

Grundstücksmarktbericht 2010 für den



Berichtszeitraum 2009

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 Hochbaum	02271 – 83 4731
Frau Endlein	02271 – 83 4732
Frau Klemmer	02271 – 83 4733
Frau Pries	02271 – 83 4734
Frau Solbach	02271 – 83 4735
Herr Splett	02271 – 83 4736
Herr Sommer	02271 – 83 4737

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

Herr Thorenz	02271 – 83 2604
Herr Meusch	02271 – 83 2605

02271 – 83 2300 (Fax)

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	6
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Der Gutachterausschuss	8
3.1 Zusammensetzung	
3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	
4. Grundstücksmarkt des Berichtsjahres	12
4.1 Anzahl der Kauffälle	
4.2 Flächenumsatz	
4.3 Geldumsatz	
5. Unbebaute Grundstücke	15
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 (ohne bebautes Erbbaurecht)	
6.2 Mehrfamilienhäuser	
6.3 Wohn- und Geschäftshäuser	
6.4 Gewerbe und Industrie	
7. Wohnungs- und Teileigentum	38
7.1 Neubaumaßnahmen	
7.2 Wiederverkäufe	

8.	Bodenrichtwerte	60
8.1	Gesetzlicher Auftrag	
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	
8.2.1	Individueller Wohnungsbau (1–2 geschossige Bauweise)	
8.2.2	Mehrgeschossige Bauweise	
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 und industrielle Bauflächen	
8.6	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	
9.	Erforderliche Daten	71
9.1	Indexreihen	
9.1.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke <u>östlich</u> der Ville	
9.1.2	Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke <u>westlich</u> der Ville	
9.1.3	Entwicklung der Bodenrichtwerte für baureifes Land 2004-2009	
9.1.4	Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2004-2009	
9.1.5	Entwicklung der Orientierungswerte für gewerbliche und industrielle Bauflächen 2004-2009	
9.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	
9.3	Benutzte Regionalfaktoren bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren	
9.4	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertmodell nach NHK 2000	
9.5	Zu- und Abschläge für die Anpassung der Bodenrichtwerte	
9.6	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	
9.7	Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten	
9.8	Bodenwertanteile am Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern	
10.	Allgemeine statistische Angaben des Kreises, der einzelnen Städte und der Gemeinde Elsdorf	111
11.	Bezugsquellen der Mietspiegel für Wohnungen, Geschäftsräume und Gewerbeflächen	116

12. Weitere Informationen

117

- 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 2009 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 4.364 Verträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, davon waren 3.192 Verträge zur Auswertung geeignet. Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten, geeigneten und veräußerten unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 499 Mio. €. Näheres hierzu siehe Kapitel 4.

Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücke belief sich die Anzahl der Verkaufsfälle auf 409 Verträge. Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 33 Mio. € und der Flächenumsatz rd. 26,34 ha.

Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken wurden 1.478 Verträge mit einem Flächenumsatz von rd. 88 ha und einem Geldumsatz von rd. 326 Mio € verzeichnet.

Wohnungs- und Teileigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.111 mit einem Geldumsatz von rd. 116 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 Bewertungs-sachverständige 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 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 selbstständiges, unabhängiges Gremium, dessen gesetzliche Aufgaben durch das Baugesetzbuch (BauGB) und durch die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) geregelt sind.

Er besteht aus einem Vorsitzenden, mehreren stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen 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 zu bestellen.

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:

Michael Dieffendahl, Immobilienfachwirt
Wilhelm Flohr, Architekt
Rolf Grünewald, Dipl.-Ing., Architekt
Isabel Hachenberg, Fachwirtin in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
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., Architekt
Helmut Lohnert, Dipl.-Ing., Architekt
Berthold Loth, Dr., Dipl.-Ing. agr.
Hans-Peter Meul, Dipl.-Ing., Architekt
Wilhelm Nesselrath, Dr., Dipl.-Ing. agr.
Juliane Pier, Dipl.-Ing., Architektin
Karl-Heinz Schlierf, Dipl.-Ing., Architekt
Peter Schwirley, Dr.-Ing., Dipl.-Kaufmann, Architekt
Peter Teusner, Dipl.-Ing., ÖbVI
Johannes Weber, Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche und stellvertretende ehrenamtliche Gutachter für die Aufgaben nach § 16 Abs. 2 Satz 2 GAVO:

Manfred Kollmann, Finanzamt Bergheim
Siegmund Axnick, Finanzamt Bergheim
Ingo Scharf, Finanzamt Brühl
Reiner Paffenholz, Finanzamt Brühl

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 Wertermittlungstichtag 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
- 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.

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

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

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

Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die 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 Berichtsjahres

4.1 Anzahl der Verkäufe

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind 4.364 Kaufverträge bis zum 15.12.2009 eingegangen. Davon waren 3.192 zur Auswertung geeignet.

Von den geeigneten Kaufverträgen entfielen auf

Unbebaute Grundstücke		Art	Anzahl
		Individueller Wohnungsbau	221
		Geschosswohnungsbau	7
		Wohn- und Geschäftshäuser	0
		Gewerbe und Industrie	22
		Sonstige bebaubare Grundstücke	159
		Gesamt	409
Bebaute Grundstücke			
		Individueller Wohnungsbau und bebautes Erbbaurecht	1.306
		Mietwohngrundstücke	54
		Wohn- und Geschäftshäuser	31
		Gewerbe und Industrie	31
		Sonstige	56
		Gesamt	1.478
Wohnungs- und Teileigentum			1.111
Straßenland, Erbbau-recht, land- und forstwirtschaftliche und sonstige Grundstücke			194
Gesamt			3.192

4.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten, geeigneten, veräußerten unbebauten und bebauten Grundstücke, bis auf Wohnungs- und Teileigentum, wurde in 2009 mit ca. 353 ha ermittelt. Dabei entfielen auf die einzelnen Teilbereiche

Unbebaute Grundstücke		Art	ha
		Individueller Wohnungsbau	10,74
		Geschosswohnungsbau	0,64
		Wohn- und Geschäftshäuser	0,00
		Gewerbe und Industrie	8,63
		Sonstige bebaubare Grundstücke	6,33
		Gesamt	26,34
Bebaute Grundstücke			
		Individueller Wohnungsbau und bebautes Erbbaurecht	57,87
		Mietwohngrundstücke	3,48
		Wohn- und Geschäftshäuser	1,78
		Gewerbe und Industrie	9,21
		Sonstige	15,98
		Gesamt	88,32
Wohnungs- und Teileigentum			--
Straßenland, Erbbau-recht, land- und forstwirtschaftliche und sonstige Grundstücke			238,27
Gesamt			352,93

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten, geeigneten, veräußerten, unbebauten und bebauten Grundstücke einschließlich Wohnungs- und Teileigentum belief sich in 2009 auf ca. 499 Mio. Euro. Dabei verteilte sich der Geldumsatz folgendermaßen:

Unbebaute Grundstücke		Art	Euro
		Individueller Wohnungsbau	24.339.470
		Geschosswohnungsbau	1.738.950
		Wohn- und Geschäftshäuser	0,00
		Gewerbe und Industrie	4.232.547
		Sonstige bebaubare Grundstücke	2.667.238
		Gesamt	32.978.205
Bebaute Grundstücke			
		Individueller Wohnungsbau und bebautes Erbbaurecht	270.406.000
		Mietwohngrundstücke	19.612.500
		Wohn- und Geschäftshäuser	8.522.120
		Gewerbe und Industrie	19.887.127
		Sonstige	7.623.629
		Gesamt	326.051.376
Wohnungs- und Teileigentum			116.161.401
Straßenland, Erbbau-recht, land- und forstwirtschaftliche und sonstige Grundstücke			23.671.240
Gesamt			498.862.222

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
östlich der Ville			
Pulheim	60	2,71	8.113
Frechen	16	0,72	2.730
Hürth	25	1,27	3.398
Brühl	2	0,12	290
Wesseling	5	0,28	641
westlich der Ville			
Bedburg	26	1,34	1.866
Bergheim	39	1,81	3.029
Elsdorf	7	0,27	360
Kerpen	17	0,87	1.594
Erftstadt	24	1,35	2.320

Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg											
Bedburg	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Broich	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaster	18	2	15	-	1	-	-	-	-	-	-
Kirchherten	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kirchtroisdorf	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Königshoven	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Lipp	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	26	5	20	-	1	-	-	-	-	-	-

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim											
Ahe	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Bergheim	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Glessen	5	-	2	3	-	-	-	-	-	-	-
Hüchelhoven	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kenten	3	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-
Niederaußem	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberaßem	7	2	4	1	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath-I.	4	3	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Thorr	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Zieverich	15	3	12	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	39	9	23	6	1	-	-	-	-	-	-

Stadt Brühl

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brühl											
Kierberg	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Pingsdorf	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-

Gemeinde Elsdorf

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Elsdorf											
Angelsdorf	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Berrendorf	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Heppendorf	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberembt	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	7	4	3	-	-	-	-	-	-	-	-

Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Erftstadt											
Blessem	7	-	4	3	-	-	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	9	-	8	1	-	-	-	-	-	-	-
Gymnich	5	-	3	2	-	-	-	-	-	-	-
Kierdorf	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Köttingen	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liblar	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	24	1	16	7	-	-	-	-	-	-	-

Stadt Frechen

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen											
Grefrath	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Königsdorf	15	-	-	8	5	1	-	-	1	-	-
Gesamt:	16	-	1	8	5	1	-	-	1	-	-

Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth											
Alstädten- Burbach	4	-	1	2	1	-	-	-	-	-	-
Alt-Hürth	2	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-
Berrenrath	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Efferen	7	-	2	2	2	-	1	-	-	-	-
Fischenich	5	-	1	4	-	-	-	-	-	-	-
Hermülheim	5	-	1	2	2	-	-	-	-	-	-
Stotzheim	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	25	-	5	11	7	1	1	-	-	-	-

Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kerpen											
Brüggen	4	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Buir	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
Horrem	6	-	2	3	1	-	-	-	-	-	-
Kerpen	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Sindorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Türnich	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	17	2	8	6	1	-	-	-	-	-	-

Stadt Pulheim

Gemeinde- /Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Pulheim											
Brauweiler	26	-	2	19	5	-	-	-	-	-	-
Manstedten	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Pulheim	26	-	8	9	8	-	-	1	-	-	-
Sinnersdorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Sinthern	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Stommeln	4	1	1	2	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	60	1	11	32	13	2	-	1	-	-	-

Stadt Wesseling

Gemeinde- /Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Wesseling											
Keldenich	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Urfeld	3	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-
Wesseling	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	5	-	1	3	1	-	-	-	-	-	-

5.2 Geschosswohnungsbau

Für die Städte Bedburg, Brühl, Erftstadt, Kerpen, Pulheim, Wesseling und die Gemeinde Elsdorf lagen in 2009 keine Verkaufsfälle vor.

Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
östlich der Ville			
Pulheim			
Frechen	1	*	*
Hürth	4	0,30	929
Brühl			
Wesseling			
westlich der Ville			
Bedburg			
Bergheim	2	0,21	400
Elsdorf			
Kerpen			
Erftstadt			

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bergheim

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

Stadt Frechen

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

Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth											
Efferen	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gleuel	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Hermülheim	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Gesamt:	4	-	-	1	-	2	-	1	-	-	-

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Für die Städte Brühl, Hürth und Pulheim lagen in 2009 keine Verkaufsfälle vor.

Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
östlich der Ville			
Pulheim			
Frechen	2	0,14	169
Hürth			
Brühl			
Wesseling	1	*	*
westlich der Ville			
Bedburg	3	0,79	271
Bergheim	1	*	*
Elsdorf	1	*	*
Kerpen	7	3,22	1.825
Erftstadt	7	1,61	1.000

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bedburg

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

Stadt Bergheim

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

Gemeinde Elsdorf

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

Stadt Erftstadt

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

Stadt Frechen

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

Stadt Kerpen

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kerpen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sindorf	4	-	2	1	-	-	-	-	-	-	1
Türnich	3	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	7	-	3	2	-	-	-	-	1	-	1

Stadt Wesseling

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

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	10	4	2	3	-	1	-	-	-	-	-
Bergheim	11	7	2	1	1	-	-	-	-	-	-
Brühl	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elsdorf	16	8	5	2	-	-	-	-	1	-	-
Erftstadt	28	19	4	1	2	-	-	-	1	-	1
Frechen	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hürth	8	6	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Kerpen	12	7	3	-	1	-	-	-	1	-	-
Pulheim	20	10	2	4	1	1	-	1	-	1	-
Wesseling	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
östlich der Ville			
Pulheim	172	7,28	41.437
Frechen	157	6,28	38.972
Hürth	123	5,32	27.309
Brühl	108	5,10	29.701
Wesseling	93	3,16	17.887
westlich der Ville			
Bedburg	74	4,04	12.323
Bergheim	135	6,11	23.241
Elsdorf	70	3,71	11.452
Kerpen	168	7,62	31.587
Erfstadt	162	7,91	29.557

Stadt Bedburg

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bedburg											
Bedburg	8	-	1	4	1	2	-	-	-	-	-
Blerichen	6	-	-	4	2	-	-	-	-	-	-
Broich	3	-	-	1	2	-	-	-	-	-	-
Grottenherten	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Kaster	20	-	-	7	9	3	1	-	-	-	-
Kirchherten	6	-	1	2	3	-	-	-	-	-	-
Kirchtroisdorf	11	-	-	4	4	3	-	-	-	-	-
Kirdorf	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Königshoven	5	-	-	1	3	1	-	-	-	-	-
Lipp	9	-	-	5	3	-	-	1	-	-	-
Pütz	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Rath	2	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	74	-	2	31	29	10	1	1	-	-	-

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim											
Ahe	2	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Bergheim	15	-	1	4	6	3	1	-	-	-	-
Büsdorf	3	-	-	2	1	-	-	-	-	-	-
Fliesteden	9	-	-	2	3	2	1	-	1	-	-
Glesch	11	-	4	3	3	1	-	-	-	-	-
Glessen	14	-	-	-	7	5	2	-	-	-	-
Hüchelhoven	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Kenten	9	-	-	3	2	3	-	1	-	-	-
Niederaußem	17	-	2	5	7	3	-	-	-	-	-
Oberaßem	10	-	1	3	5	1	-	-	-	-	-
Paffendorf	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath-I.	33	-	1	11	16	3	2	-	-	-	-
Thorr	5	-	2	2	1	-	-	-	-	-	-
Zieverich	5	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	135	-	13	35	57	22	6	1	1	-	-

Stadt Brühl

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brühl											
Badorf	18	-	2	-	4	6	4	2	-	-	-
Brühl	59	-	2	6	8	8	5	16	10	4	-
Heide	4	-	-	2	-	1	-	1	-	-	-
Kierberg	8	-	-	-	2	3	3	-	-	-	-
Pingsdorf	10	-	1	4	3	2	-	-	-	-	-
Schwadorf	2	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-
Vochem	7	-	-	1	2	1	1	1	1	-	-
Gesamt:	108	-	5	13	20	21	14	20	11	4	-

