Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2025
für den Rhein-Erft-Kreis

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Erft-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Rhein-Erft-Kreis

Die Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte sowie über die weiteren wertrelevanten Daten erfolgte am 20.02.2025. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde im März 2025 in BORIS.NRW veröffentlicht.

Korrektur:

10/2025 Änderung aufgrund einer Anpassung auf S. 39 (von 66-80 auf ≥ 60)

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Erft-Kreis

Geschäftsstelle
Straße Nr.: Willy-Brandt-Platz 1
PLZ Ort : 50126 Bergheim
Telefon: 02271 83-162-81, 82, 84, 85
02271 83-16279
02271 83-16213
02271 83-16237
0227183-16292
Fax: 02271 83-36210
E-Mail: gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de
Internet: www.rhein-erft-kreis.de
www.gars.nrw

Druck
Druckerei Rhein-Erft-Kreis

Gebühr
Der Grundstücksmarktbericht steht unter www.boris.nrw.de gebührenfrei zum Download bereit. Bei einer Bereitstellung des Dokuments als gedrucktes Exemplar durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses richtet sich die Gebühr nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. S. 907) in der aktualisierten Fassung. Zum Stand März 2025 beträgt die Gebühr nach Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs 54 EUR (zwei Arbeitsviertelstunden).

Bildnachweis
Titelbild: Burg Bergerhausen (mit freundlicher Genehmigung des Rhein-Erft Tourismus e.V., Paul Meixner).
Die Burg Bergerhausen in Kerpen Blatzheim wurde erstmalig 1291 als Rittersitz der Ritter von Bergerhausen erwähnt. Die Erzbischöfe von Köln erwarben die Burg zur Sicherung des Grenzraumes Blatzheim im Hoheitsgebiet Köln. Die Burg wurde in ihrer Geschichte mehrfach umgebaut. Im 19. Jahrhundert wurde ein zusätzlicher Turm errichtet, durch den die einheitliche Dreiflügelanlage entstand. Die Burg wurde in den 1980er Jahren verkauft und renoviert. Heute können die Räumlichkeiten für private Feiern gemietet werden. (Quelle: www.burg-bergerhausen.de)
Rückseite: Kreistagsgebäude

Lizenz
Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "**Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0**" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Lizenztext-Link: www.govdata.de/dl-de/zero-2-0.

ISSN: 1438-3322

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 8
1.1 Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis 9
1.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses 9
1.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 9

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 11
2.1 Auftrag an die Gutachterausschüsse 11
2.2 Marktteilnehmende 12

3 Umsätze 13
3.1 Gesamtumsatz 13
3.2 Unbebaute Grundstücke 14
3.2.1 Individueller Wohnungsbau 15
3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke 16
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen 17
3.3 Bebaute Grundstücke 18
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht) 18
3.3.2 Mehrfamilienhäuser 19
3.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser 20
3.3.4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser 21
3.3.5 Gewerbe und Industrie 21
3.4 Wohnungseigentum 22
3.5 Zwangsversteigerungen 25
3.5.1 Anzahl und Umsatz 25
3.5.2 Differenz Verkehrswert-Zuschlag 25
3.6 Sonstige Grundstücke 26

4 Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke) 27
4.1 Definition 27
4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW 29
4.3 Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte) 30
4.4 Umrechnungskoeffizienten 33
4.5 Indexreihen 36
4.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte 39

5 Bebaute Grundstücke 42
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 42
5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 42
5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen 45
5.1.3 Sachwertfaktoren 45
5.1.4 Regionalfaktor 47
5.1.5 Liegenschaftszinssätze 48
5.1.6 Rohertragsfaktoren 49
5.1.7 Bodenwertanteil am Kaufpreis 50
5.1.8 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 51
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 56
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 56
5.2.2 Rohertragsfaktoren 57
5.3 Gewerbe und Industrie 57
5.3.1 Liegenschaftszinssatz 57
5.3.2 Rohertragsfaktor 57

