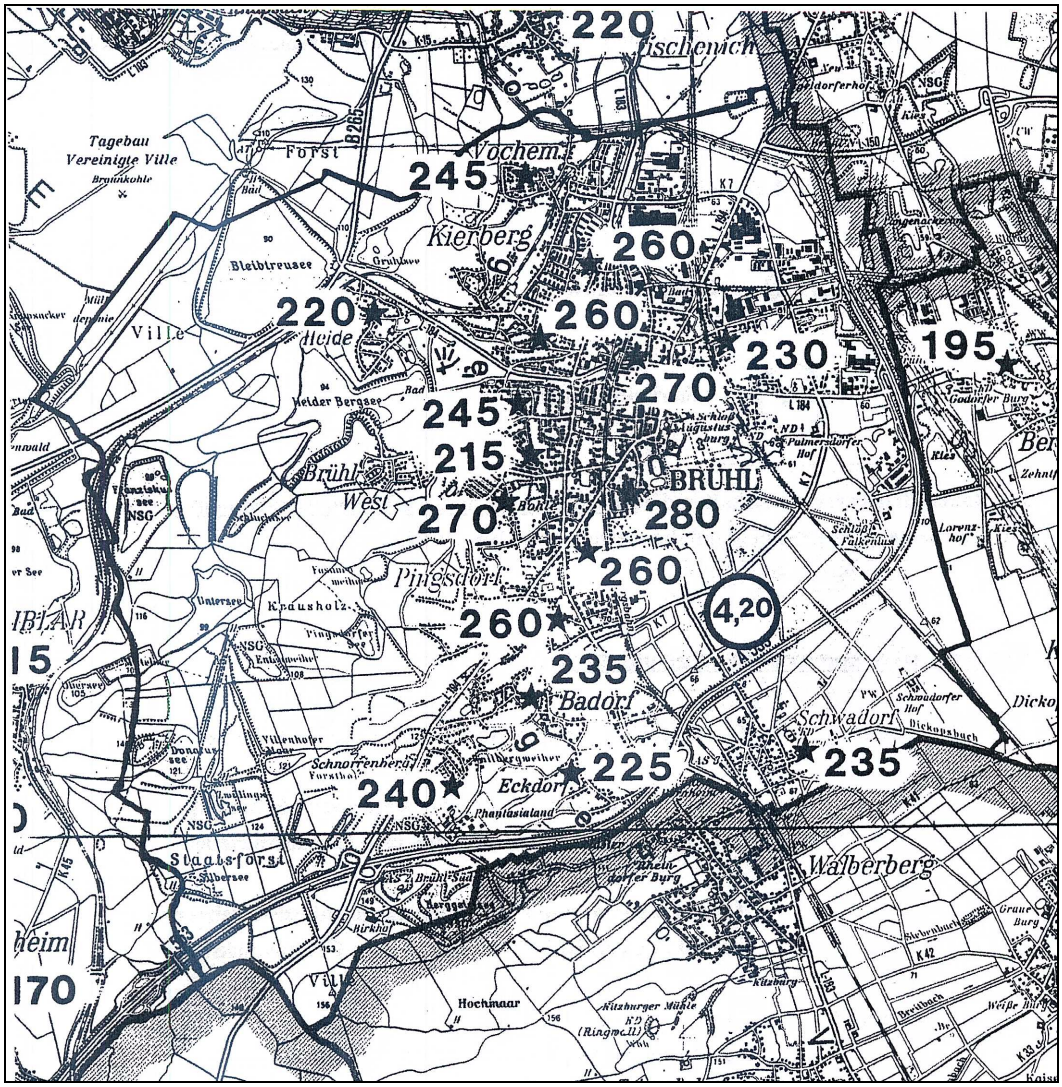
Lage	**Orientierungswerte in €/m² (Stichtag: 01.01.2007)**
Kerpen – *Sindorf*	55 – 70
Kerpen – *Sindorf Europarc*	90 – 100
Kerpen – *Türnich*	60 – 70
Pulheim	95 – 115
Pulheim – *Brauweiler*	85 – 100
Wesseling – *Berzdorf*	80 – 90
Wesseling – *Süd*	80 – 90

Nach Ansicht des Gutachterausschusses gelten diese Werte bei überwiegender Nutzung als Produktions-, Großhandels- oder Lagerflächen.

Bei überwiegender Nutzung als Verwaltungs-, Einzelhandels- oder Ausstellungsflächen ist im Einzelfall der Bodenwert unter Berücksichtigung der Lage und des Umfanges der Nutzung der Marktlage anzupassen.

8.6 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel: hier Stadt Brühl (Erläuterung der Bodenrichtwerte unter 8.2 und 8.4)



9 Erforderliche Daten

9.1 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum Stichtag 01.01.2007 keine eigenen Liegenschaftszinssätze beschlossen.
Er hat statt dessen - wie in den Vorjahren - beschlossen, sich an den Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses in der Stadt Köln zu orientieren.

Liegenschaftszinssätze *	
Dreifamilienhausgrundstücke	4,3
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 m² Wohnfläche)	5,2
Mietwohnhausgrundstücke	5,4
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 % kleine Einheit bis 250 m² WF/NF	5,7
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil < 50 %	5,9
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 % kleine Einheit bis 250 m² WF/NF	6,3
Gem. genutzte Grundstücke gewerbl. Mietanteil > 50 %	6,6
Geschäfts- und Bürogrundstücke **	6,6
Sonstige Gewerbegrundstücke	8,0

*) Dabei hält der Gutachterausschuss in Abhängigkeit des Einzelfalles ein Abweichen nach oben und unten für sachgerecht.