Gemeinde Elsdorf

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Elsdorf		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Angelsdorf	11	-	-	4	5	2	-	-	-	-	-
Berrendorf	8	-	-	2	3	3	-	-	-	-	-
Elsdorf	11	-	1	5	5	-	-	-	-	-	-
Esch	14	-	3	2	5	3	1	-	-	-	-
Giesendorf	2	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-
Grouven	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Heppendorf	8	-	-	3	3	2	-	-	-	-	-
Neu- Etzweiler	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Niederembt	5	-	-	1	4	-	-	-	-	-	-
Oberembt	7	-	1	2	3	1	-	-	-	-	-
Tollhausen	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	70	-	5	23	29	12	1	-	-	-	-

Stadt Erftstadt

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Erftstadt		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Ahrem	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Blessem	9	-	1	1	3	2	-	1	1	-	-
Bliesheim	9	-	-	6	-	3	-	-	-	-	-
Dirmerzheim	8	-	-	-	4	4	-	-	-	-	-
Erp	10	-	2	3	3	2	-	-	-	-	-
Friesheim	15	-	-	5	6	3	1	-	-	-	-
Gymnich	16	-	-	5	9	-	-	1	1	-	-
Kierdorf	11	-	-	1	8	2	-	-	-	-	-
Köttingen	12	-	1	3	5	3	-	-	-	-	-
Lechenich	42	-	3	13	15	7	3	1	-	-	-
Liblar	27	-	-	7	10	8	-	2	-	-	-
Niederberg	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	162	-	7	46	64	34	4	5	2	-	-

Stadt Frechen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Frechen											
Bachem	14	-	3	3	6	1	-	-	1	-	-
Benzelrath	12	-	-	1	2	7	1	1	-	-	-
Buschbell	7	-	2	-	2	2	-	1	-	-	-
Frechen	34	1	-	3	10	10	9	-	-	1	-
Grefrath	5	-	-	2	2	1	-	-	-	-	-
Grube Carl	17	-	-	1	-	14	2	-	-	-	-
Habbelrath	6	-	-	2	1	3	-	-	-	-	-
Hücheln	4	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-
Königsdorf	58	-	-	-	6	7	12	28	3	2	-
Gesamt:	157	1	5	13	30	46	25	30	4	3	-

Stadt Hürth

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth											
Alstädten- Burbach	9	-	1	-	2	2	2	2	-	-	-
Alt-Hürth	14	-	-	2	5	3	4	-	-	-	-
Berrenrath	15	-	1	4	6	3	-	1	-	-	-
Efferen	16	-	-	-	4	3	5	4	-	-	-
Fischenich	5	-	-	2	1	2	-	-	-	-	-
Gleuel	18	1	1	4	6	5	1	-	-	-	-
Hermülheim	22	-	-	1	2	7	9	2	1	-	-
Kalscheuren	13	-	-	-	7	4	2	-	-	-	-
Kendenich	7	-	1	-	3	1	2	-	-	-	-
Sielsdorf	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Stotzheim	3	-	-	-	-	1	-	2	-	-	-
Gesamt:	123	1	4	14	36	31	25	11	1	-	-

Stadt Kerpen

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kerpen											
Balkhausen	7	-	-	3	3	1	-	-	-	-	-
Blatzheim	11	-	-	1	3	1	3	1	1	1	-
Brüggen	17	-	2	7	4	3	-	-	1	-	-
Buir	7	1	1	-	5	-	-	-	-	-	-
Horrem	37	-	-	9	15	11	1	1	-	-	-
Kerpen	34	-	2	8	16	4	2	-	2	-	-
Mödrath	2	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-
Neubottenbroich	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Sindorf	42	-	-	6	24	10	2	-	-	-	-
Türnich	10	-	2	2	5	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	168	1	7	36	77	32	8	2	4	1	-

Stadt Pulheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Pulheim											
Brauweiler	24	-	-	-	8	7	6	1	-	2	-
Dansweiler	14	-	1	1	4	4	2	-	1	1	-
Geyen	6	-	-	3	1	-	-	2	-	-	-
Pulheim	64	-	-	6	12	17	18	9	2	-	-
Sinnersdorf	20	-	-	2	6	8	1	3	-	-	-
Sinthern	14	-	-	-	5	3	4	2	-	-	-
Stommelerbusch	3	-	-	-	2	-	-	-	-	-	1
Stommeln	27	-	-	3	5	11	7	-	1	-	-
Gesamt:	172	-	1	15	43	50	38	17	4	3	1

Stadt Wesseling

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Wesseling											
Berzdorf	8	-	1	1	1	5	-	-	-	-	-
Keldenich	50	-	1	3	33	8	3	1	1	-	-
Urfeld	9	-	-	-	4	2	3	-	-	-	-
Wesseling	26	-	2	8	9	6	1	-	-	-	-
Gesamt:	93	-	4	12	47	21	7	1	1	-	-

6.2 Mehrfamilienhäuser

Mietwohngrundstücke

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
östlich der Ville			
Pulheim	4	0,24	2.168
Frechen	12	0,85	3.503
Hürth	7	0,46	2.755
Brühl	11	0,72	5.018
Wesseling	1	*	*
westlich der Ville			
Bedburg	2	0,20	535
Bergheim	2	0,09	581
Elsdorf	3	0,22	750
Kerpen	10	0,47	3.213
Erftstadt	2	0,18	715

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bedburg

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

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim		-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Glesch	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Glessen	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	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	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Brühl	9	-	-	1	-	3	2	-	1	-	2
Vochem	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	11	-	-	1	1	4	2	-	1	-	2

Gemeinde Elsdorf

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

Stadt Erftstadt

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

Stadt Frechen

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Frechen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bachem	4	-	-	-	-	2	1	-	-	1	-
Benzelrath	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Frechen	6	-	-	1	1	1	1	1	1	-	-
Habbelrath	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Gesamt:	12	-	-	1	1	4	3	1	1	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	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
Altstädten-B.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Efferen	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Fischenich	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Hermülheim	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Kendenich	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	7	-	-	2	-	1	-	1	1	1	1

Stadt Kerpen

Gemeinde- /Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Kerpen		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Balkhausen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Blatzheim	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Brüggen	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Horrem	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Kerpen	2	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Sindorf	4	-	-	-	-	-	1	1	2	-	-
Gesamt:	10	-	-	1	1	3	1	1	2	1	-

Stadt Pulheim

Gemeinde- /Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Pulheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Pulheim	3	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-
Sinthern	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gesamt:	4	-	-	-	-	-	1	-	-	3	-

Stadt Wesseling

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

6.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
östlich der Ville			
Pulheim	2	0,13	730
Frechen	3	0,17	1.897
Hürth	4	0,23	1.000
Brühl	3	0,10	410
Wesseling	1	*	*
westlich der Ville			
Bedburg	2	0,10	140
Bergheim	4	0,19	640
Elsdorf	2	0,24	430
Kerpen	6	0,30	1.865
Erftstadt	4	0,21	1.230

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bedburg

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

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Bergheim											
Glessen	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Quadrath-I.	3	-	-	1	2	-	-	-	-	-	-
Gesamt:	4	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-

Stadt Brühl

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

Gemeinde Elsdorf

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

Stadt Erftstadt

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

Stadt Frechen

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

Stadt Hürth

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Hürth		-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Alt-Hürth	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Efferen	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Gleuel	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Gesamt:	4	-	1	1	-	-	1	-	-	1	-

Stadt Kerpen

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Kerpen		-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Blatzheim	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Horrem	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Kerpen	2	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-
Mödrath	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Sindorf	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	6	-	1	-	-	1	1	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	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Pulheim	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-

Stadt Wesseling

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

6.4 Gewerbe und Industrie

Für die Stadt Bedburg lagen in 2009 keine Verkaufsfälle vor!

Gewerbe und Industrie

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Tsd. €
östlich der Ville			
Pulheim	7	1,60	3.685
Frechen	1	*	*
Hürth	1	*	*
Brühl	5	1,48	3.466
Wesseling	3	0,84	1.495
westlich der Ville			
Bedburg			
Bergheim	4	1,33	2.856
Elsdorf	1	*	*
Kerpen	4	1,94	2.993
Erftstadt	5	1,72	4.702

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Stadt Bergheim

Gemeinde-/ Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Bergheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Niederaußem	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Paffendorf	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Zieverich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gesamt:	4	-	-	-	-	-	1	-	-	1	2

Stadt Brühl

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

Gemeinde Elsdorf

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

Stadt Erftstadt

Gemeinde- / Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Erftstadt		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Gymnich	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Lechenich	3	-	1	-	-	-	-	-	2	-	-
Liblar	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Gesamt:	5	-	1	-	-	-	-	-	3	-	1

Stadt Frechen

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

Stadt Hürth

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

Stadt Kerpen

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

Stadt Pulheim

Gemeinde- /Stadtteil	Anzahl Kauffälle	Angaben in TSD Euro									
Pulheim		- 50	- 100	- 150	- 200	- 250	- 300	- 400	- 500	- 750	ü 750
Brauweiler	5	-	1	-	-	-	-	-	1	2	1
Pulheim	2	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Gesamt:	7	-	1	-	-	-	-	2	1	2	1

Stadt Wesseling

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

7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Neubaumaßnahmen

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

In den Städten Bedburg, Bergheim, Erftstadt, Kerpen, Wesseling und in der Gemeinde Elsdorf lagen zum Stichtag 01.01.2010 keine auswertbaren Verkaufsfälle im Neubaubereich vor.

Um eine größere Anzahl ausgewerteter Objekte in den einzelnen Stadtbereichen präsentieren zu können, wurden in den folgenden Tabellen auch die Auswertungen aus den Marktberichten 2007 bis 2009 übernommen. Die angegebene Jahreszahl bezieht sich somit auf das Datum des Marktberichtes.

Stadt Bedburg

Ortsteil Kaster

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
August-Macke-Straße	3	108	1.194	967	1.307

Stadt Bergheim

Ortsteil Bergheim

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Erftallee	-	76	1.970	1.950	2.006

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Erftallee	3	73	1.837	1.800	1.875

Stadt Brühl

Ortsteil Badorf

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Badorfer Straße	5	95	2.111	2.059	2.151
Pehler Hülle	3	69	1.740	1.515	1.995

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Badorfer Straße	6	85	1.978	1.506	2.131
Bendgespfad	3	88	1.847	1.696	2.021

Ortsteil Pingsdorf

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Auf der Pehle	3	113	1.650	1.575	1.736

Stadt Erftstadt

Ortsteil Lechenich

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Amselweg	3	124	1.774	1.452	1.935

Stadt Frechen

Ortsteil Bachem

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Burggraben	-	102	2.090	1.746	2.370

Ortsteil Frechen

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Alfred-Nobel-Straße	-	81	1.940	1.896	2.002
Christian-Mörs-Straße	-	82	2.070	1.860	2.187

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Alfred-Nobel-Straße	3	91	1.866	1.691	1.963
Christian-Mörs-Straße	7	85	1.997	1.407	2.155

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Alfred-Nobel-Straße	7	78	1.947	1.888	1.980

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Mühlengasse	4	84	2.069	1.887	2.255

Ortsteil Königsdorf

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Brunnenallee	-	88	2.200	2.004	2.298

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Brunnenallee	9	106	2.228	2.199	2.278
Hildeboldstraße	4	82	2.612	2.505	2.655

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Brunnenallee	3	99	2.123	2.098	2.169

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Paulistraße	3	101	2.505	2.327	2.595
Römerhofallee	9	103	1.998	1.937	2.045
Rosenhof	7	92	1.957	1.851	2.082

Stadt Hürth

Ortsteil Alt-Hürth

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Duffesbachstraße	-	72	1.730	1.543	2.174
Kendenicher Straße	-	66	1.840	1.760	1.890
Mühlenstraße	-	77	1.750	1.503	1.899

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Clementinenhof	3	81	2.301	2.300	2.302
Duffesbachstraße	12	80	1.884	1.527	2.986
Tzerklaesstraße	3	81	1.512	1.187	1.707
Zieselsmaarstraße	8	96	2.233	2.012	2.353

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Clementinenhof	6	75	2.249	2.032	2.446
Duffesbachstraße	17	76	1.740	1.466	1.910
Falkenweg	7	101	1.862	1.515	2.045
Hürther Bogen	4	68	1.792	1.333	2.211
Rudi-Tonn-Platz	3	99	2.264	2.100	2.418
Theresienhöhe	4	99	2.783	2.066	3.732
Zieselsmaarstraße	5	103	2.312	2.070	2.657

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Hürther Bogen	4	77	1.743	1.180	1.974
Rudi-Tonn-Platz	4	96	1.996	1.810	2.200
Theresienhöhe	5	83	2.132	1.670	2.347

Ortsteil Berrenrath

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Türnicher Straße	-	57	1.730	1.514	1.791

Ortsteil Efferen

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
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

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Schillerstraße	6	99	2.000	1.812	2.561
Vogelsanger Weg	6	86	1.964	1.960	1.975

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Graf-Stauffenberg-Straße	6	103	1.962	1.313	2.494
Heinrich-Hoerle-Straße	26	93	2.138	1.834	2.426
Rondorfer Straße	44	88	2.045	1.716	2.347

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Vogelsanger Weg	7	84	2.112	1.940	2.340

Ortsteil Hermülheim

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Fritz-Räcke-Straße	4	80	2.101	1.947	2.156

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Fritz-Räcke-Straße	11	89	2.230	1.391	3.472

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Alten Bahnhof	17	86	2.009	1.798	2.245
Fritz-Räcke-Straße	5	86	2.171	2.128	2.212
Heinrich-Hoerle-Straße	22	88	2.098	1.880	2.365

Ortsteil Kalscheuren

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Ursulastraße	4	79	1.839	1.690	2.208

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Ursulastraße	5	95	1.696	1.574	1.867

Ortsteil Stotzheim

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Berrenrather Straße	-	97	1.920	1.649	2.100

Stadt Kerpen

Ortsteil Horrem

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Boisdorfer Straße	-	110	1.870	1.514	2.144

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Beisselstraße	10	97	1.673	1.288	2.036

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Beisselstraße	4	101	2.006	1.689	2.192

Ortsteil Sindorf

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Zum Breitmaar	4	73	1.857	1.731	1.914

Stadt Pulheim

Ortsteil Brauweiler

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Erfurter Straße	10	64	2.322	2.204	2.358
Venloer Straße	8	93	2.246	2.150	2.466

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Nikolausstraße	4	98	2.617	2.500	2.698

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Königseer Weg	3	78	2.462	2.421	2.504

Ortsteil Pulheim

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Gustav-Heinemann-Straße	-	92	2.160	1.542	2.380
Lavendelweg	-	94	2.060	1.900	2.242

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Lindenstraße	3	86	2.208	2.195	2.220

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Amselweg	6	108	2.619	2.500	2.790

Ortsteil Sinthern

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Brauweilerstraße	-	71	1.950	1.940	1.960

7.2 Wiederverkäufe

- *Anmerkung: Die nachfolgenden Werte für 2010 beinhalten keine Stellplätze*

In der Stadt Bedburg und der Gemeinde Elsdorf lagen zum Stichtag 01.01.2010 keine auswertbaren Verkaufsfälle im Wiederverkauf vor.