6 Wohnungs- und Teileigentum 58
6.1 Wohnungseigentum 58
6.1.1 Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen 58
6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum 66
6.1.3 Liegenschaftszinssätze 71
6.1.4 Rohertragsfaktoren 72
6.2 Teileigentum 73
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 74
7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 74
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 74
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke 75
7.4 Erbbaurechtskoeffizient 75
7.5 Erbbaurechtsfaktor für Erbbaurechte (WertR 06 - Marktanpassungsfaktor) 75
8 Modellbeschreibungen 77
8.1 Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte) 77
8.2 Indexreihen 78
8.3 Durchschnittspreise 78
8.3.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 78
8.3.2 Durchschnittspreise für Garagen 79
8.4 Sachwertfaktoren 79
8.5 Liegenschaftszinssätze 84
8.6 Bewirtschaftungskosten 85
8.7 Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich 86
8.8 Erbbaurechtskoeffizient und Erbbaurechtsfaktor 86
8.8.1 Erbbaurechtskoeffizient 86
8.8.2 Erbbaurechtsfaktor (Marktanpassungsfaktor) 87
9 Mieten und Pachten 87
10 Kontakte und Adressen 88
11 Anlagen 95

Der Rhein-Erft-Kreis

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

Zehn Städte mit rund 501.800 Einwohnerinnen und Einwohnern bilden den Rhein-Erft-Kreis, der sich über eine Fläche von rund 705 km² erstreckt. Zum Rhein-Erft-Kreis gehören die Städte Bedburg, Bergheim, Brühl, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Pulheim und Wesseling.

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

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

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

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkürzung	Bedeutung
BRW	Bodenrichtwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
EFH	Einfamilienhaus
Gfl	Grundstücksfläche
ha	Hektar
KP	Kaufpreis
LZS	Liegenschaftszinssatz
Mittel	Mittelwert. Ausnahmsweise kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
R^2	Bestimmtheitsmaß
REK	Rhein-Erft-Kreis
RLZ	Restlaufzeit (des Erbbaurechts)
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Tsd.	Tausend
UK	Umrechnungskoeffizienten
Wfl	Wohnfläche

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für fünf Jahre bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) und die Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO - NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des vorsitzenden Mitglieds untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Boden- und Immobilienrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notariaten in Kopie oder auf digitalem Wege vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, also ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.

Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

1.1 Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis

Mit Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 wurde u.a. die bis dahin geltende Preisstoppverordnung aus dem Jahre 1936 für das Gebiet der alten Bundesländer aufgehoben und die Bildung von Gutachterausschüssen vorgeschrieben. Seine Aufgaben und Zusammensetzung sowie weitere Regelungen u.a. hinsichtlich der Ableitung von Bodenrichtwerten, der Erstellung von Wertgutachten und der Führung einer Kaufpreissammlung, regelte dabei der siebte Teil (§§ 136 ff BBauG) des Gesetzes. Ziel war es, die notwendige Transparenz am Grundstücksmarkt zu schaffen. Dabei sollte die Aufgabe des Gutachterausschusses nicht darin bestehen durch die Gestaltung der Bodenrichtwerte Einfluss auf den Grundstücksmarkt zu nehmen, sondern allenfalls dafür Sorge zu tragen, extreme Ausschläge zu dämpfen.

Für das Gebiet des heutigen Rhein-Erft-Kreises wurde diese gesetzliche Vorgabe in den Jahren 1961-1962 durch die Bestellung von Gutachterausschüssen in den Landkreisen Köln und Bergheim sowie in der Stadt Brühl umgesetzt. Mit der Entstehung des „Erftkreises“ im Zuge der kommunalen Neugliederung wurde für diesen Bereich (mit Ausnahme der Stadt Brühl) am 27.03.1975 ein neuer Gutachterausschuss gebildet, der zum 01.01.1981 auch die Aufgaben der Stadt Brühl übernahm.