**) In guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten.

9.2 Bodenpreisindexreihen

9.2.1 Entwicklung der Richtwertreihen für baureifes Land 2004 – 2006

Anmerkung: Alle nachfolgenden Werte beinhalten Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

Stadt Bedburg

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Bedburg-Nord	155	155	155
Blerichen	125	130	135
Grottenherten	90	90	90
Kaster	145	145	145
Kirchherten	105	105	105
Kirchtroisdorf	95	100	100
Kirdorf	110	115	115
Kleintroisdorf	80	80	80
Lipp	120	125	125
Pütz	85	85	85
Rath	90	90	90

Stadt Bergheim

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Ahe	140	140	145
Bergheim-Nord	195	190	195
Bergheim-Süd	200	195	195
Büsdorf	175	175	175
Fliesteden	195	195	195
Glesch	130	120	120
Glessen	260	250	240
Kenten	190	190	190
Niederaußem-Ost	140	140	140
Niederaußem-West	140	140	140
Oberaußem	135	135	140
Paffendorf	130	130	130
Quad.-I.-Nordost	150	150	155
Quad.-I.-Südwest	150	150	155
Rheidt-Hüchelhoven	130	140	140
Thorr	150	155	155
Zieverich	175	180	175

Stadt Brühl

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Badorf	230	235	240
Brühl-Bohle	260	270	270
Brühl-Gabjei	210	215	215
Brühl-Heide	215	220	220
Brühl-Nord	260	270	270
Brühl-Ost	225	230	230
Brühl-Süd	270	280	280
Eckdorf	215	225	225
Kierberg-Nord	255	260	260
Kierberg-Süd	245	260	260
Pingsdorf	250	260	270
Pingsdorf-Ost	250	260	270
Schnorrenberg	235	240	235
Schwadorf	230	235	235
Vochem	240	245	240
Wittelsbach	240	245	245

Gemeinde Elsdorf

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Angelsdorf	145	145	140
Berrendorf	140	140	140
Elsdorf	140	140	140
Esch	145	145	140
Giesendorf	140	140	140
Grouven	120	120	120
Heppendorf	150	150	150
Niederembt	115	115	115
Oberembt	120	120	120
Tollhausen	105	105	105

Stadt Erftstadt

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Ahrem	165	170	170
Blessem	170	175	180
Bliesheim-Ost	170	170	170
Bliesheim-West	170	170	170
Borr	100	100	100
Dirmerzheim	175	175	180
Erp	140	130	140
Friesheim	160	160	160
Gymnich	170	170	170
Herrig	105	105	105
Kierdorf	175	180	180
Köttingen	170	170	175
Lechenich-Nord	230	230	230
Lechenich-Süd	230	230	230
Lechenich-West	230	220	220
Liblar-Nord	215	215	215
Liblar-Süd	210	210	210
Niederberg	100	100	100

Stadt Frechen

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Bachem	245	245	245
Buschbell	235	235	235
Frechen-Mitte-Nord	270	270	270
Frechen-Mitte-Süd	270	270	270
Frechen-Nordost	270	270	270
Frechen-West	260	260	260
Frechen-Wasserturm	200	210	215
Grefrath	180	180	180
Habbelrath	190	190	190
Königsdorf-Nordost	320	-	-
Königsdorf-Nordwest	320	-	-
Königsdorf-Nord	-	330	340
Königsdorf-Südost	320	-	-
Königsdorf-Südwest	320	-	-
Königsdorf-Süd	-	330	340

Stadt Hürth

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Alstädten	260	270	270
Alt-Hürth	235	230	230
Berrenrath	210	210	210
Efferen	310	310	320
Fischenich	215	220	220
Gleuel	245	245	245
Hermülheim	310	310	320
Kendenich	220	225	220
Stotzheim	245	260	270

Stadt Kerpen

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Sindorf-Nord	175	170	175
Sindorf-Ost	175	170	175
Sindorf-Südwest	170	170	175
Keuschenend	175	170	175
Horrem-Nordwest	165	165	175
Horrem-Ost	200	200	200
Horrem-Süd	185	185	190
Horrem-Südwest	175	175	185
Götzenkirchen	180	180	185
Manheim	90	-	130
Buir	160	160	160
Blatzheim	150	145	145
Kerpen-Nord	170	170	175
Kerpen-Mitte	175	175	180
Kerpen-Süd	190	190	195
Türnich	160	160	165
Balkhausen	160	160	165
Brüggen	170	170	175

Stadt Pulheim

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Brauweiler-Ost	270	280	290
Brauweiler-West	280	290	300
Dansweiler	280	290	290
Geyen	250	260	270
Pulheim-Nord	320	310	310
Pulheim-Süd	320	310	310
Sinnersdorf	270	280	280
Sinthern	250	260	270
Stommelerbusch	200	210	210
Stommeln-Höhe	240	250	-
Stommeln-Süd	240	250	-
Stommeln-Südost	240	250	-
Stommeln-West	240	250	-
Stommeln-Nordost	-	-	260
Stommeln-Südwest	-	-	260

Stadt Wesseling

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Berzdorf-Mitte	200	195	200
Berzdorf-Südost	210	200	210
Keldenich-Mitte	205	210	205
Keldenich-Südost	205	200	205
Urfeld-Dorf	215	210	215
Urfeld-Wald	185	180	185
Wesseling- Nordwest	195	190	190
Wesseling- Altlage	190	185	185
Wesseling- Südost	195	190	190