Um eine größere Anzahl ausgewerteter Objekte in den einzelnen Stadtbereichen präsentieren zu können, wurden in den folgenden Tabellen auch die Auswertungen aus den Marktberichten 2007 bis 2009 übernommen. Die angegebene Jahreszahl bezieht sich somit auf das Datum des Marktberichtes.

Erläuterung zu folgenden Tabellen:

*** hier kann nur eine Spanne angegeben werden**

**** dieser Wert beinhaltet keinen Stellplatz**

Stadt Bergheim

Ortsteil Ahe

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Im Wohnpark	-	85	*	111	1.848

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Im Wohnpark	40	62	*	146	1.439

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Im Wohnpark	25	91	*	56	1.351

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Im Wohnpark	24	83	*	58	1.495

Ortsteil Bergheim

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Birkenweg	6	78	853**	693**	1.032**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Birkenweg	9	72	872**	782**	1.069**
Erftallee	3	76	1.531**	1.328**	1.852**

Ortsteil Kenten

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Adlerweg	-	73	590	429	821
Berliner Ring	-	81	*	73	739
Schwalbenweg	-	68	*	200	875

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Berliner Ring	7	86	*	36	642

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Adlerweg	4	77	640**	477**	1.000**
Berliner Ring	16	71	*	7**	1.253**
Schwalbenweg	3	55	611**	170**	876**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Berliner Ring	7	81	*	44	813

Ortsteil Quadrath-Ichendorf

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
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

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Fuchsweg	4	80	959**	853**	1.047**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Fuchsweg	4	84	906	824	1.058
Sandstraße	4	70	668	420	1.071

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Friedlandstraße	3	76	573	428	789
Fuchsweg	7	78	786	588	1.026

Ortsteil Zieverich

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Gutenbergstraße	-	82	*	409	1.964
Otto-Hahn-Straße	-	86	*	444**	1.597**
Schillerstraße	-	83	940	877	986

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Otto-Hahn-Straße	5	86	*	124**	596**
Zievericher Mühle	3	91	1.445	1.180	1.917

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Gutenbergstraße	36	86	*	50	639
Otto-Hahn-Straße	6	90	*	122**	1.336**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Otto-Hahn-Straße	12	74	*	183	1.652

Stadt Brühl

Ortsteil Badorf

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Alte Bonnstraße	3	66	1.525	1.070	1.972
Auf dem Kamm	3	76	875	696	1.030

Ortsteil Brühl

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
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

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Chlodwigstraße	3	98	1.530	1.429	1.638
Lohbergstraße	6	74	1.351**	1.263**	1.456**
Ubierstraße	4	75	1.290**	1.119**	1.379**
Wittelsbacher Straße	3	77	1.536**	1.449**	1.700**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Hubert-Geuer-Straße	3	63	1.112	985	1.200
Lessingstraße	3	85	1.634	1.368	2.033
Mertener Straße	4	67	1.243	1.136	1.468
Roisdorfer Straße	3	66	1.137	1.100	1.167
Sophienstraße	8	48	1.925	1.626	2.206
Ubierstraße	4	74	1.408**	1.294**	1.527**
Wittelsbacher Straße	3	72	1.240**	1.114**	1.421**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Cäcilienstraße	3	57	1104	972	1170
Chlodwigstraße	4	84	1.400	1.307	1.435
Mertener Straße	4	64	1.136	902	1.500

Ortsteil Pingsdorf

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Ringofen	-	49	1.230	1.064	1.659
Berliner Ring	-	84	1.540**	1.333**	1.986**
Gottfried-Keller-Straße	-	57	1.700	1.316	2.000

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Ringofen	4	54	1.133**	833**	1.340**
Berliner Ring	4	82	1.431**	1.299**	1.733**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Berliner Ring	3	91	1.718	1.419	1.870

Ortsteil Vochem

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Weilerstraße	3	69	979	909	992

Stadt Erftstadt

Ortsteil Kierdorf

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Höchster Weg	3	50	787**	774**	794**

Ortsteil Liblar

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
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

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Konrad-Adenauer-Straße	6	63	862**	700**	1.000**
Theodor-Heuss-Straße	9	69	*	355**	1.575**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Konrad-Adenauer-Straße	5	59	770	571	1.028
Henri-Dunant-Straße	7	69	1.026	685	1.373
Leipziger Ring	3	88	854	727	983
Theodor-Heuss-Straße	7	65	1.094	733	1.324

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Konrad-Adenauer-Straße	3	44	914	714	1.212
Seestraße	3	54	1.084	844	1.290
Theodor-Heuss-Straße	6	55	932	395	2.151

Stadt Frechen

Ortsteil Buschbell

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Brückenstraße	5	73	2.118	1.894	2.272

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Im Flachsgarten	3	79	1.337	1.064	1.587

Ortsteil Frechen

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Albert-Einstein-Straße	-	63	720	657	800
Kapfenberger Straße	-	66	980**	825**	1.086**
Kölner Straße	-	72	1.560	1.372	1.703

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Albert-Einstein-Straße	3	67	792	759	841
Alte Straße	5	67	1.606**	1.204**	1.920**
Hüchelter Straße	4	76	1.556**	1.242**	1.903**
Jakob-Cremer-Straße	4	63	1.082**	827**	1.333**
Kölner Straße	7	75	1.663	1.327	2.292

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Albert-Einstein-Straße	4	63	760	681	825
Kapfenbergerstraße	3	63	923	500	1.206
Kölner Straße	5	61	1.473	1.224	1.726

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Albert-Einstein-Straße	3	80	831	750	906
Jakob-Cremer-Straße	3	64	843	556	1.065
Kapfenbergerstraße	4	57	1.145	950	1.500
Kölner Straße	6	65	1.631	1.500	1.913

Ortsteil Königsdorf

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Aachener Straße	-	87	1.640	1.456	1.816
Dürerstraße	-	80	1.630	1.240	2.000

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Angerweg	3	79	1.669	1.406	2.182
Holbeinstraße	4	69	1.260**	1.128**	1.360**
Paulistraße	3	91	1.716	1.694	1.757
Waldstraße	4	83	1.343	1.177	1.457

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Angerweg	3	92	1.431	1.402	1.479
Dürerstraße	3	89	1.482	1.440	1.566
Waldstraße	3	64	1.019	735	1.421

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Baumschulenstraße	6	79	1.682	1.580	1.894
Holbeinstraße	5	72	1.133	1.090	1.215

Stadt Hürth

Ortsteil Alstädten

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Hermülheimer Straße	3	67	1.474	1.385	1.582

Ortsteil Alt-Hürth

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Schlangenpfad	8	78	1.455	1.340	1.667

Ortsteil Berrenrath

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Türnicher Straße	-	61	1.660	1.492	1.790

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Türnicher Straße	3	70	1.539	1.298	1.805

Ortsteil Efferen

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Bachstraße	-	87	1.480	1.223	1.672
Gustav-Stresemann-Straße	-	90	1.610	1.546	1.611
Kasparstraße	-	85	1.200**	1.195**	1.207**

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Krankenhausstraße	5	69	*	635	1.598

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Ernst-Wilhelm-Nay-Straße	3	90	1.598	1.373	1.897
Krankenhausstraße	5	74	1.192	1.043	1.270

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Krankenhausstraße	3	59	1.166	1.115	1.250
Rondorfer Straße	3	76	1.527	1.233	1.889

Ortsteil Hermülheim

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Bonnstraße	-	68	1.150**	993**	1.365**
Lechenicher Weg	-	77	1.570	1.495	1.600
Sudetenstraße	-	82	1.050**	865**	1.108**

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Bonnstraße	5	48	1.737	1.390	2.105
Lechenicher Weg	4	56	1.591	1.483	1.680
Sudetenstraße	3	88	1.109**	903**	1.324**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Luxemburger Straße	3	23	1.060	872	1.245
Sudetenstraße	9	83	1.087**	910**	1.329**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Bonnstraße	4	56	1.335	1.011	1.610
Mertener Weg	3	71	1.370	1.308	1.429

Ortsteil Kendenich

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Eintrachtstraße	3	65	961**	845**	1.115**

Stadt Kerpen

Ortsteil Brüggen

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Eifelstraße	-	52	*	196	920

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Eifelstraße	4	64	*	227**	804**

Ortsteil Horrem

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Rathausstraße	-	61	770**	452**	934**

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Buchenhöhe	3	62	670**	443**	833**
Hauptstraße	5	84	*	936**	2.289**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Grabenweg	3	68	1.125	1.015	1.344
Rathausstraße	3	57	*	885**	2.237**

Ortsteil Kerpen

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Brüsseler Straße	-	69	1.020**	871**	1.161**
Burgunder Straße	-	72	1.070	958	1.298
Maastrichter Straße	-	48	200**	179**	246**

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Auf dem Bauer	4	83	688**	493**	962**
Brabanter Straße	3	79	1.508**	1.437**	1.545**
Brüsseler Straße	8	69	986**	859**	1.089**
Maastrichter Straße	3	76	595**	417**	759**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Brüsseler Straße	3	69	679	443**	1.168
Maastrichter Straße	3	78	*	100**	1260**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Rott	3	79	1.267	1.233	1.290

Ortsteil Sindorf

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
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

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Keuschenend	3	68	1.177	1.096	1.286
Am Obstgarten	3	83	811	602	916
Augsburger Straße	7	87	*	114	1.364
Berliner Ring	4	81	678	504	814
Gartenstraße	3	81	1.260	1.073	1.441
Goethestraße	5	13	2.049	1.893	2.174
Theodor-Heuss-Straße	4	55	612	326	759

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Hüttenhof	3	79	1254	894	1.834
Am Obstgarten	4	88	849	661	1.000
Schillerstraße	3	67	894	757	985
Theodor-Heuss-Straße	4	86	317	106	756

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Augsburger Straße	4	76	879	607	1.078

Ortsteil Türnich

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Nußbaumallee	-	87	770	544	888
Platanenallee	-	82	780	402	1.052

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Platanenallee	5	88	524**	302**	865**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Eifelstraße	7	52	410	243	772
Hunsrückstraße	5	54	643	342	813
Nußbaumallee	5	73	489	210	778

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Hunsrückstraße	3	41	508	454	561
Nußbaumallee	5	72	640	578	693
Platanenallee	4	89	550	316	694

Stadt Pulheim

Ortsteil Brauweiler

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Klosterhof	-	20	910	863	988
Kaiser-Otto-Straße	-	71	1.310	1.197	1.441

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Klosterhof	4	18	878	769	914

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Klosterhof	4	23	837	812	858
Langgasse	4	118	2.355	1.286	2.375

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Klosterhof	4	25	1.402	1.167	1.619

Ortsteil Dansweiler

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Wolfhelmstrasse	3	77	1.688	1.616	1.737

Ortsteil Pulheim

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Birkenweg	-	131	1.250	1.160	1.331
Von-Humboldt-Straße	-	73	1.580	1.076	1.828

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Pletschmühlenweg	5	75	1.561**	1.123**	2.266**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Nordring	3	72	932	803	1.023
Pestalozzistraße	3	44	997	797	1.261
Pletschmühlenweg	4	67	1.334**	938**	1.786**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Albert-Schweitzer Straße	4	94	1.246	1.068	1.606
Pletschmühlenweg	3	68	920	758	1.133
von-Humboldt-Straße	4	80	1.021	750	1.225

Ortsteil Sinnersdorf

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Am Zehnthof	-	75	1.530	1.249	1.722

Ortsteil Stommeln

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Venloer Straße	4	79	1.639	1.504	1.770

Stadt Wesseling

Ortsteil Keldenich

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Im Blauen Garn	-	61	1.260	1.086	1.458

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Im Blauen Garn	4	67	1.064**	745**	1.423**
Stemmlerweg	6	72	903**	833**	972**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Im Blauen Garn	4	68	1.178	1.030	1.299

Ortsteil Urfeld

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Rheinstraße	3	91	1.744	1.505	1.870

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Rheinstraße	4	82	1.480	1.225	2.191

Ortsteil Wesseling

2007

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Flach-Fengler-Straße	-	84	870	830	949
Mühlenweg	-	87	840	713	918

2008

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Friedensweg	3	63	1.149	918	1.500
Schützenweg	5	76	705**	500**	972**

2009

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Schützenweg	3	74	715**	492**	875**

2010

um den Bereich	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche m ² im Mittel	Kaufpreis €/m ² im Mittel	Min €/m ²	Max €/m ²
Kyllstraße	3	70	860	750	929

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 BORISplus eröffnet worden. Mit dem Online-Angebot

www.boris.nrw.de,

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen und wird in Euro je Quadratmeter (€/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 der Richtwertgrundstücke

Bauland:	<u>Individueller Wohnungsbau</u> (1-2 geschossige Bauweise)
	Grundstücke im allgemeinen oder reinen Wohngebiet (WA/WR)
	I o und II o (ein- und zweigeschossige offene Bebauung) bei 15 m Grundstücksbreite und 35 m Grundstückstiefe
	I g und II g (ein- und zweigeschossige geschlossene Bebauung) bei 10 m Grundstücksbreite und 35 m Grundstückstiefe
	<u>Mehrgeschossige Bauweise</u>
	Grundstücke im Kerngebiet (MK)
	II – IV g (je nach Bereich, zwei- bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise) mit der im Einzelnen ausgewiesenen Geschossflächenzahl (GFZ 1,2 – 2,0) und der ggf. angegebenen Grundstücksbreite (10 m) und Grundstückstiefe (30 – 35 m).