Mitte 1987 wurde das BBauG durch das Baugesetzbuch (BauGB) abgelöst. Mit Änderung des BauGB im Jahre 1996 mussten die großen kreisangehörigen Städte (über 50.000 Einwohner) eigene Gutachterausschüsse einrichten. Dazu zählten im Erftkreis die Städte Bergheim und Kerpen, die daraufhin 1997 eigene Ausschüsse bildeten.

Diese Verpflichtung wurde durch eine weitere Gesetzesnovelle aufgehoben, wobei nun die Möglichkeit bestand, gemeinsame Gutachterausschüsse zu bilden. Dies erfolgte zum 01.01.2002 durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung der Städte Bergheim und Kerpen mit dem Erftkreis zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit der Bezeichnung: „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Erftkreis“, seit 2003 „…im Rhein-Erft-Kreis“.

1.2 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Gemäß §§ 1 und 15 der seinerzeit geltenden Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GA-VO NRW) wurde, in Anlehnung an das Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit NRW, vereinbart, dass für die Stadt Bergheim, die Stadt Kerpen und den Rhein-Erft-Kreis seit 01. Januar 2002 ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet wird. Er ist ein selbstständiges, unabhängiges Gremium, dessen gesetzliche Aufgaben durch das Baugesetzbuch (BauGB) und durch die heute geltende Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) geregelt sind.

Er besteht aus einer Vorsitzenden, den stellvertretenden Vorsitzenden und weiteren Gutachterinnen und Gutachtern, die durch die Bezirksregierung auf die Dauer von fünf Jahren bestellt werden. Darüber hinaus sind für die Ermittlung der Bodenrichtwerte Bedienstete der zuständigen Finanzämter mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als besondere Mitglieder des Gutachterausschusses bestellt.

1.3 Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss bedient sich hinsichtlich der Vorbereitung und Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle, welche vereinbarungsgemäß beim Rhein-Erft-Kreis eingerichtet ist. Der Rhein-Erft-Kreis stellt zur Sicherstellung dieser Aufgabe geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) ist jeder Vertrag, in dem Eigentum an einem Grundstück übertragen wird, von der beurkundenden Stelle (z.B. Notar/Notarin) in Abschrift an den Gutachterausschuss weiterzuleiten. Diese soll digital über das „besondere Behördenpostfach“ (beBPo) übermittelt werden. Gleiches gilt bei Erbbaurechten, Wohnungseigentum, Enteignungen, Umlegungen oder Zwangsversteigerungen.

Die von der Geschäftsstelle aus den Kaufverträgen erhobenen Daten werden anonymisiert in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Die vorgelegten Abschriften der Kaufverträge werden anschließend, d. h. nach der Auswertung gem. § 33 (3) GrundWertVO NRW, vernichtet.

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

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

Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Boden- und Immobilienrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Bereitstellung des Datenmaterials für www.boris.nrw.de
- die Vorbereitung der Wertermittlung / Gutachten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

Städte im Kreisgebiet

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Auftrag an die Gutachterausschüsse

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

Der Grundstücksmarktbericht soll helfen, den örtlichen Immobilienmarkt für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie auch für interessierte Bürgerinnen und Bürger verständlich zu machen.