9.2.2 Entwicklung der Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2004 – 2006

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²
Bedburg	3,50	3,60	3,60
Bergheim-Ost	3,50	3,50	3,60
Bergheim-West	3,50	3,50	3,70
Brühl	4,00	4,20	4,20
Elsdorf-Nordwest	3,75	3,60	3,70
Elsdorf-Südost	3,50	3,50	3,70
Erftstadt-Nordwest	3,25	3,50	3,50
Erftstadt-Südost	3,00	3,00	3,20
Frechen	3,75	3,80	3,80
Hürth	4,00	4,50	4,50
Kerpen-Ost	3,25	3,40	3,50
Kerpen-West	3,75	3,70	3,70
Pulheim	4,00	4,10	4,10
Wesseling	4,25	4,20	4,20

9.2.3 Entwicklung der Orientierungswerte für gewerbliche Bauflächen 2004 - 2006

Lage	*2004* *€/m²*	*2005* *€/m²*	*2006* *€/m²*
Bedburg	30 – 38	25 – 35	25 – 35
Bedburg – *Kaster*	30 – 38	30 – 40	30 – 40
Bergheim – *Niederaußem*	-	30 – 35	30 – 35
Bergheim – *Paffendorf*	35 – 45	35 – 45	35 – 45
Bergheim – *QU-ID-Sonnenhang*	-	40 – 50	40 – 50
Brühl – *Nord*	75 – 85	75 – 85	75 – 75
Brühl – *Ost*	75 – 85	75 – 85	75 – 85
Elsdorf	35 – 40	35 – 45	30 – 40
Erftstadt – *Gymnich*	45 – 55	45 – 55	45 – 55
Erftstadt – *Lechenich*	45 – 55	45 – 55	55 – 70
Erftstadt – *Liblar*	45 – 55	45 – 55	45 – 55
Frechen	115 – 135	120 – 140	120 – 140
Hürth – *Efferen/Hermülheim*	95 – 110	95 – 110	95 – 110
Hürth – *Gleuel*	60 – 70	60 – 70	60 – 70
Hürth – *Knapsack*	60 – 70	60 – 70	60 – 70
Kerpen – *Sindorf*	60 – 75	55 – 70	55 – 70
Kerpen – *Sindorf Europarc*	90 – 100	90 – 100	90 – 100
Kerpen – *Türnich*	60 – 70	60 – 70	60 – 70
Pulheim	90 – 110	90 – 110	95 – 115
Pulheim – *Brauweiler*	80 – 95	80 – 95	85 – 100
Wesseling – *Berzdorf*	75 – 85	75 – 85	80 – 90
Wesseling – *Süd*	75 – 85	75 – 85	80 – 90

9.3 Benutzte Regionalfaktoren bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken gibt die „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)“ in Verbindung mit den „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2002)“, in der z. Z. gültigen Fassung, Verfahren vor, die je nach zu bewertendem Objekt, üblicherweise sachgerecht anzuwenden sind.

Stehen im Wesentlichen die zur Herstellung erforderlichen Aufwendungen, also die Herstellungskosten, für eine sachgerechte Werteinschätzung im Vordergrund, ist in der Regel das Sachwertverfahren (entsprechend WertV § 21 – 25 und WertR 2002 Nr. 3.1.3) anzuwenden. Dies gilt im Regelfall bei eigengenutzten, individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Herangezogen werden dabei die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten die auf das Jahr 2000 bezogen sind (NHK 2000). Neben den Einflussgrößen Gebäudetyp, Baujahr und Ausstattungsstandard sind unter anderem auch regionale Einflüsse zu berücksichtigen:

Korrekturfaktor für das Land:	NRW 0,90 – 1,00	= 0,95
Korrekturfaktor für die Ortsgröße:	< 50.000 Einwohner 0,90 – 0,95	= 0,925
	> 50.000 Einwohner 0,95 – 1,05	= 1,00

Die Korrekturfaktoren für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises werden bezüglich der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren, je nach Anzahl der Einwohner und unter Berücksichtigung des von der „Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) genannten Erhöhungsfaktors von 1,06, durch Multiplikation ermittelt

< 50.000 Einwohner = 0,93

> 50.000 Einwohner = 1,01

9.4 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertmodell nach NHK 2000

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren wie es in den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben wird. Da bei diesen Objekten nicht Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen sondern die individuelle Eigennutzung, ermittelt sich der Verkehrswert solcher Liegenschaften als Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel aber nicht zum Verkehrswert. Dazu ist eine marktgerechte Anpassung des ermittelten Sachwertes erforderlich. Die Höhe dieses Marktanpassungsfaktors (MAF) 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 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW) hat auf Grundlage der sogenannten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) ein Modell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren entwickelt, dass auch vom Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises übernommen wurde.

Eine umfangreiche Beschreibung des hinterlegten Modells kann unter:

www.gutachterausschuss.nrw.de

abgerufen werden.

Die wesentlichen Faktoren sind folgende:

Herstellungskosten:	NHK 2000
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Korrekturfaktoren:	wie unter 9.3 festgelegt
Baunebenkosten:	Typabhängig (Freistehend 16 %, Reihen- und Doppelhäuser 14 %)
Alterswertminderung:	nach Ross (Anlage 8a WertR)
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen
Außenanlagen:	pauschaliert 10.000 €
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes

Hinsichtlich des pauschalierten Ansatzes für die Außenanlagen wird darauf hingewiesen, dass eine sachgerechte Anwendung nur im vorgegebenen Modell erfolgen kann und Abweichungen besonders berücksichtigt werden müssen.

Untersucht wurden Kauffälle des Jahres 2006, wobei die Objekte im Wesentlichen mängelfrei waren und nach 1945 errichtet wurden.

Zur Erhebung zusätzlicher Daten wurden Fragebögen an die Erwerber verschickt mit der Bitte, auf freiwilliger Basis, die zur Sachwertberechnung noch fehlenden Angaben und Einschätzungen mitzuteilen.