8.2.1 Individueller Wohnungsbau (1-2 geschossige Bauweise)

Richtwertbezirke der Stadt Bedburg

	€/m ²		€/m ²
Bedburg-Nord	150	Kirdorf	115
Blerichen	140	Kleintroisdorf	80
Grottenherten	90	Lipp	130
Kaster	150	Pütz	85
Kirchherten	110	Rath	90
Kirchtroisdorf	105		

Richtwertbezirke der Stadt Bergheim

	€/m ²		€/m ²
Ahe	150	Niederaußem-West	130
Bergheim-Nord	220	Oberaßem	140
Bergheim-Süd	210	Paffendorf	135
Büsdorf	175	Quad.-Ichend.-Nordost	160
Fliesteden	210	Quad.-Ichend.-Südwest	160
Glesch	120	Rheidt-Hüchelhoven	130
Glessen	245	Thorr	145
Kenten	190	Zieverich	160
Niederaußem-Ost	130		

Richtwertbezirke der Stadt Brühl

	€/m ²		€/m ²
Badorf	250	Kierberg-Nord	270
Brühl-Bohle	300	Kierberg-Süd	270
Brühl-Gabjei	230	Pingsdorf	270
Brühl-Heide	230	Pingsdorf-Ost	300
Brühl-Nord	280	Schnorrenberg	240
Brühl-Ost	240	Schwadorf	240
Brühl-Süd	290	Vochem	250
Eckdorf	235	Wittelsbach	250
Geildorf	235		

Richtwertbezirke der Gemeinde Elsdorf

	€/m ²		€/m ²
Angelsdorf	140	Grouven	115
Berrendorf	125	Heppendorf	145
Elsdorf	135	Niederembt	110
Esch	135	Oberembt	110
Giesendorf	130	Tollhausen	100

Richtwertbezirke der Stadt Erftstadt

	€/m ²		€/m ²
Ahrem	170	Kierdorf	170
Blessem	190	Köttingen	165
Bliesheim-Ost	165	Lechenich-Nord	230
Bliesheim-West	165	Lechenich-Süd	230
Borr	100	Lechenich-West	210
Dirmerzheim	165	Lechenich Innenst.-Süd	200
Erp	145	Liblar-Nord	210
Friesheim	160	Liblar-Süd	210
Gymnich	160	Niederberg	100
Herrig	105		

Richtwertbezirke der Stadt Frechen

	€/m ²		€/m ²
Bachem	240	Frechen-Wasserturm	215
Buschbell	240	Grefrath	175
Frechen-Mitte-Nord	270	Habbelrath	180
Frechen-Mitte-Süd	270	Königsdorf-Nord	350
Frechen-Nordost	270	Königsdorf-Süd	350
Frechen-West	270	Waldsiedlung	200

Richtwertbezirke der Stadt Hürth

	€/m ²		€/m ²
Alstädten	280	Gleuel	245
Alt-Hürth	240	Hermülheim	330
Berrenrath	210	Kendenich	215
Berrenrath-Siedlung	140	Sielsdorf	200
Efferen	330	Stotzheim	300
Fischenich	215		

Richtwertbezirke der Stadt Kerpen

	€/m ²		€/m ²
Sindorf-Nord	175	Manheim	130
Sindorf-Ost	170	Buir	145
Sindorf-Südwest	185	Blatzheim	140
Keuschenend	175	Kerpen-Nord	175
Horrem-Nordwest	190	Kerpen-Mitte	180
Horrem-Ost	205	Kerpen-Süd	205
Horrem-Süd	190	Türnich	170
Horrem-Südwest	185	Balkhausen	170
Götzenkirchen	190	Brüggen	170

Richtwertbezirke der Stadt Pulheim

	€/m ²		€/m ²
Brauweiler-Ost	280	Sinnersdorf	260
Brauweiler-West	290	Sinthern	280
Dansweiler	290	Stommelerbusch	215
Geyen	280	Stommeln-Nordost	270
Pulheim-Nord	310	Stommeln-Südwest	270
Pulheim-Süd	300		

Richtwertbezirke der Stadt Wesseling

	€/m²		€/m²
Berzdorf-Mitte	200	Urfeld-Wald	185
Berzdorf-Südost	210	Wesseling-Nordwest	195
Keldenich-Mitte	215	Wesseling-Altlage	190
Keldenich-Südost	205	Wesseling-Südost	195
Urfeld-Dorf	230		

8.2.2 Mehrgeschossige Bauweise

Richtwertbezirk der Stadt Bergheim

Bergheim Innenstadt (Fußgängerzone)	310 €/m²	MK III g GFZ 2,2
-------------------------------------	----------	------------------

Richtwertbezirk der Stadt Brühl

Brühl Innenstadt (Fußgängerzone)	450 €/m²	MK III g GFZ 1,6
----------------------------------	----------	------------------

Richtwertbezirk der Stadt Erftstadt

Lechenich Innenst. (Markt und Nordbereich)	230 €/m²	MK II g 10 x 30 GFZ 1,2
Liblar Innenst. (Carl-Schurz-Str.)	160 €/m²	MK II g 10 x 30 GFZ 1,2
Liblar Einkaufszentrum	185 €/m²	MK II g 10 x 30 GFZ 1,6

Richtwertbezirk der Stadt Frechen

Frechen Innenstadt (Fußgängerzone)	360 €/m²	MK IV g 10 x 35 GFZ 2,0
------------------------------------	----------	-------------------------

Richtwertbezirk der Stadt Pulheim

Pulheim Innenstadt (Fußgängerzone)	370 €/m²	MK III g GFZ 2,2
------------------------------------	----------	------------------

Richtwertbezirk der Stadt Wesseling

Wesseling Innenstadt (Fußgängerzone)	300 €/m²	MK III g 10 x 35 GFZ 1,6
--------------------------------------	----------	--------------------------

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

(gebietstypische Werte für den individuellen Wohnungsbau)

Gemeinde	gute Lage (€/m ²)	mittlere Lage (€/m ²)	mäßige Lage (€/m ²)
Bedburg	145	120	95
Bergheim	220	165	130
Brühl	290	250	230
Elsdorf	140	130	110
Erftstadt	215	170	110
Frechen	350	260	190
Hürth	330	270	195
Kerpen	195	175	140
Pulheim	300	270	215
Wesseling	220	200	190

(Berichtszeitraum 2009)

Die typischen Baulandwerte für den individuellen Wohnungsbau ergeben sich im Wesentlichen aus der Zuordnung einzelner Bodenrichtwertgebiete zu den angeführten Lagekriterien, in Verbindung mit einer gutachtlichen Einschätzung durch die Mitglieder des Gutachterausschusses.

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	3,70
Bergheim-Ost	3,80
Bergheim-West	3,70
Brühl	4,20
Elsdorf-Nordwest	3,70
Elsdorf-Südost	3,70
Erftstadt-Nordwest	3,50
Erftstadt-Südost	3,30
Frechen	3,80
Hürth	4,50
Kerpen-Ost	3,50
Kerpen-West	3,70
Pulheim	4,30
Wesseling	4,20

(Berichtszeitraum 2009)

8.5 Orientierungswerte für gewerbliche und industrielle Bauflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat für gewerbliche und industrielle Bauflächen keine Richtwerte sondern folgende Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegrundstücke 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: 01.01.2010)
Bedburg	30 - 35
Bedburg – Kaster (Mühlenerft)	30 - 40

Bergheim – Niederaußem	30 - 35
Bergheim – Paffendorf	35 - 45
Bergheim – QU-ID-Sonnenhang	40 - 50
Zieverich	30 - 40

Brühl – Nord	85 - 95
Brühl – Ost	70 - 80

Elsdorf	30 - 40
----------------	---------

Erftstadt – Gymnich	45 - 55
Erftstadt – Lechenich	65 - 75
Erftstadt – Liblar	45 - 55
Erftstadt – Wirtschaftspark	60 - 70
Erftstadt – Friesheim	50 - 60

Frechen – Nordost	90 - 120
--------------------------	----------

Lage	Orientierungswerte in €/m² (Stichtag: 01.01.2010)
Hürth – <i>Efferen/Hermülheim</i>	95 - 110
Hürth – <i>Gleuel</i>	60 - 70
Hürth – <i>Kalscheuren</i>	80 - 100
Hürth – <i>Knapsack</i>	60 - 70

Kerpen – <i>Sindorf</i>	55 - 65
Kerpen – <i>Sindorf Europarc</i>	85 - 95
Kerpen – <i>Türnich</i>	50 - 60

Pulheim	95 - 115
Pulheim – <i>Brauweiler</i>	95 - 115

Wesseling – <i>Berzdorf</i>	75 - 85
Wesseling – <i>Süd</i>	80 - 90

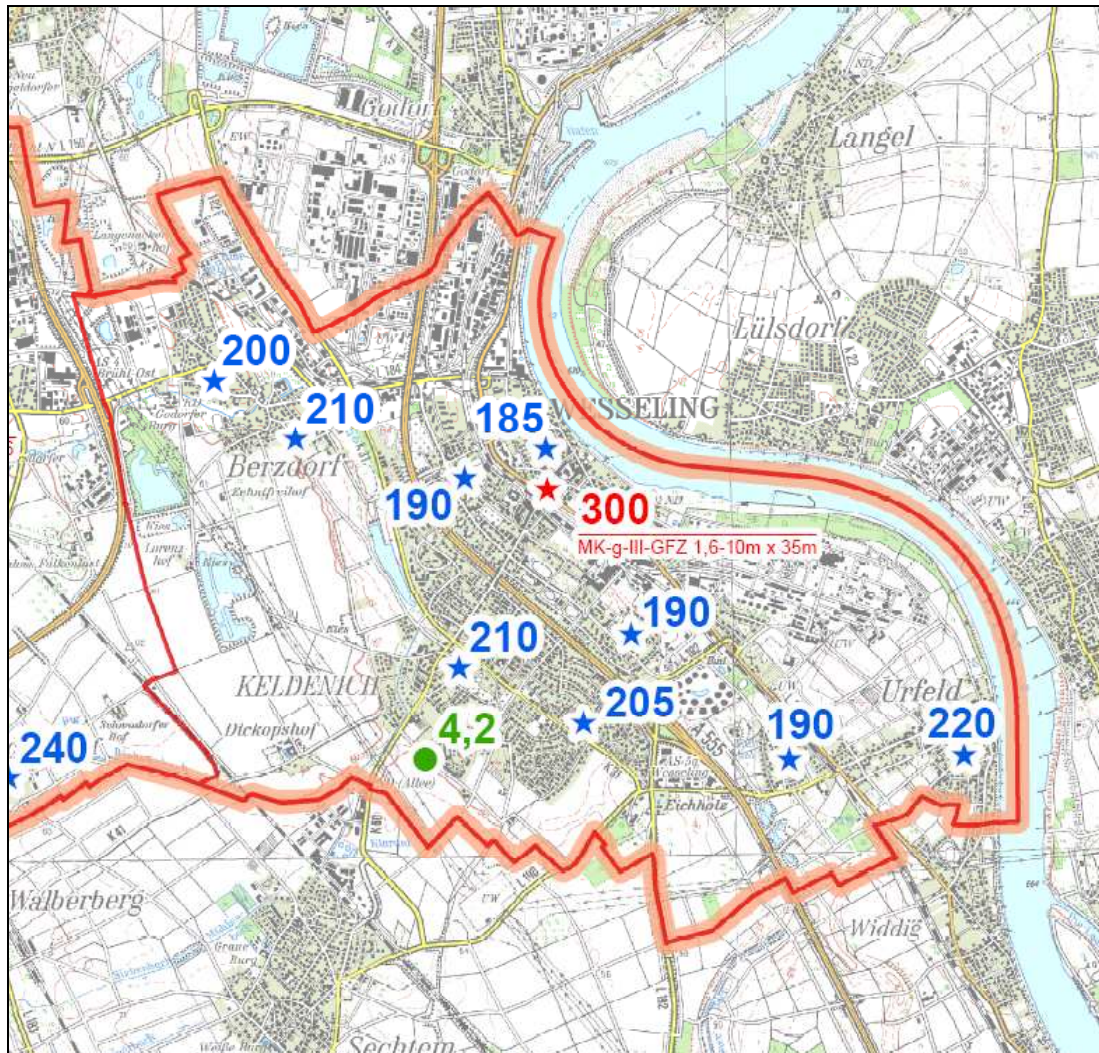
Nach Ansicht des Gutachterausschusses gelten diese Werte bei überwiegender Nutzung der gewerblichen und industriellen Bauflächen als Dienstleistungs-, Produktions-, Großhandels- oder Lagerflächen. Damit sind i.d.R. nicht wesentlich störende Mittel- und Kleingewerbebetriebe mit Flächen bis ca. 5.000 m² angesprochen.

Die Orientierungswerte gelten nicht für Industriegebiete in denen Großgewerbe und Großindustrien mit größerer Flächeninanspruchnahme angesiedelt sind.

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: Stadt Wesseling



Stand 01.01.2008

Alle Richtwerte sind in Euro/m² angegeben

★ 230 = Baulandrichtwert, individueller Wohnungsbau

★ 230 = Baulandrichtwert, mehrgeschossige Bauweise

● 4,1 = Ackerlandrichtwert

Ausführlichere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten unter 8.2 und 8.4

9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

Die folgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 1991 bis 2009 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 zu Grunde gelegt wurde.

Hinsichtlich der absoluten Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen geben jedoch einen allgemeinen Eindruck über die Änderung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

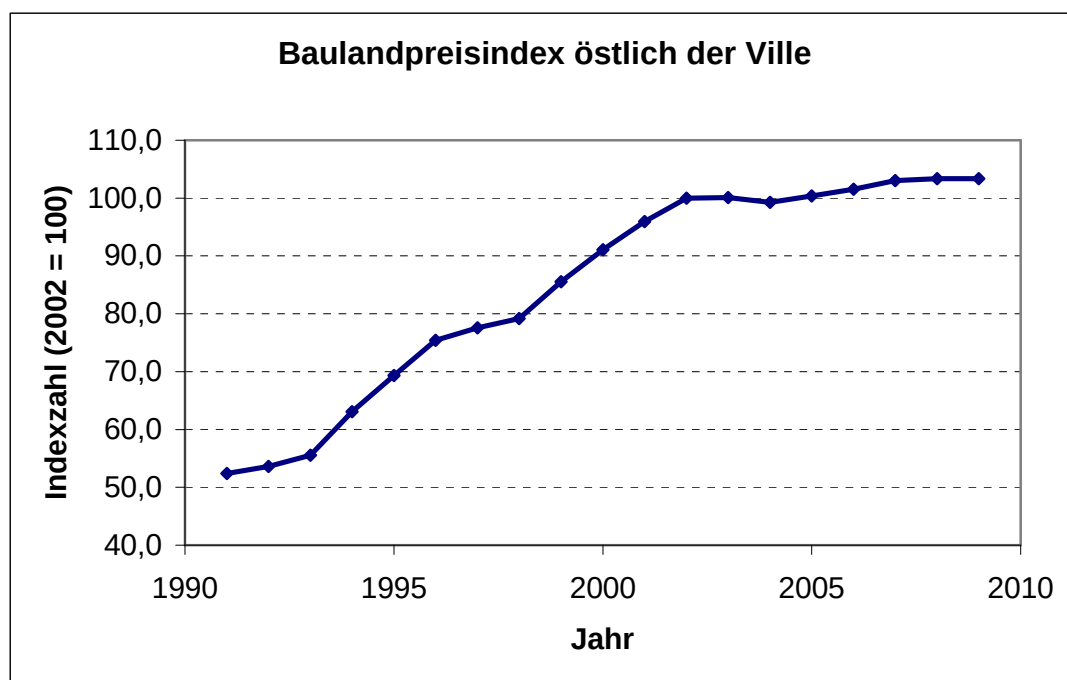
Neben der graphischen Darstellung (östlich und westlich der Ville) sind die Indexreihen der einzelnen Kommunen aufgelistet. Die Zeitreihen für die einzelnen Bodenrichtwertbezirke ab 2004 wurden darüber hinaus beibehalten und fortgeschrieben.

Anmerkung:

Die zum 01.01.2010 ermittelten Werte sind hier nicht berücksichtigt und Kapitel 8 zu entnehmen.