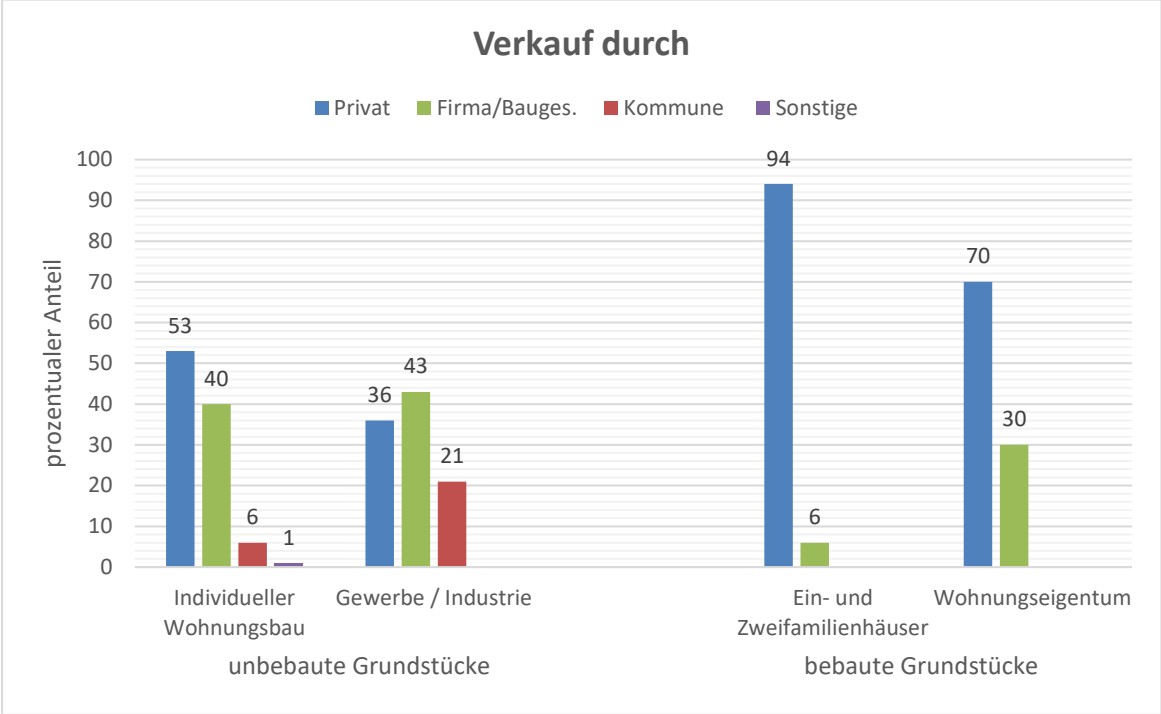
Die in den Berichten aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Berichtsjahr für das Gebiet des Gutachterausschusses abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet werden. Dabei kann die Beschreibung des örtlichen Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes.
Diese kann gemäß § 193 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

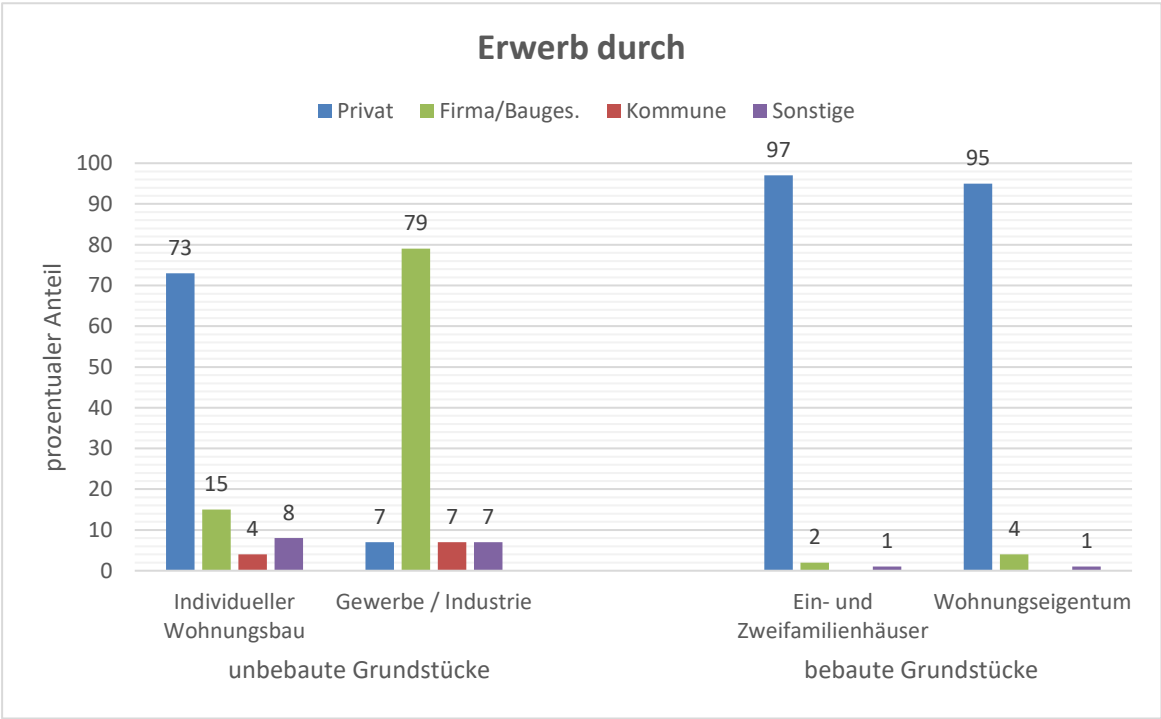
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 34 GrundWertVO NRW) werden nur dann erteilt, wenn bei Antragstellung ein berechtigtes Interesse dargelegt und die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Spezielle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig.