Die Rücklaufquote der verschickten Fragebögen lag im Jahre 2006 mit über 55 % relativ hoch, so dass 338 Verträge in die folgenden Auswertungen einfließen konnten.

Die angegebenen Marktanpassungsfaktoren (MAF) wurden unter den vorher beschriebenen Modellannahmen ermittelt und stellen das statistische Verhältnis aus gezahlten Kaufpreisen und dem ermittelten Sachwert dar.

Dabei wurde zunächst noch keine weitere Unterteilung des Datenmaterials in Bezug auf Objektarten (freistehende Gebäude, Reihenhäuser, Doppelhaushälften etc.) und unterschiedlichen Bodenpreisniveaus oder nach Baujahrsklassen vorgenommen.

Die Auswertung erfolgte über eine Regressionsrechnung mit folgenden Ergebnissen:

- Der Marktanpassungsfaktor (MAF) ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des ermittelten Sachwertes.
- Für die Bereiche östlich und westlich des Villerückens ergeben sich unterschiedliche Ergebnisse.

Die Kommunen östlich der Ville bilden einen Gürtel um die Stadt Köln herum und der Immobilienmarkt wird offensichtlich durch diese exponierte Lage in Großstadtnähe beeinflusst. Dazu gehören die Städte Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl und Wesseling.

Dem mehr ländlich strukturierten Bereich westlich der Ville sind die Städte Bedburg, Bergheim, Kerpen und Erftstadt sowie die Gemeinde Elsdorf zuzuordnen.

Die Marktanpassungsfaktoren können jeweils aus den Abbildungen abgegriffen oder den Tabellen entnommen werden. Dabei ist folgendes zu beachten: In einzelnen Richtwertbezirken, besonders dort, wo der Einfluss der Großstadt Köln möglicherweise zusätzlich noch auf Lagen westlich der Ville einen Einfluss ausübt, ist eine differenziertere Betrachtungsweise notwendig.

Die im folgenden veröffentlichten Diagramme und Auswertungen bedürfen darüber hinaus bei ihrer Anwendung auf ein spezielles Objekt einer fach- und sachgerechten Übernahme und Einschätzung durch den Gutachter.

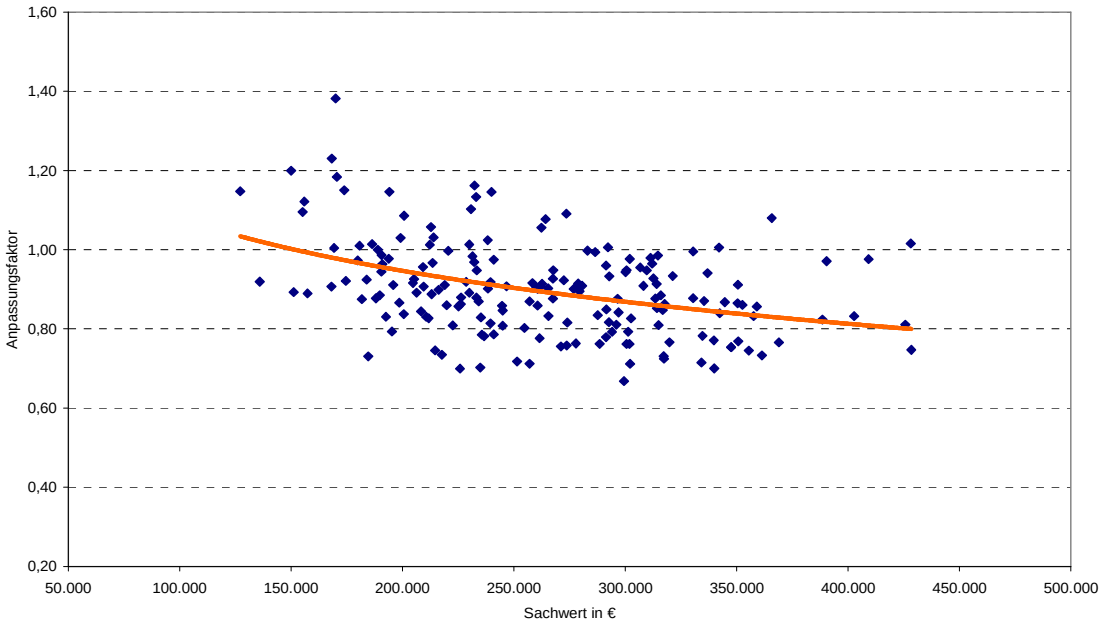
Je nach Besonderheit und Lage sind im Einzelfall Abweichungen vom dargestellten Marktanpassungsfaktor möglich.

Dabei gibt die zusätzlich dargestellte Punktwolke dem Anwender einen Hinweis auf die Qualität und Quantität des zu Grunde liegenden Datenmaterials.

Eine weitere Hilfsgröße zur Interpretation und Differenzierung der hier ermittelten Faktoren ist der prozentuale Anteil, den die einzelnen Städte und Gemeinden an der Grundgesamtheit der ausgewerteten Kaufverträge haben.