9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke östlich der Ville

(Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling)

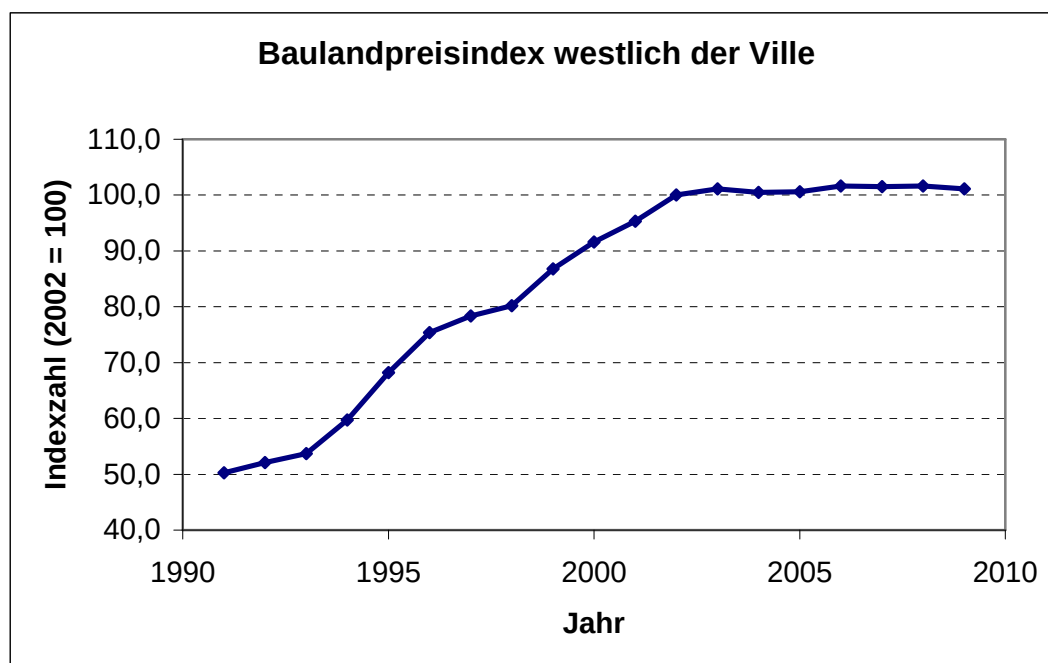


Indexzahlen (Kommunen und Mittelwert östlich der Ville)

Jahr	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	102,0	106,6	97,3	103,4
2009	108,2	102,1	102,5	106,4	97,6	103,4

9.1.2 Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke westlich der Ville

(Bedburg, Bergheim, Elsdorf, Kerpen, Erftstadt)



Indexzahlen (Kommunen und Mittelwert westlich der Ville)

Jahr	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	103,0	100,3	101,1
2004	101,3	100,9	96,4	103,5	100,3	100,5
2005	103,0	100,5	96,4	103,4	99,7	100,6
2006	103,4	100,9	95,6	104,2	104,0	101,6
2007	103,4	101,5	95,6	103,7	103,5	101,5
2008	104,2	101,5	94,9	103,4	104,3	101,6
2009	104,2	102,0	92,0	102,9	104,5	101,1

9.1.3 Entwicklung der Bodenrichtwerte für baureifes Land 2004 – 2009

Anmerkung: Alle nachfolgenden Werte beinhalten Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

Stadt Bedburg

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Bedburg-Nord	155	155	155	155	155	155
Blerichen	125	130	135	135	140	140
Grottenherten	90	90	90	90	90	90
Kaster	145	145	145	145	150	150
Kirchherten	105	105	105	105	105	105
Kirchtroisdorf	95	100	100	100	100	100
Kirdorf	110	115	115	115	115	115
Kleintroisdorf	80	80	80	80	80	80
Lipp	120	125	125	125	125	125
Pütz	85	85	85	85	85	85
Rath	90	90	90	90	90	90

Stadt Bergheim

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Ahe	140	140	145	145	145	145
Bergheim-Nord	195	190	195	205	210	220
Bergheim-Süd	200	195	195	205	205	210
Büsdorf	175	175	175	175	175	175
Fliesteden	195	195	195	195	195	210
Glesch	130	120	120	120	120	120
Glessen	260	250	240	240	240	240
Kenten	190	190	190	190	190	185
Niederaußem-Ost	140	140	140	140	140	135
Niederaußem-West	140	140	140	140	140	135
Oberaßem	135	135	140	140	140	135
Paffendorf	130	130	130	130	130	135
Quad.-I.-Nordost	150	150	155	155	155	160
Quad.-I.-Südwest	150	150	155	155	155	160
Rheidt- Hüchelhoven	130	140	140	140	140	135
Thorr	150	155	155	155	150	150
Zieverich	175	180	175	170	170	160

Mehrgeschossige Bauweise (MK III g GFZ 2,2)

Bergheim Innen- stadt (Fußgängerzone)	---	---	---	---	---	310
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Stadt Brühl

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Badorf	230	235	240	250	250	250
Brühl-Bohle	260	270	270	280	300	300
Brühl-Gabjei	210	215	215	230	230	230
Brühl-Heide	215	220	220	230	230	230
Brühl-Nord	260	270	270	280	280	280
Brühl-Ost	225	230	230	240	240	240
Brühl-Süd	270	280	280	290	290	290
Eckdorf	215	225	225	235	235	235
Geildorf	-	-	-	-	245	235
Kierberg-Nord	255	260	260	270	270	270
Kierberg-Süd	245	260	260	270	270	270
Pingsdorf	250	260	270	270	270	270
Pingsdorf-Ost	250	260	270	270	290	300
Schnorrenberg	235	240	235	240	240	240
Schwadorf	230	235	235	240	240	240
Vochem	240	245	240	250	250	250
Wittelsbach	240	245	245	250	250	250

Mehrgeschossige Bauweise (MK III g GFZ 1,6)

Brühl Innenstadt (Fußgängerzone)	---	---	---	---	450	450
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Gemeinde Elsdorf

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Angelsdorf	145	145	140	140	140	135
Berrendorf	140	140	140	140	135	130
Elsdorf	140	140	140	140	140	135
Esch	145	145	140	140	140	135
Giesendorf	140	140	140	140	140	135
Grouven	120	120	120	120	115	115
Heppendorf	150	150	150	150	150	150
Niederermbt	115	115	115	115	115	110
Oberermbt	120	120	120	120	120	115
Tollhausen	105	105	105	105	105	100

Stadt Erftstadt

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Ahrem	165	170	170	170	170	170
Blessem	170	175	180	180	180	185
Bliesheim-Ost	170	170	170	170	170	165
Bliesheim-West	170	170	170	170	165	165
Borr	100	100	100	100	100	100
Dirmerzheim	175	175	180	180	175	170
Erp	140	130	140	140	150	145
Friesheim	160	160	160	160	160	160
Gymnich	170	170	170	170	165	165
Herrig	105	105	105	105	105	105
Kierdorf	175	180	180	175	180	175
Köttingen	170	170	175	170	165	165
Lechenich-Nord	230	230	230	230	230	230
Lechenich-Süd	230	230	230	230	230	230
Lechenich-West	230	220	220	215	210	210
Lechenich Innenstadt-Süd	-	-	-	-	200	200
Liblar-Nord	215	215	215	215	215	215
Liblar-Süd	210	210	210	210	210	210
Niederberg	100	100	100	100	100	100

Mehrgeschossige Bauweise

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Lechenich Innen- stadt (Markt und Nordbereiche) (MK II g 10 x 30 GFZ 1,2)	---	---	---	---	230	230
Liblar Innenstadt (Carl-Schurz-Str.) (MK II g 10 x 30 GFZ 1,2)	---	---	---	---	160	160
Liblar Einkaufszentrum (MK II g 10 x 30 GFZ 1,6)	---	---	---	---	185	185

Stadt Frechen

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Bachem	245	245	245	245	240	240
Buschbell	235	235	235	235	240	240
Frechen-Mitte-Nord	270	270	270	270	270	270
Frechen-Mitte-Süd	270	270	270	270	270	270
Frechen-Nordost	270	270	270	270	270	270
Frechen-West	260	260	260	270	270	270
Frechen-Wasserturm	200	210	215	215	215	215
Grefrath	180	180	180	180	175	175
Habbelrath	190	190	190	190	185	180
Königsdorf-Nordost	320	-	-	-	-	-
Königsdorf-Nordwest	320	-	-	-	-	-
Königsdorf-Nord	-	330	340	350	370	360
Königsdorf-Südost	320	-	-	-	-	-
Königsdorf-Südwest	320	-	-	-	-	-
Königsdorf-Süd	-	330	340	350	370	360
Waldsiedlung	-	-	-	-	200	200

Mehrgeschossige Bauweise (MK IV g 10 x 35 GFZ 2,0)

Frechen Innen- stadt (Fußgängerzone)	---	---	---	---	360	360
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Stadt Hürth

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Alstädten	260	270	270	270	280	270
Alt-Hürth	235	230	230	220	220	230
Berrenrath	210	210	210	210	210	210
Berrenrath- Siedlung	-	-	-	150	140	140
Efferen	310	310	320	340	330	330
Fischenich	215	220	220	220	215	215
Gleuel	245	245	245	245	245	245
Hermülheim	310	310	320	320	320	320
Kendenich	220	225	220	220	215	215
Sielsdorf	-	-	-	-	200	200
Stotzheim	245	260	270	280	280	290

Stadt Kerpen

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Sindorf-Nord	175	170	175	175	175	175
Sindorf-Ost	175	170	175	170	170	170
Sindorf-Südwest	170	170	175	185	185	185
Keuschenend	175	170	175	175	175	175
Horrem-Nordwest	165	165	175	180	185	185
Horrem-Ost	200	200	200	200	200	200
Horrem-Süd	185	185	190	185	185	185
Horrem-Südwest	175	175	185	180	180	180
Götzenkirchen	180	180	185	185	185	185
Manheim	90	-	130	130	130	130
Buir	160	160	160	155	150	150
Blatzheim	150	145	145	140	140	140
Kerpen-Nord	170	170	175	175	175	175
Kerpen-Mitte	175	175	180	180	180	180
Kerpen-Süd	190	190	195	195	200	200
Türnich	160	160	165	165	175	175
Balkhausen	160	160	165	160	170	175
Brüggen	170	170	175	175	175	175

Stadt Pulheim

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Brauweiler-Ost	270	280	290	290	290	290
Brauweiler-West	280	290	300	300	300	300
Dansweiler	280	290	290	300	300	300
Geyen	250	260	270	270	280	280
Pulheim-Nord	320	310	310	310	310	310
Pulheim-Süd	320	310	310	310	300	300
Sinnersdorf	270	280	280	280	270	270
Sinthern	250	260	270	270	270	270
Stommelerbusch	200	210	210	220	220	215
Stommeln-Höhe	240	250	-	-	-	-
Stommeln-Süd	240	250	-	-	-	-
Stommeln-Südost	240	250	-	-	-	-
Stommeln-West	240	250	-	-	-	-
Stommeln-Nordost	-	-	260	270	280	280
Stommeln-Südwest	-	-	260	280	280	280

Mehrgeschossige Bauweise (MK III g GFZ 2,2)

Pulheim Innenstadt (Fußgängerzone)	---	---	---	---	---	370
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Stadt Wesseling

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Berzdorf-Mitte	200	195	200	200	200	200
Berzdorf-Südost	210	200	210	210	210	210
Keldenich-Mitte	205	210	205	205	210	210
Keldenich-Südost	205	200	205	205	205	205
Urfeld-Dorf	215	210	215	215	220	225
Urfeld-Wald	185	180	185	190	190	190
Wesseling- Nordwest	195	190	190	190	190	190
Wesseling- Altlage	190	185	185	185	185	185
Wesseling- Südost	195	190	190	190	190	190

Mehrgeschossige Bauweise (MK III g 10 x 35 GFZ 1,6)

Wesseling Innen- stadt (Fußgängerzone)	---	---	---	---	---	300
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----

9.1.4 Entwicklung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2004 – 2009

RW-Bezirk	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Bedburg	3,50	3,60	3,60	3,60	3,60	3,80
Bergheim-Ost	3,50	3,50	3,60	3,60	3,60	3,60
Bergheim-West	3,50	3,50	3,70	3,70	3,70	3,70
Brühl	4,00	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20
Elsdorf-Nordwest	3,75	3,60	3,70	3,70	3,70	3,70
Elsdorf-Südost	3,50	3,50	3,70	3,70	3,70	3,70
Erftstadt-Nordwest	3,25	3,50	3,50	3,50	3,50	3,60
Erftstadt-Südost	3,00	3,00	3,20	3,20	3,20	3,30
Frechen	3,75	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80
Hürth	4,00	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Kerpen-Ost	3,25	3,40	3,50	3,50	3,50	3,50
Kerpen-West	3,75	3,70	3,70	3,60	3,60	3,60
Pulheim	4,00	4,10	4,10	4,20	4,20	4,20
Wesseling	4,25	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20

9.1.5 Entwicklung der Orientierungswerte für gewerbliche und industrielle Bauflächen 2004 – 2009

Lage	2004 €/m²	2005 €/m²	2006 €/m²	2007 €/m²	2008 €/m²	2009 €/m²
Bedburg	30 – 38	25 – 35	25 – 35	25 – 35	30 – 35	30 – 35
Bedburg – Kaster	30 – 38	30 – 40	30 – 40	30 – 40	30 – 40	30 – 40
Bergheim – Niederaußem	-	30 – 35	30 – 35	30 – 35	30 – 35	30 – 35
Bergheim – Paffendorf	35 – 45	35 – 45	35 – 45	35 – 45	35 – 45	35 – 45
Bergheim– QU-ID-Sonnenhang	-	40 – 50	40 – 50	40 – 50	40 – 50	40 – 50
Zieverich	-	-	-	-	30 – 40	30 – 40
Brühl – Nord	75 – 85	75 – 85	75 – 75	75 – 85	85 – 95	85 – 95
Brühl – Ost	75 – 85	75 – 85	75 – 85	75 – 85	75 – 85	70 – 80
Elsdorf	35 – 40	35 – 45	30 – 40	30 – 40	30 – 40	30 – 40
Erftstadt – Gymnich	45 – 55	45 – 55	45 – 55	45 – 55	45 – 55	45 – 55
Erftstadt – Lechenich	45 – 55	45 – 55	55 – 70	55 – 70	70 – 80	70 – 80
Erftstadt – Liblar	45 – 55	45 – 55	45 – 55	45 – 55	45 – 55	45 – 55
Erftstadt-Wirtschaftspark	-	-	-	-	-	60 – 70
Frechen	115 – 135	120 – 140	120 – 140	80 – 120	80 – 110	-
Frechen – Nordost	-	-	-	-	-	90 – 120
Hürth – Efferen/Hermülheim	95 – 110	95 – 110	95 – 110	95 – 110	95 – 110	95 – 110
Hürth – Gleuel	60 – 70	60 – 70	60 – 70	60 – 70	60 – 70	60 – 70
Hürth – Kalscheuren	-	-	-	70 – 90	80 – 100	80 – 100
Hürth – Knapsack	60 – 70	60 – 70	60 – 70	60 – 70	60 – 70	60 – 70
Kerpen – Sindorf	55 – 70	55 – 70	55 – 70	55 – 70	55 – 65	55 – 65
Kerpen – Sindorf Europarc	90 – 100	90 – 100	90 – 100	90 – 100	90 – 100	90 – 100
Kerpen – Türnich	60 – 70	60 – 70	60 – 70	60 – 70	50 – 60	50 – 60
Pulheim	90 – 110	90 – 110	95 – 115	95 – 115	95 – 115	95 – 115
Pulheim – Brauweiler	80 – 95	80 – 95	85 – 100	85 – 100	95 – 115	95 – 115
Wesseling – Berzdorf	75 – 85	75 – 85	80 – 90	80 – 90	75 – 85	75 – 85
Wesseling – Süd	75 – 85	75 – 85	80 – 90	80 – 90	80 – 90	80 – 90

9.2 Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

9.2.1 Liegenschaftszinssätze

Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis ermittelt die Liegenschaftszinsen in Anlehnung an das entsprechende Auswertemodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA NRW). Eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann unter:

www.gutachterausschuss.nrw.de

eingesehen werden.