Marktanpassungsfaktoren bezogen auf die östlich der Ville liegenden Kommunen

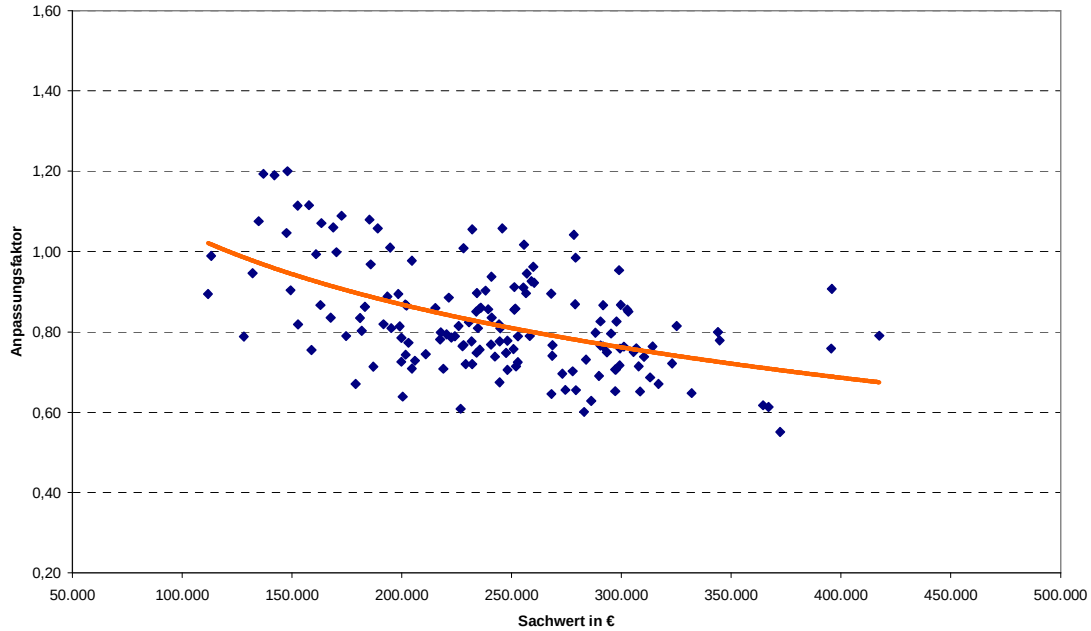
(Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling)



Sachwert	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
MAF	**1,08**	**1,00**	**0,95**	**0,90**	**0,87**	**0,84**	**0,81**

Marktanpassungsfaktoren bezogen auf die westlich der Ville liegenden Kommunen

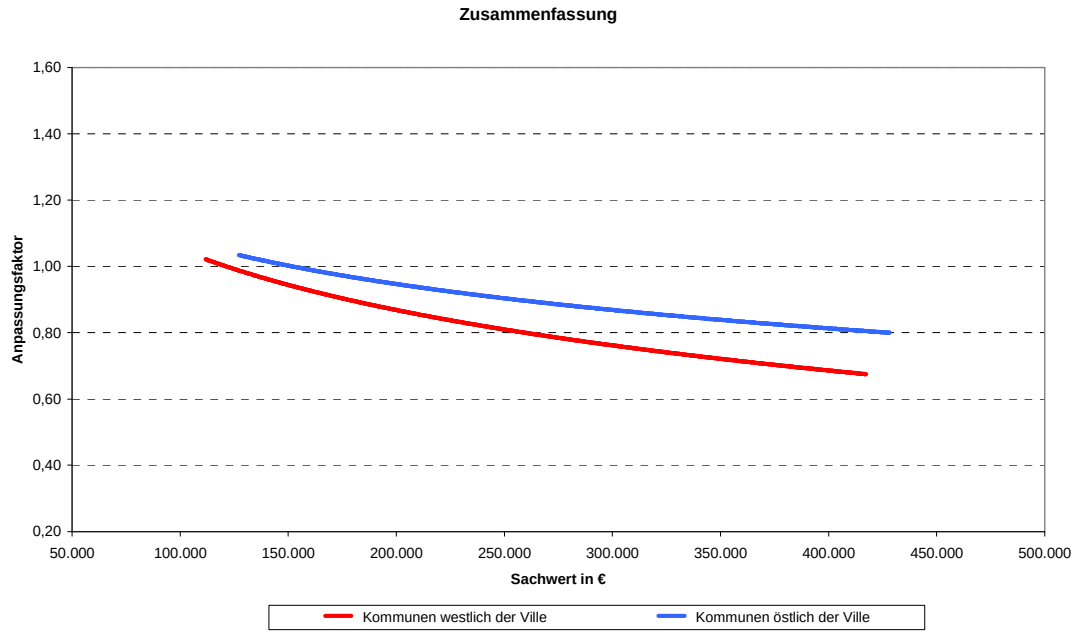
(Bedburg, Elsdorf, Bergheim, Kerpen, Erftstadt)



Sachwert	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
MAF	**1,05**	**0,94**	**0,87**	**0,81**	**0,76**	**0,72**	**0,69**

Zusammenfassung der beiden vorhergehenden Grafiken

In der nachfolgenden Grafik wurden die Kurven der beiden unterschiedlichen Bereiche (östlich und westlich der Ville) der besseren Vergleichbarkeit gegenübergestellt. Das zugrunde liegende Datenmaterial (Punktwolke) ist gleich, wurde aber aus Gesichtspunkten der Übersichtlichkeit hier nicht dargestellt.



Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

2006	Anzahl der Verträge östlich der Ville	% - Anteil am Gesamtergebnis
Brühl	27	14,6
Frechen	54	29,2
Hürth	38	20,5
Pulheim	46	24,9
Wesseling	20	10,8
	185	**100**
	Anzahl der Verträge westlich der Ville	% - Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	13	8,5
Bergheim	34	22,2
Elsdorf	16	10,5
Erftstadt	45	29,4
Kerpen	45	29,4
	153	**100**

9.5 Zu- und Abschläge für die Anpassung der Bodenrichtwerte

Zur jährlichen Ermittlung der Bodenrichtwerte für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke im allgemeinen oder reinen Wohngebiet werden die registrierten Kaufpreise der unbebauten Grundstücke zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen. Diese werden rechnerisch auf das definierte Bodenrichtwertgrundstück (siehe hierzu auch Nr. 8.2) abgestimmt. Die Geschäftsstelle bedient sich dabei festgelegter Parameter. Unter Zuhilfenahme dieser Parameter lässt sich im umgekehrten Fall das Bodenrichtwertgrundstück auf ein beliebiges, in Tiefe und Breite abweichendes Grundstück, näherungsweise umrechnen.

Berücksichtigung der Grundstückstiefe (bei offener und geschlossener Bauweise):

Abschlag in % bei x-Metern

m	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
%	0,4	1,0	1,7	2,6	3,6	4,9	6,3	8,0	9,8	11,8	14,0	16,4	19,1	22,0

Zuschlag in % bei x-Metern

m	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20
%	1,0	1,5	2,0	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	9,5	11,5	13,5	15,5	17,5

Berücksichtigung der Grundstücksbreite (bei offener Bauweise):

Abschlag in % bei x-Metern

m	16	17	18	19	20	21	22
%	0,0	1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0

Zuschlag in % bei x-Metern

m	14	13	12	11	10	9	8
%	0,0	0,0	2,0	4,0	6,0	8,0	10,0

Berücksichtigung der Grundstücksbreite (bei geschlossener Bauweise):

Abschlag in % bei x-Metern

m	11	12	13	14	15
%	0,0	1,0	2,0	3,0	4,0

Zuschlag in % bei x-Metern

m	9	8	7	6	5
%	0,0	2,0	4,0	6,0	8,0

Beispiel: Der Bodenrichtwert im Bodenrichtwertbezirk Bachem beträgt je Quadratmeter Grundstücksfläche 245 €. Das zu betrachtende Grundstück liegt im allgemeinen Wohngebiet mit offener Bebauung. Die Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 45 m, die Breite ca. 12 m.

Aus der Tabelle ergibt sich für die Tiefe von
45 m ein **Abschlag von 9,8 %**
und für die Breite von
12 m ein **Zuschlag von 2 %**

Der Richtwert ist damit in der Summe um **7,8 % zu reduzieren** und ergibt sich zu:

245 €/m² x 0,922 = 225,89 €/m² also rund

226 €/m²

Dabei ist natürlich zu beachten, dass es sich hierbei nur um eine rein mathematische Anpassung handelt, der Bodenwert jedoch auch noch von anderen Faktoren beeinflusst wird.

10. Allgemeine statistische Angaben des Kreises, der Städte und der Gemeinde Elsdorf

Anmerkung: Bei den folgenden Einwohnerzahlen handelt es sich um Eigenfortschreibungen der Städte und Gemeinde (nicht amtlich). Stand 31.12.2006

Rhein-Erft-Kreis

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	103 720 334 m²
Betriebsfläche:	61 511 690 m²
Erholungsfläche:	11 155 365 m²
Verkehrsfläche:	56 557 229 m²
Landwirtschaftsflächen:	376 513 792 m²
Waldfläche:	77 377 629 m²
Wasserfläche:	11 481 260 m²
Sonstige Flächen:	6 221 358 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	461 525
Flächengröße (km²):	704,55
Einwohner/km²:	655

Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte und Gemeinde:

Bedburg	24 349	Frechen	49 238
Bergheim	63 023	Hürth	55 275
Brühl	44 970	Kerpen	64 021
Elsdorf	21 453	Pulheim	53 313
Erftstadt	50 008	Wesseling	35 875

Stadt Bedburg

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	6 258 575 m²
Betriebsfläche:	19 675 539 m²
Erholungsfläche:	640 058 m²
Verkehrsfläche:	5 258 070 m²
Landwirtschaftsflächen:	45 153 535 m²
Waldfläche:	2 332 224 m²
Wasserfläche:	722 784 m²
Sonstige Flächen:	284 444 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	24 349
Flächengröße (km²):	80,33
Einwohner/km²:	303

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Bedburg	4 688	Kirdorf	1 219
Blerichen	2 456	Kleintroisdorf	161
Broich	1 076	Königshoven	1 870
Grottenherten	358	Lipp	2 253
Kaster	5 776	Oppendorf	101
Kirchherten	2 098	Pütz	314
Kirchtroisdorf	1 025	Rath	954

Stadt Bergheim

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	14 359 736 m²
Betriebsfläche:	11 834 607 m²
Erholungsfläche:	1 213 587 m²
Verkehrsfläche:	8 507 873 m²
Landwirtschaftsflächen:	49 839 278 m²
Waldfläche:	9 187 954 m²
Wasserfläche:	804 967 m²
Sonstige Flächen:	580 748 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	63 023
Flächengröße (km²):	96,33
Einwohner/km²:	654

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Ahe	2 904	Niederaußem	5 697
Auenheim	681	Oberaußem	5 308
Bergheim	5 980	Paffendorf	1 304
Büsdorf	1 377	Quadrath-Ichendorf	14 554
Fliesteden	1 779	Rheidt-Hüchelhoven	2 019
Glesch	1 930	Thorr	2 282
Glessen	5 427	Zieverich	4 110
Kenten	7 671		

Stadt Brühl

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	7 615 815 m²
Betriebsfläche:	732 634 m²
Erholungsfläche:	1 397 967 m²
Verkehrsfläche:	3 681 973 m²
Landwirtschaftsflächen:	8 429 524 m²
Waldfläche:	11 982 361 m²
Wasserfläche:	1 868 793 m²
Sonstige Flächen:	413 602 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	44 970
Flächengröße (km²):	36,12
Einwohner/km²:	1245

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Brühl-Innenstadt	22 553	Pingsdorf	4 436
Vochem	5 058	Badorf	5 542
Kierberg	4 308	Schwadorf	1 646
Heide	1 427		