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und freiwilligen Fragebogenauskünften der Erwerber zum Objekt abgeleitet und einer gutachterlichen Einschätzung unterzogen wurden.

Abweichungen konkreter Wertermittlungsobjekte in den maßgebenden Eigenschaften (Lage, Ausstattung etc.) und sonstigen wertrelevanter Gegebenheiten vom Durchschnitt, fordern daher eine weitergehende sachverständige Einschätzung des im konkreten Einzelfall anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes.

Der in der folgenden Tabelle ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser inkl. eines gewerblichen Anteils bis 20 %, ist auch für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbeanteil anwendbar.

	2008	2009	2010
Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser Standardabweichung	---	---	3,2 % +/- 0,5
Dreifamilienhäuser Standardabweichung	4,5 %	4,5 %	5,0 % +/- 0,6
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 % Standardabweichung	5,5 %	5,5 %	5,5 % +/- 0,4
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 % Standardabweichung	5,5 %	6,0 %	6,5 % +/- 1,9

Hinweise zu den eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern:

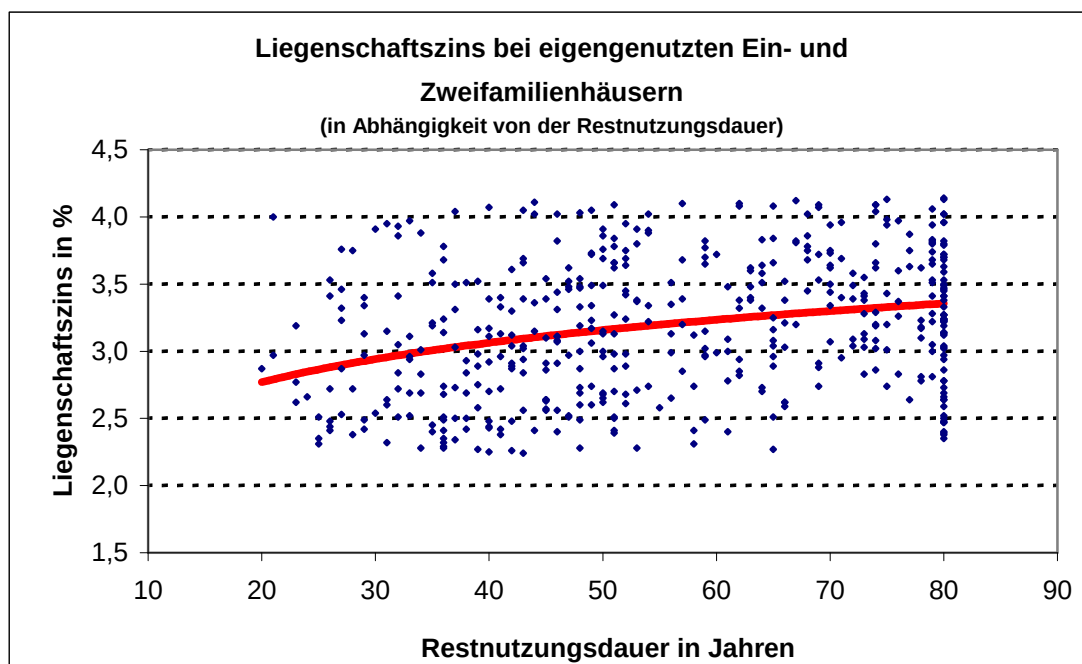
Obwohl die überwiegende Anzahl der Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Rhein-Erft-Kreis eher selten ertragsorientiert genutzt werden, d.h. vermietet sind, hat sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis entschlossen, einen Liegenschaftszinssatz für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

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 dem Sachverständigen.

Um modellkonform arbeiten zu können, ist Folgendes bei einer sachgerechten Anwendung zu beachten:

1. die Auswertung wurde angelehnt an das Modell der AGVGA (NRW)
2. die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt
3. die Restnutzungsdauer wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA verifiziert
4. die Mieten wurden auf Grund des örtlichen Mietspiegels ermittelt und berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnungsgröße und Ausstattung. Plausibilisiert wurden die Mietansätze durch eine stichpunktartige Prüfung in zwei Stadtgebieten des Rhein-Erft-Kreises durch eine unabhängige, sachverständige Ermittlung der Miete nach einer Besichtigung der Objekte von außen.

Im Folgenden wird die der Auswertung zugrunde liegende Punktwolke dargestellt, um die Verteilung der Liegenschaftszinsen im Verhältnis zur Restnutzungsdauer zu zeigen. Die dargestellte Regressionsfunktion sowie die weiteren statistischen Größen erleichtern dabei eine Interpretation und sachverständige Einschätzung der veröffentlichten Ergebnisse.



Funktion	A	B	R	R-Quadrat
$Y = A + B \cdot \ln(X)$	1,503778	0,422656	0,285477	0,081497

Anzahl der Vergleichsfälle	mittlere RND	Liegenschaftzinssatz	Rohertragsfaktor
466	55 Jahre	3,2 +/- 0,5	22,5 +/- 3,0

9.2.2 Rohertragsfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2010 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet:

Mehrfamilienhäuser (inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %):

11,0 – 15,0

Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser:

22,5

(Standardabweichung +/- 3,0)

Bei der Ermittlung des Rohertragsfaktors wurde der vorliegende Kaufpreis, ohne Berücksichtigung der Restnutzungsdauer, ins Verhältnis zum Jahresrohertrag (dies sind die gesamten Mieteinnahmen im Jahr) gesetzt. Die Multiplikation des Rohertragsfaktors mit dem Jahresrohertrag ergibt näherungsweise den Ertragswert.

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)“, 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 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 Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) genannten Erhöhungsfaktors von 1,06 durch Multiplikation ermittelt. Der Erhöhungsfaktor resultiert aus dem Übergang von der NHK 95 auf die NHK 2000

< 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 Vorsitzenden 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, das 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 2009, wobei die Objekte im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden und der Sachwert 400.000 € nicht überstieg.

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.

Aufgrund der Rücklaufquote der verschickten Fragebögen konnten 678 Verträge in die folgenden Auswertungen einfließen.

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 unterschiedliches Bodenpreisniveau 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.

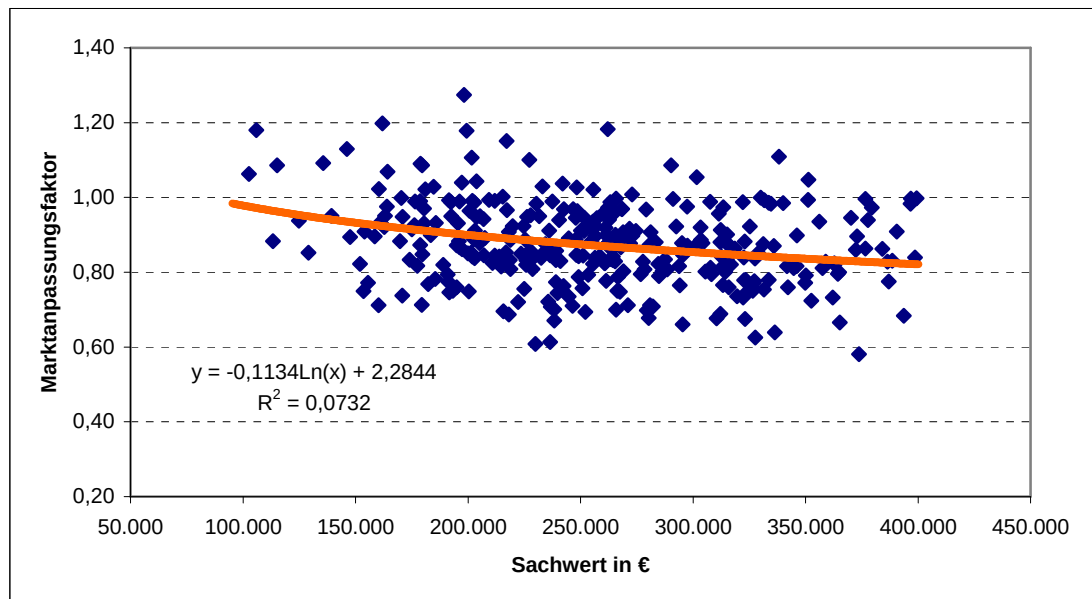
Die im folgenden veröffentlichten Diagramme und Auswertungen bedürfen darüber hinaus bei ihrer Anwendung auf ein spezielles Objekt einer fach- und sachgerechten Einschätzung durch den Gutachter.

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.

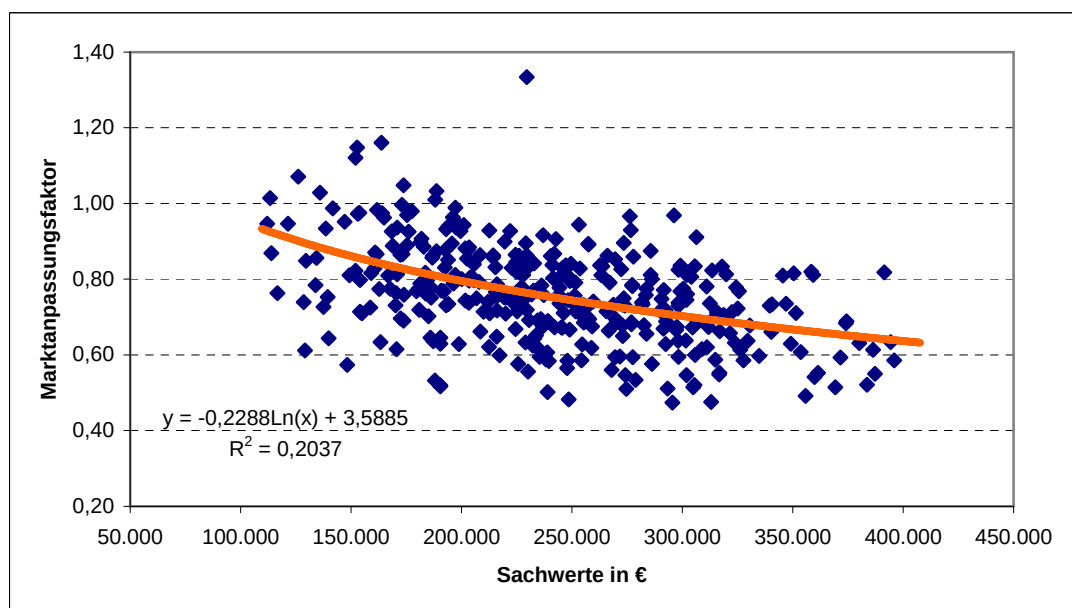
Eine weitere Hilfsgröße zur Interpretation und Differenzierung der hier ermittelten Faktoren ist der prozentuale Anteil, den die einzelnen Städte und Gemeinden an der Grundgesamtheit der ausgewerteten Kaufverträge haben.

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	0,98	0,93	0,90	0,87	0,85	0,84	0,82

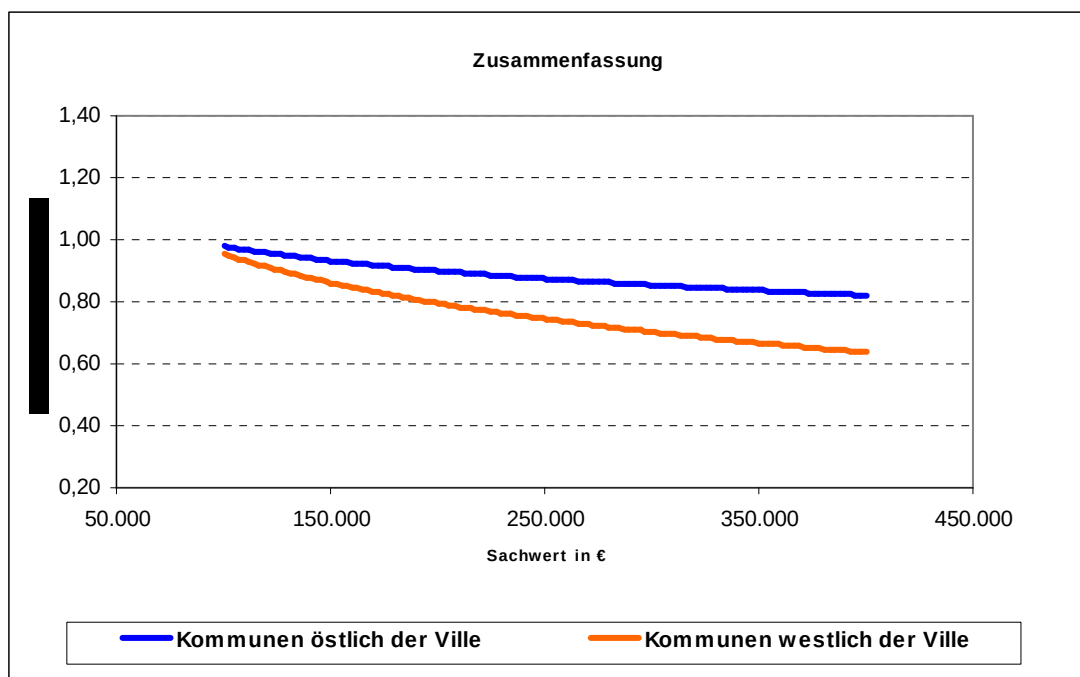
Marktanpassungsfaktoren bezogen auf die westlich der Ville liegenden Kommunen
(Bedburg, Elsdorf, Bergheim, Kerpen, Erftstadt)



Sachwert	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
MAF	0,95	0,86	0,80	0,74	0,70	0,67	0,64

Zusammenfassung der beiden vorhergehenden Grafiken

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

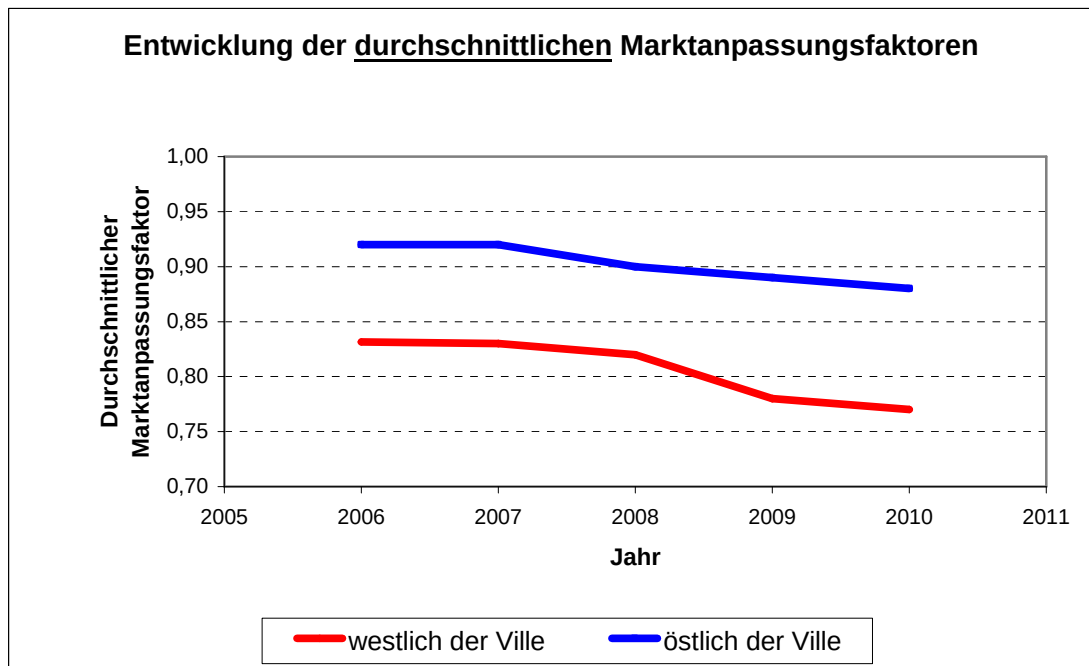


Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

2009		
	Anzahl der Verträge	
	östlich der Ville	% - Anteil am Gesamtergebnis
Brühl	44	13,7
Frechen	82	25,5
Hürth	57	17,8
Pulheim	87	27,1
Wesseling	51	15,9
	321	100
	Anzahl der Verträge	
	westlich der Ville	% - Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	48	13,4
Bergheim	90	25,2
Elsdorf	39	10,9
Erftstadt	88	24,6
Kerpen	92	25,8
	357	100

Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren

Um die Tendenz einer Entwicklung der Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren über die Jahre 2006 – 2010 darstellen zu können, wurden aus den Faktoren der einzelnen Sachwertstufen durchschnittliche Werte ermittelt und in einer Zeitreihe gegenübergestellt.