Gemeinde Elsdorf

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	5 438 798 m²
Betriebsfläche:	11 634 792 m²
Erholungsfläche:	384 625 m²
Verkehrsfläche:	3 897 642 m²
Landwirtschaftsflächen:	41 792 399 m²
Waldfläche:	2 591 475 m²
Wasserfläche:	264 516 m²
Sonstige Flächen:	157 361 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	21 453
Flächengröße (km²):	66,16
Einwohner/km²:	324

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Angelsdorf	2 030	Grouven	663
Berrendorf	3 649	Heppendorf	1 928
Elsdorf	5 836	Neu-Etzweiler	585
Esch	2 690	Niederembt	1 353
Etzweiler	29	Oberembt	1 088
Frankeshoven	37	Tollhausen	220
Giesendorf	1 267	Widdendorf	78

Stadt Erftstadt

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	11 713 751 m²
Betriebsfläche:	1 463 867 m²
Erholungsfläche:	1 801 409 m²
Verkehrsfläche:	8 370 547 m²
Landwirtschaftsflächen:	84 181 982 m²
Waldfläche:	9 301 542 m²
Wasserfläche:	2 537 605 m²
Sonstige Flächen:	506 625 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	50 008
Flächengröße (km²):	119,88
Einwohner/km²:	417

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Ahrem	1 094	Gymnich	4 189
Blessem/Frauenthal	1 663	Herrig	537
Bliesheim	3 258	Kierdorf	3 115
Borr/Scheuren	371	Köttingen	3 844
Dirmerzheim	2 062	Lechenich	11 266
Erp	2 562	Liblar	12 565
Friesheim	2 895	Niederberg	587

Stadt Frechen

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	11 201 789 m²
Betriebsfläche:	4 430 627 m²
Erholungsfläche:	904 259 m²
Verkehrsfläche:	4 689 448 m²
Landwirtschaftsflächen:	11 488 228 m²
Waldfläche:	11 266 849 m²
Wasserfläche:	324 930 m²
Sonstige Flächen:	802 433 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	49 238
Flächengröße (km²):	45,11
Einwohner/km²:	1092

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Frechen-Innenstadt	21 991	Buschbell	3 034
Grefrath	1 412	Hücheln	1 430
Habbelrath	3 624	Benzelrath	1 122
Königsdorf	9 639	Grube Carl	1 489
Bachem	5 497		

Stadt Hürth

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	13 301 562 m²
Betriebsfläche:	2 030 526 m²
Erholungsfläche:	1 235 061 m²
Verkehrsfläche:	4 845 597 m²
Landwirtschaftsflächen:	17 264 111 m²
Waldfläche:	9 505 157 m²
Wasserfläche:	1 256 661 m²
Sonstige Flächen:	1 730 959 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	55 275
Flächengröße (km²):	51,17
Einwohner/km²:	1080

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 403	Hermülheim	13 742
Alt-Hürth	6 612	Kalscheuren	551
Berrenrath	3 087	Kendenich	2 984
Efferen	11 331	Knapsack	113
Fischenich	4 986	Sielsdorf	399
Gleuel	6 413	Stotzheim	1 654

Stadt Kerpen

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	14 685 557 m²
Betriebsfläche:	7 710 059 m²
Erholungsfläche:	1 377 529 m²
Verkehrsfläche:	9 020 741 m²
Landwirtschaftsflächen:	61 384 089 m²
Waldfläche:	17 341 477 m²
Wasserfläche:	1 379 580 m²
Sonstige Flächen:	1 035 931 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	64 021
Flächengröße (km²):	113,94
Einwohner/km²:	562

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Kerpen	14 333	Sindorf	15 982
Mödrath	1 203	Neu-Bottenbroich	974
Blatzheim	3 473	Türnich	3 437
Buir	3 989	Balkhausen	2 488
Manheim	1 659	Brüggen	4 619
Horrem	11 864		

Stadt Pulheim

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	10 924 683 m²
Betriebsfläche:	1 151 987 m²
Erholungsfläche:	1 412 049 m²
Verkehrsfläche:	5 242 963 m²
Landwirtschaftsflächen:	49 429 293 m²
Waldfläche:	2 956 247 m²
Wasserfläche:	685 958 m²
Sonstige Flächen:	333 122 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	53 313
Flächengröße (km²):	72,14
Einwohner/km²:	739

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Brauweiler	8 012	Orr	9
Dansweiler	2 985	Pulheim	21 404
Freimersdorf	150	Sinnersdorf	5 705
Geyen	2 438	Sinthern	3 305
Ingendorf	97	Stommeln	8 154
Manstedten	142	Stommelerbusch	912

Stadt Wesseling

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	8 220 068 m²
Betriebsfläche:	847 052 m²
Erholungsfläche:	788 821 m²
Verkehrsfläche:	3 042 375 m²
Landwirtschaftsflächen:	7 551 353 m²
Waldfläche:	912 343 m²
Wasserfläche:	1 635 466 m²
Sonstige Flächen:	376 133 m²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	35 875
Flächengröße (km²):	23,37
Einwohner/km²:	1 535

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Wesseling	12 075	Keldenich	15 047
Berzdorf	4 771	Urfeld	3 982

11. Bezugsquellen der Mietspiegel für Wohnungen, Geschäftsräume und Gewerbeflächen

Mietspiegel für den nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau werden von den im Rhein-Erft-Kreis liegenden Städten und der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse sowie andere Vereine und Verbände der Immobilienwirtschaft zusammengestellt und herausgegeben.

Diese können u.a. auch dort eingesehen und erworben werden.