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 240 €. 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:

$$240 \text{ €/m}^2 \times 0,922 = 221,28 \text{ €/m}^2 \text{ also rund}$$

221 €/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.

9.6 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den folgenden durchschnittlichen Kaufpreisen wurde hinsichtlich einer größeren Datenmenge auf die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksgröße bis 800 m² aus den Jahren 2007, 2008 und 2009 zurückgegriffen. Die Auswertung erfolgte auf Basis der freiwillig ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen und der in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kaufpreise. Somit standen ca. 1.230 Kauffälle zur Verfügung.

Auch hier wurde vom Gutachterausschuss die durchgängige Trennung des Kreisgebietes in „östlich der Ville“ und „westlich der Ville“ beibehalten.

Die drei festgelegten Bauartgruppen (Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Freistehende Wohngebäude) wurden dann entsprechend der Baujahresklassen aus der NHK 2000 weiter differenziert.

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. Es handelt sich im Folgenden um eine rein mathematische Auswertung der vorhandenen Daten, einschließlich aller Unwägbarkeiten der grundlegenden Einflussgrößen.

Eine mit Hilfe der folgenden Parameter durchgeführte Einschätzung ersetzt in keinem Falle eine speziell auf ein Objekt abgestellte Wertermittlung und ist kein Ersatz für ein Verkehrswertgutachten.

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass eine „Allgemeine Kaufpreisauskunft“ auch für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises seit Januar 2009 unter

www.boris.nrw.de

realisiert wurde. Der Datenbestand für Eigentumswohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser beschränkt sich dabei jedoch auf Kaufverträge aus 2009.

Durchschnittliche Kaufpreise bezogen auf die östlich der Ville liegenden Kommunen
(Pulheim, Frechen, Hürth, Brühl, Wesseling)

Reihenmittelhäuser (östlich der Ville)

Baujahr Gruppen nach NHK 2000	Anzahl der Verträge	Mittlerer Kaufpreis Spanne in € *	Mittlere Grundstücks- größe Spanne in m ²	Mittlere Wohnfläche Spanne in m ²	Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median) in €/m ² WF**	Standard- abweichung + / - in €/m ² WF
1946-1959	17	150.000 109.000 - 229.000	243 135 - 621	101 70 - 147	1.480 980 - 2.040 (1.430)	290
1960 - 1969	26	165.000 125.000 - 223.000	256 132 - 387	101 70 - 156	1.630 1.220 - 2.120 (1.660)	248
1970 - 1984	70	193.000 140.000 - 329.000	215 144 - 393	117 85 - 200	1.630 1.310 - 1.970 (1.640)	171
1985 - 1999	27	195.000 160.000 - 249.000	176 135 - 335	126 106 - 163	1.530 1.400 - 1.630 (1.530)	64
2000 - 2009	66	251.000 170.000 - 423.000	190 104 - 470	138 95 - 260	1.790 1.570 - 1.990 (1.790)	115

Die mit * gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit ** gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (östlich der Ville)

Baujahr Gruppen nach NHK 2000	Anzahl der Verträge	Mittlerer Kaufpreis Spanne in € *	Mittlere Grundstücks- größe Spanne in m ²	Mittlere Wohnfläche (WF) Spanne in m ²	Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median) in €/m ² WF**	Standard- abweichung + / - in €/m ² WF
1946-1959	34	188.000 100.000 - 315.000	457 175 - 778	119 70 - 210	1.570 1.040 - 2.120 (1.580)	292
1960 - 1969	46	190.000 117.000 - 325.000	378 209 - 675	115 77 - 200	1.630 1.280 - 1.980 (1.610)	201
1970 - 1984	77	217.000 148.000 - 350.000	305 180 - 512	125 83 - 192	1.710 1.380 - 2.080 (1.690)	186
1985 - 1999	55	239.000 175.000 - 392.000	274 88 - 574	137 90 - 225	1.720 1.410 - 2.080 (1.700)	181
2000 – 2009	134	279.000 194.000 - 454.000	272 160 - 529	143 100 – 225	1.920 1.650 - 2.200 (1.920)	137

Die mit * gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit ** gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

Freistehende Wohngebäude (östlich der Ville)

Baujahr Gruppen nach NHK 2000	Anzahl der Verträge	Mittlerer Kaufpreis Spanne in € *	Mittlere Grundstücks- größe Spanne in m²	Mittlere Wohnfläche (WF) Spanne in m²	Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median) in €/m² WF**	Standard- abweichung + / - in €/m² WF
1946-1959	21	218.000 130.000 - 390.000	534 277 - 759	123 76 - 254	1.780 1.100 - 2.470 (1.680)	361
1960 - 1969	36	235.000 143.000 - 425.000	591 368 - 800	129 75 - 249	1.830 1.330 - 2.320 (1.790)	280
1970 - 1984	18	283.000 180.000 - 385.000	515 312 - 717	161 105 - 232	1.760 1.220 - 2.420 (1.770)	345
1985 - 1999	9	281.000 170.000 - 395.000	400 235 - 706	147 102 - 211	1.890 1.480 - 2.470 (1.760)	358
2000 – 2009	13	415.000 228.000 - 602.000	481 279 - 699	183 130 - 300	2.240 1.440 - 2.920 (2.160)	553

Die mit * gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit ** gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

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

Reihenmittelhäuser (westlich der Ville)

Baujahr Gruppen nach NHK 2000	Anzahl der Verträge	Mittlerer Kaufpreis Spanne in € *	Mittlere Grundstücks- größe Spanne in m ²	Mittlere Wohnfläche (WF) Spanne in m ²	Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median) in €/m ² WF**	Standard- abweichung + / - in €/m ² WF
1946-1959	3	137.000 112.000 - 150.000	455 265 - 796	103 93 - 120	1.290 1.050 - 1.600 (1.220)	283
1960 - 1969	16	141.000 90.000 - 175.000	304 167 - 606	113 71 - 183	1.290 864 - 1.800 (1.230)	307
1970 - 1984	64	165.000 105.000 - 222.000	266 136 - 627	122 70 - 243	1.370 810 - 1.900 (1.340)	282
1985 - 1999	22	169.000 118.000 - 225.000	199 139 - 327	115 88 - 150	1.460 1.180 - 1.730 (1.500)	171
2000 – 2009	22	198.000 130.000 - 239.000	180 137 - 293	138 116 - 160	1.430 1.120 - 1.790 (1.440)	202

Die mit * gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit ** gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (westlich der Ville)

Baujahr Gruppen nach NHK 2000	Anzahl der Verträge	Mittlerer Kaufpreis Spanne in € *	Mittlere Grundstücks- größe Spanne in m²	Mittlere Wohnfläche (WF) Spanne in m²	Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median) in €/m² WF**	Standard- abweichung + / - in €/m² WF
1946-1959	52	137.000 74.000 - 240.000	500 165 - 840	112 50 - 240	1.200 792 - 1.550 (1.190)	206
1960 - 1969	33	166.000 125.000 - 225.000	438 225 - 896	118 75 - 190	1.390 935 - 1.810 (1.400)	232
1970 - 1984	88	183.000 103.000 - 310.000	380 176 - 747	135 81 - 235	1.350 910 - 1.770 (1.330)	228
1985 - 1999	80	201.000 156.000 - 280.000	303 182 - 710	126 97 - 210	1.570 1.250 - 1.880 (1.560)	164
2000 - 2009	88	213.000 135.000 - 350.000	287 155 - 753	132 96 - 194	1.580 1.220 - 1.930 (1.600)	193

Die mit * gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit ** gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

Freistehende Wohngebäude (westlich der Ville)

Baujahr Gruppen nach NHK 2000	Anzahl der Verträge	Mittlerer Kaufpreis Spanne in € *	Mittlere Grundstücks- größe Spanne in m ²	Mittlere Wohnfläche (WF) Spanne in m ²	Mittlerer Kaufpreis Spanne (Median) in €/m ² WF**	Standard- abweichung + / - in €/m ² WF
1946-1959	40	147.000 79.000 - 311.000	605 255 - 612	112 51 - 200	1.280 913 - 1.610 (1.280)	190
1960 - 1969	46	179.000 110.000 - 340.000	648 291 - 1.171	123 65 - 196	1.420 1.030 - 1.840 (1.390)	213
1970 - 1984	48	204.000 120.000 - 435.000	603 228 - 1.260	157 95 - 292	1.290 809 - 1.760 (1.360)	244
1985 - 1999	37	236.000 130.000 - 550.000	488 243 - 800	147 77 - 265	1.560 1.100 - 2.070 (1.540)	279
2000 – 2009	18	239.000 185.000 - 330.000	425 234 - 634	143 99 - 220	1.650 1.280 - 1.950 (1.670)	206

Die mit * gekennzeichneten Werte wurden auf 1.000 € gerundet.

Die mit ** gekennzeichneten Werte wurden auf 10 € gerundet.

Der Median ist der mittelste Wert einer vorliegenden Zahlenreihe gleicher Beobachtungen. Das heißt nichts anderes, dass es genau so viel größere wie kleinere Werte gibt. Gegebenenfalls vorliegende Extremwerte werden dadurch besser kompensiert.

Die hier berechnete Standardabweichung ist ein Genauigkeitsmaß für die berechneten mittleren Kaufpreise. Sie gibt an, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

9.7 Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten

Bei der Auswertung der Fragebögen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sind seitens der Geschäftsstelle nach vorgegebenem Modell regelmäßig Bewirtschaftungskosten (BWK) anzusetzen. Dies erfolgt unter Zuhilfenahme der II. Berechnungsverordnung (Stand 01.01.2008) mit folgenden Parametern:

Verwaltungskosten:

bis 254,79 € bei Eigenheimen; bis 33,23 € bei Garagen

Instandhaltungskosten:

bis 7,87 €/m²WF im Jahr (Bezugsfertigkeit liegt weniger als 22 Jahre zurück)

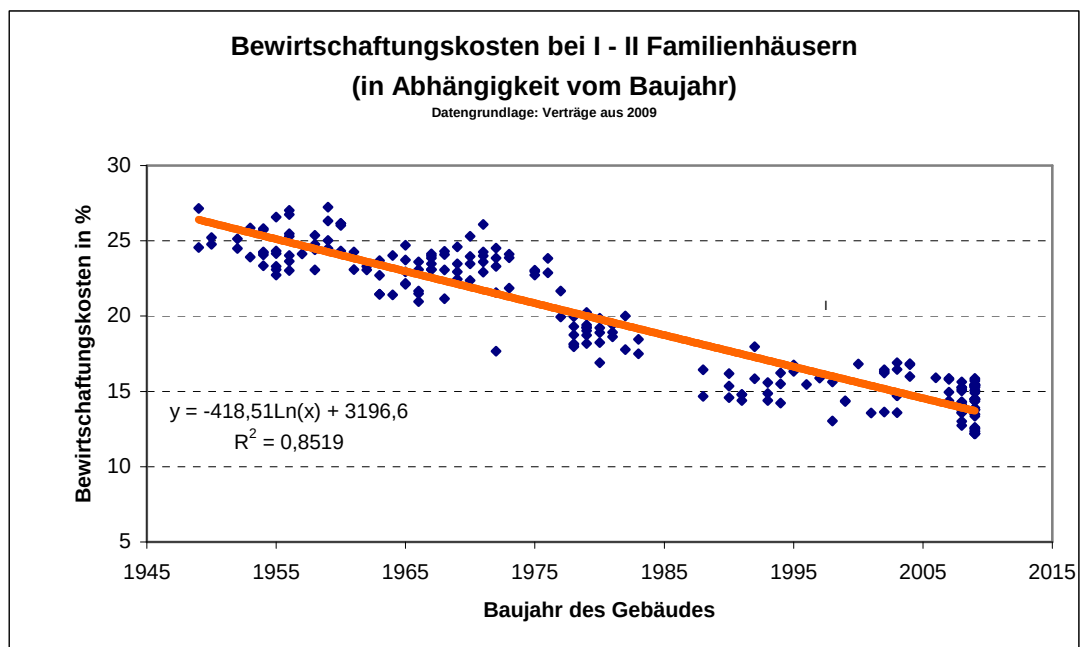
bis 9,97 €/m²WF im Jahr (Bezugsfertigkeit liegt mindestens 22 Jahre zurück)

bis 12,74 €/m²WF im Jahr (Bezugsfertigkeit liegt mindestens 32 Jahre zurück)

bis 75,33 € im Jahr je Garage

Mietausfallwagnis:

2 % der Nettokaltmiete



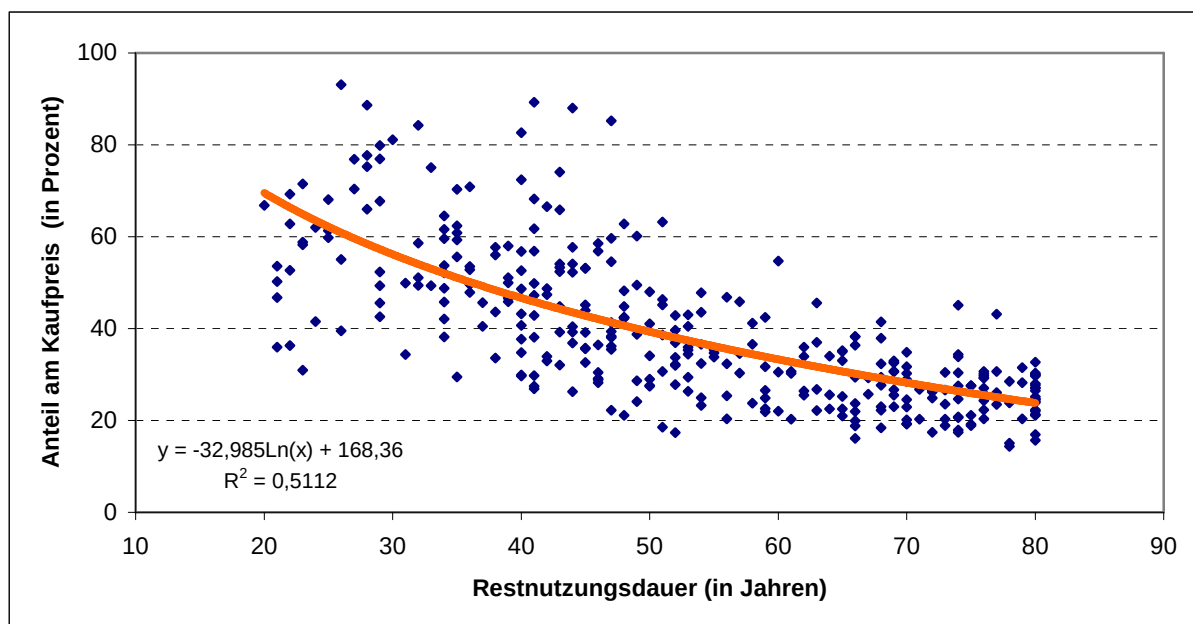
Baujahr des Gebäudes	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2009
BWK in % vom Rohertrag	26,1	24,0	21,9	19,8	17,6	15,5	13,7

9.8 Der Bodenwertanteil am Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern

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.