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

Bezugsquelle:
Rheinische Immobilienbörse
Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10 – 26
50667 Köln
www.rib-koeln.de
www.ihk-koeln.de

12. Weitere Informationen

12.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung in der derzeit gültigen Fassung (ab 01.01.2002)

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr
13	Aufgaben der Grundstücksermittlung Vorbemerkung: a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NW - vom 07. März 1990- GV.NRW S. 156 - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen. b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen. c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten. d) Unter „Wert“ wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10-fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen. e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten. f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.	
13.1	Gutachten	
13.1.1	Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW) desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte	700 € (Grundbetrag)

	dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts	
	a) bis 770.000 €	2,0 v. T. des Wertes
	b) über 770.000 €	1,0 v. T. des Wertes zzgl. 770 €
	Anmerkung: Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).	
13.1.2	Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn	
	a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag: bis 200 €
	b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag: bis 400 €
	c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind	Zuschlag: bis 600 €
	d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag: bis 300 €
13.1.3	Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Abschlags	bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1
13.1.4	Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte	50 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 und 13.1.2

13.1.5	Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BkleingG	500 € - 750 €
13.1.6	Erstattung eines Obergutachtens durch den oberen Gutachterausschuss	150 v. H. der Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 und 13.1.2
13.2	Ermittlung und Anpassung besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB	
13.2.1	Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag zuzüglich je besonderem Bodenrichtwert	1.500 € 200 €
13.2.2	Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100 €
13.3	Auskünfte durch den Gutachterausschuss	
13.3.1	Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietwerte, Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind.	
13.3.1.1	Mündliche Auskünfte schwieriger Art	10 € - 250 €
	Anmerkung: Auskünfte über das Internet sind gebührenfrei, wenn die Kartengrafik in einer für die Weiternutzung nicht ausreichende Qualität angeboten wird. Die Gebührenfreiheit gilt auch für einfache mündliche Auskünfte (vgl. § 7 Abs. 1 Nr. 1 GebG NRW)	
13.3.1.2	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragtem Wert Anmerkung: Hierbei handelt es sich um amtliche Auskünfte des Gutachterausschusses zu einzelnen Bodenrichtwerten	15 € - 40 €
13.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NW)	
13.3.2.1	je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke	100 € - 150 €

13.3.2.2	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	7 €
13.3.3	Sonstige Auskünfte oder Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach anderen Tarifstellen des Abschnitts 13 abzurechnen sind	30 € - 4.000 €
13.4	Abgabe von Produkten der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
13.4.1	Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Auszügen daraus, je Gemeinde Anmerkung: Mit dieser Tarifstelle ist auch die Abgabe der Bodenrichtwertkarte in digitaler Form abzurechnen, wie auch die fortgesetzte Lieferung der Bodenrichtwertkarten, ferner die Abgabe von Bodenrichtwerten in Listenform	25 € - 250 €
13.4.2	Abgabe von Grundstücksmarktberichten (§ 13 Abs. 3 und § 25 Abs. 2 GAVO NW)	
13.4.2.1	der Gutachterausschüsse Anmerkung a) Der Abruf von Grundstücksmarktberichten ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung aus dem Internet ist gebührenfrei b) Bei der Festlegung der Gebühr ist zu berücksichtigen, inwieweit die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung im Marktbericht enthalten sind. c) Der Grundstücksmarktbericht kann auch mit Teilinhalten abgegeben werden; in diesem Fall darf die Summe der Gebühren € 40 nicht übersteigen	10 € - 40 €
13.4.2.2	des Oberen Gutachterausschusses	40 €
13.4.3	Abgabe von Mietwertübersichten nach § 5 Abs. 5 b) GAVO NW	15 € - 50 €
13.4.4	Produkte zurückliegender Jahre	
13.4.4.1	Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte und Mietwertübersichten	50 v. H. der Gebühr nach den jew. Tarifstellen 13.4.1, 13.4.2, 13.4.3

12.2 Auskünfte über Bodenrichtwerte

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig und kosten zwischen 15 € und 40 €.
Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Für die Abgabe von Bodenrichtwertkarten bzw. Auszügen daraus ist ein Gebührenrahmen von 25 € bis 250 € vorgesehen.

12.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch den § 3 Abs. 3 und 9 der Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) besondere Geheimhaltungspflichten. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und bei dem gewährleistet ist, dass die Daten sachgerecht verwendet werden. Spezielle Auswertungen in anonymisierter Form sind auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses möglich. Beides ist kostenpflichtig.

12.4 Grundstücksmarktbericht

Dieser Grundstücksmarktbericht ist beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis gegen eine Gebühr von 40 € erhältlich.

12.5 Überregionaler Grundstücksmarktbericht

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und dient der überregionalen Markttransparenz. Er ist bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, Postfach 300 865, 40408 Düsseldorf, erhältlich. Weitere Informationen hierzu finden sie im Internet unter

www.gutachterausschuss.nrw.de.

12.6 Benachbarte Gutachterausschüsse

Kreis Düren
(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)
Geschäftsstelle
Bismarckstr. 16
52348 Düren
Tel.: (02421) 22-2564 Fax: (02421) 22-2028

Kreis Euskirchen
Geschäftsstelle
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Tel.: (02251) 15 346 u. 15 347 Fax: (02251) 15 389

Stadt Köln
Geschäftsstelle
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel.: (0221) 221-2 3017 Fax: (0221)221-2 3081

Rhein-Kreis-Neuss und in der **Stadt Dormagen**
Geschäftsstelle
Meererhof 1
41456 Neuss
Tel.: (02131) 928-6230 Fax: (02131) 928-6299

Rhein-Sieg-Kreis und in der **Stadt Troisdorf**
Geschäftsstelle
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel.: (02241) 132794 Fax: (02241) 132437

Impressum:

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
Auflage	100 Exemplare
Geschäftsstelle	Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim Tel : 02271 / 834663 Fax : 02271 / 832300
Grafiken	- Erstellt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses -
Gebühr	40 €

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.

Bergheim, im Januar 2007

ISSN 1438-3322