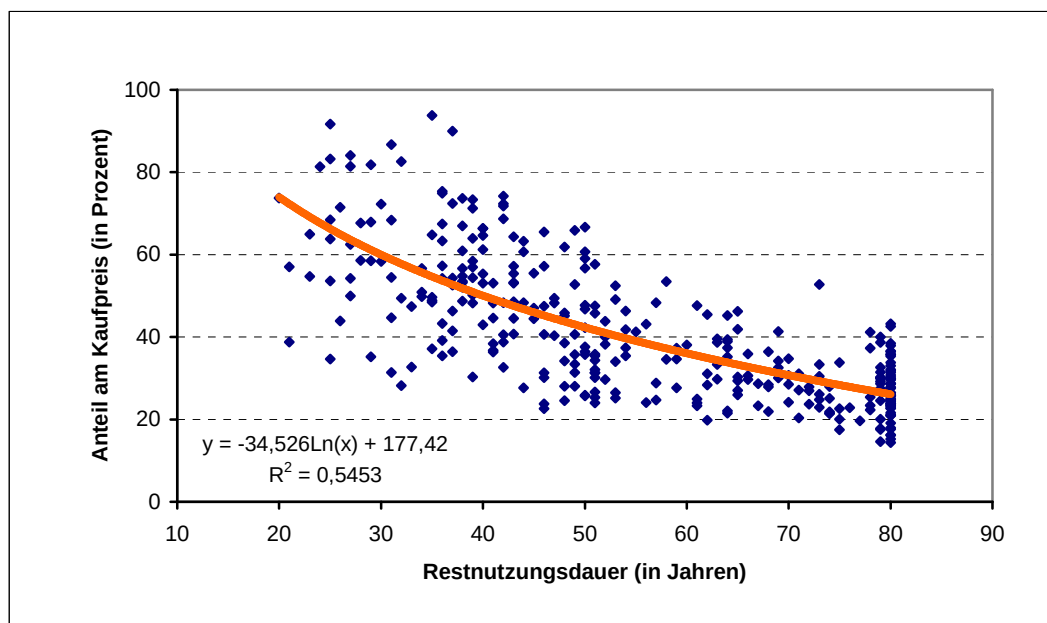
Die differenzierte Betrachtung der Ergebnisse zwischen den Bereichen östlich und westlich der Ville ergibt dabei folgende graphische Darstellung:

Westlich der Ville



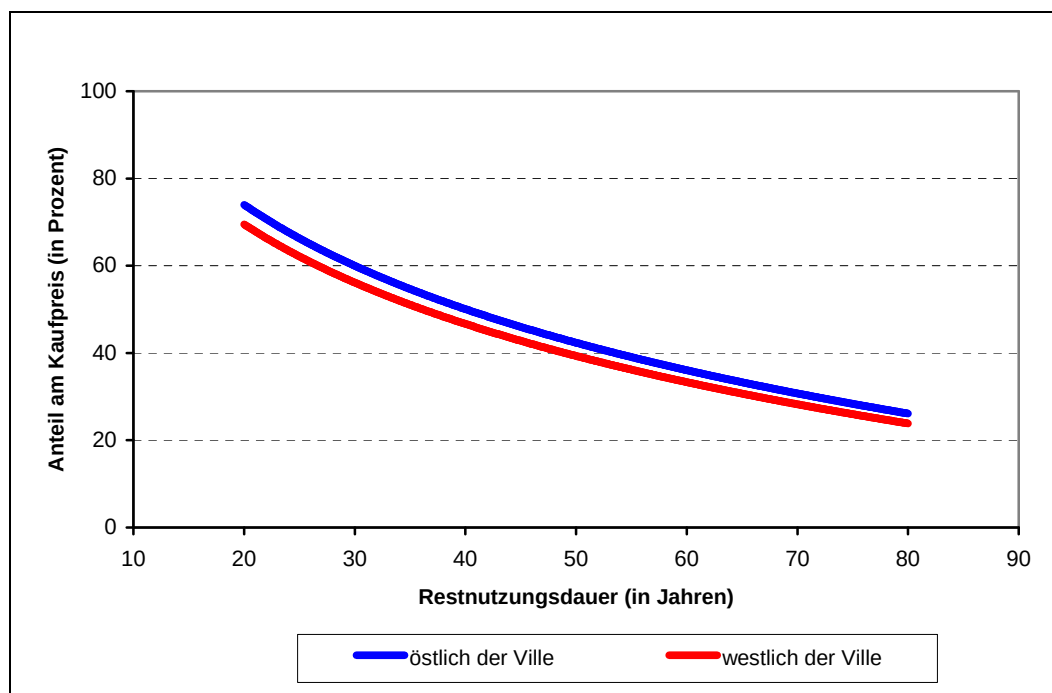
Restnutzungsdauer	20	30	40	50	60	70	80
Anteil am Kaufpreis in %	69,5	56,2	46,7	39,3	33,3	28,2	23,9

Östlich der Ville



Restnutzungsdauer	20	30	40	50	60	70	80
Anteil am Kaufpreis in %	74,0	60,0	50,1	42,4	36,1	30,7	26,1

Zusammenfassung



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

Anmerkung: Bei den folgenden Einwohnerzahlen handelt es sich um nicht amtliche Eigenangaben der einzelnen Städte im jeweiligen Internetportal.



Rhein-Erft-Kreis

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	158 219 447 m ²
Verkehrsfläche:	61 899 449 m ²
Vegetationsfläche:	472 669 438 m ²
Gewässerfläche:	11 815 219 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	470 881
Flächengröße (km ²):	704,60
Einwohner/km ² :	668

Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte und Gemeinde:

Bedburg	24 177	Frechen	51 246
Bergheim	62 136	Hürth	59 645
Brühl	46 448	Kerpen	64 487
Elsdorf	21 042	Pulheim	53 469
Erftstadt	51 867	Wesseling	36 364



Stadt Bedburg

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	19 598 983 m ²
Verkehrsfläche:	5 349 235 m ²
Vegetationsfläche	54 720 030 m ²
Gewässerfläche:	662 825 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	24 177
Flächengröße (km ²):	80,33
Einwohner/km ² :	301

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Bedburg	4 695	Kirdorf	1 197
Blerichen	2 429	Kleintroisdorf	172
Broich	1 040	Königshoven	1 889
Grottenherten	362	Lipp	2 235
Kaster	5 766	Oppendorf	104
Kirchherten	2 028	Pütz	301
Kirchtroisdorf	1 034	Rath	925



Stadt Bergheim

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	21 118 710 m ²
Verkehrsfläche:	9 724 317 m ²
Vegetationsfläche:	64 794 758 m ²
Gewässerfläche:	699 164 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	62 136
Flächengröße (km ²):	96,34
Einwohner/km ² :	645

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Ahe	2 988	Niederaußem	5 609
Auenheim	618	Oberaßem	5 328
Bergheim	6 367	Paffendorf	1 228
Büsdorf	1 377	Quadrath-Ichendorf	14 299
Fliesteden	1 735	Rheidt-Hüchelhoven	1 935
Glesch	1 918	Thorr	2 163
Glessen	5 294	Zieverich	4 068
Kenten	7 209		



Stadt Brühl

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	9 791 090 m ²
Verkehrsfläche:	4 076 661 m ²
Vegetationsfläche:	20 172 669 m ²
Gewässerfläche:	2 081 293 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	46 448
Flächengröße (km ²):	36,12
Einwohner/km ² :	1 286

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Brühl-Innenstadt	23 154	Pingsdorf	4 733
Vochem	5 189	Badorf	5 830
Kierberg	4 423	Schwadorf	1 679
Heide	1 440		



Gemeinde Elsdorf

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	18 995 626 m ²
Verkehrsfläche:	3 914 839 m ²
Vegetationsfläche:	42 824 007 m ²
Gewässerfläche:	3 972 521 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	21 042
Flächengröße (km ²):	66,17
Einwohner/km ² :	318

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Angelsdorf	1 941	Grouven	646
Berrendorf	3 564	Heppendorf	1 898
Elsdorf	5 741	Neu-Etzweiler	609
Esch	2 714	Niederembt	1 340
Frankeshoven	40	Oberembt	1 042
Giesendorf	1 219	Tollhausen	212
		Widdendorf	76



Stadt Erftstadt

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	16 232 768 m ²
Verkehrsfläche:	8 727 982 m ²
Vegetationsfläche:	92 871 525 m ²
Gewässerfläche:	2 062 066 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	51 867
Flächengröße (km ²):	119,89
Einwohner/km ² :	433

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Ahrem	1 083	Gymnich	4 359
Blessem/Frauenthal	1 817	Herrig	572
Bliesheim	3 409	Kierdorf	3 255
Borr/Scheuren	414	Köttingen	3 859
Dirmerzheim	2 134	Lechenich	11 811
Erp	2 601	Liblar	12 969
Friesheim	3 013	Niederberg	571



Stadt Frechen

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	12 854 191 m ²
Verkehrsfläche:	5 211 628 m ²
Vegetationsfläche:	26 677 584 m ²
Gewässerfläche:	361 500 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	51 246
Flächengröße (km ²):	45,10
Einwohner/km ² :	1.136

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Frechen-Innenstadt	22.519	Buschbell	3 082
Grefrath	1 366	Hücheln	1 557
Habbelrath	3 618	Benzelrath	1 095
Königsdorf	10 556	Grube Carl	1 802
Bachem	5 651		



Stadt Hürth

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	16 822 539 m ²
Verkehrsfläche:	5 470 313 m ²
Vegetationsfläche:	27 30 651 m ²
Gewässerfläche:	1 296 972 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	59 645
Flächengröße (km ²):	51,22
Einwohner/km ² :	1 164

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 818	Hermülheim	15 183
Alt-Hürth	7 201	Kalscheuren	593
Berrenrath	3 240	Kendenich	3 086
Efferen	12 720	Knapsack	150
Fischenich	5 057	Sielsdorf	409
Gleuel	6 454	Stotzheim	1 734



Stadt Kerpen

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	19 150 638 m ²
Verkehrsfläche:	9 724 317 m ²
Vegetationsfläche:	82 611 938 m ²
Gewässerfläche:	1 351 649 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	64 487
Flächengröße (km ²):	113,90
Einwohner/km ² :	566

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Kerpen	14 353	Sindorf	16 473
Mödrath	1 187	Neu-Bottenbroich	930
Blatzheim	3 425	Türnich	3 430
Buir	3 933	Balkhausen	2 477
Manheim	1 586	Brüggen	4 594
Horrem	12 099		



Stadt Pulheim

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	13 556 310 m ²
Verkehrsfläche:	5 601 860 m ²
Vegetationsfläche:	51 762 460 m ²
Gewässerfläche:	1 232 327 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	53 469
Flächengröße (km ²):	72,15
Einwohner/km ² :	741

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Brauweiler	8 056	Orr	12
Dansweiler	2 984	Pulheim	21 524
Freimersdorf	143	Sinnersdorf	5 543
Geyen	2 449	Sinthern	3 422
Ingendorf	97	Stommeln	8 192
Manstedten	149	Stommelerbusch	898



Stadt Wesseling

Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	10 098 592 m ²
Verkehrsfläche:	3 037 668 m ²
Vegetationsfläche:	8 603 816 m ²
Gewässerfläche:	1 631 606 m ²

Infrastruktur:

Einwohnerzahlen:	36 364
Flächengröße (km ²):	23,37
Einwohner/km ² :	1556

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Wesseling	12 416	Keldenich	15 041
Berzdorf	4 876	Urfeld	4 031

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 Gemeinden in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse sowie anderen Vereinen und Verbänden der Immobilienwirtschaft zusammengestellt und herausgegeben.

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

Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen werden 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 verminderter Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen, 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 Grundbe-
trags in Tarif-
stelle 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 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)	10 € - 250 €
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 Teilmitteln 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.

Weiterhin können Auskünfte über Bodenrichtwerte im Internet unter

www.boris.nrw.de

kostenfrei eingesehen bzw. kostenpflichtig ausgedruckt werden.

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. Der Grundstücksmarktbericht kann ebenfalls unter

www.boris.nrw.de

in einer kostenpflichtigen und kostenfreien Version bezogen werden

12.5 Überregionale Grundstücksmarktberichte

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.

Im Frühjahr 2010 soll für das gesamte Bundesgebiet ein Immobilienmarktbericht veröffentlicht werden. Informationen dazu unter

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info

12.6 Benachbarte Gutachterausschüsse

Kreis Düren

(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadtgebiet Düren)

Geschäftsstelle

Bismarckstr. 16

52351 Düren

Tel.: (02421) 22-2553 Fax: (02421) 22-2028

Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle

Jülicher Ring 32

53879 Euskirchen

Tel.: (02251) 15 346 u. 15 347 Fax: (02251) 15 389

Mail: gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Stadt Köln

Geschäftsstelle

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Tel.: (0221) 221-2 3017 Fax: (0221)221-2 3081

Mail: gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Rhein-Kreis-Neuss und in der Stadt Dormagen

Geschäftsstelle

Oberstr. 91

41460 Neuss

Tel.: (02131) 928-6230 Fax: (02131) 928-6299

Mail: gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Geschäftsstelle

Kaiser-Wilhelm-Platz 1

53721 Siegburg

Tel.: (02241) 132794 Fax: (02241) 132437

Mail: gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Impressum:

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis
Auflage	120 Exemplare
Geschäftsstelle	Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim
Grafiken	Erstellt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Gebühr	40 €

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe und Verbreitung sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Bergheim, im Februar 2010

ISSN 1438-3322