Die Veröffentlichung der nachstehenden Übersichten über den Grundstücksmarkt im Rhein-Erft-Kreis erfolgt gemäß § 37 der GrundWertVO NRW.

2.2 Marktteilnehmende

Neben den Kaufpreisen und sonstigen Daten, werden auch die Erwerbenden und Verkaufenden hinsichtlich ihrer marktrelevanten Stellung kategorisiert. Es werden bei der Auswertung der Marktteilnehmenden nur die zahlenmäßig relevanten Teilmärkte betrachtet. Dabei bezieht sich der prozentuale Anteil auf die Anzahl der Kaufverträge in der angesprochenen Gruppe für das Berichtsjahr.

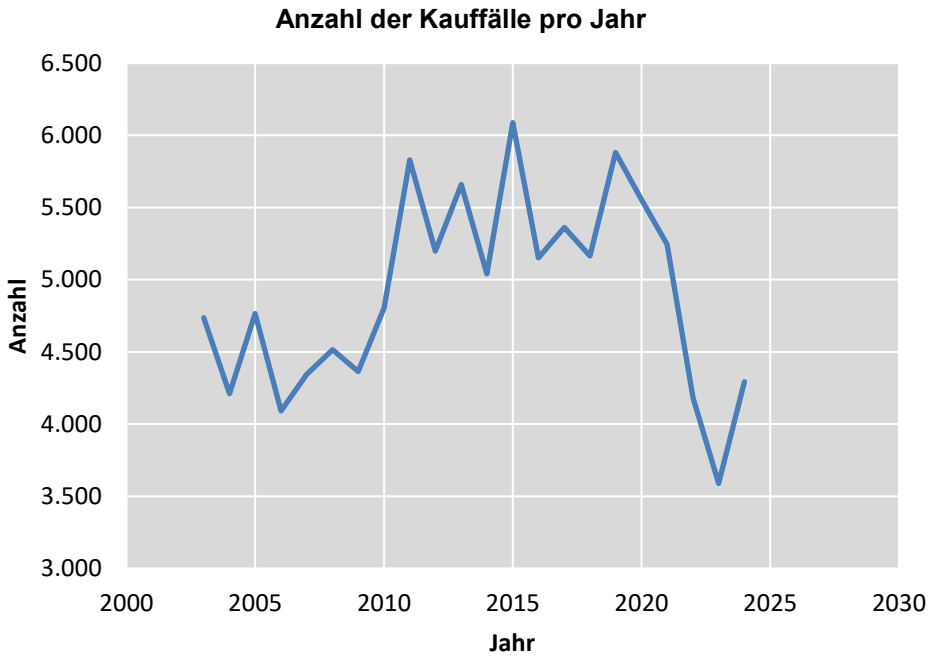


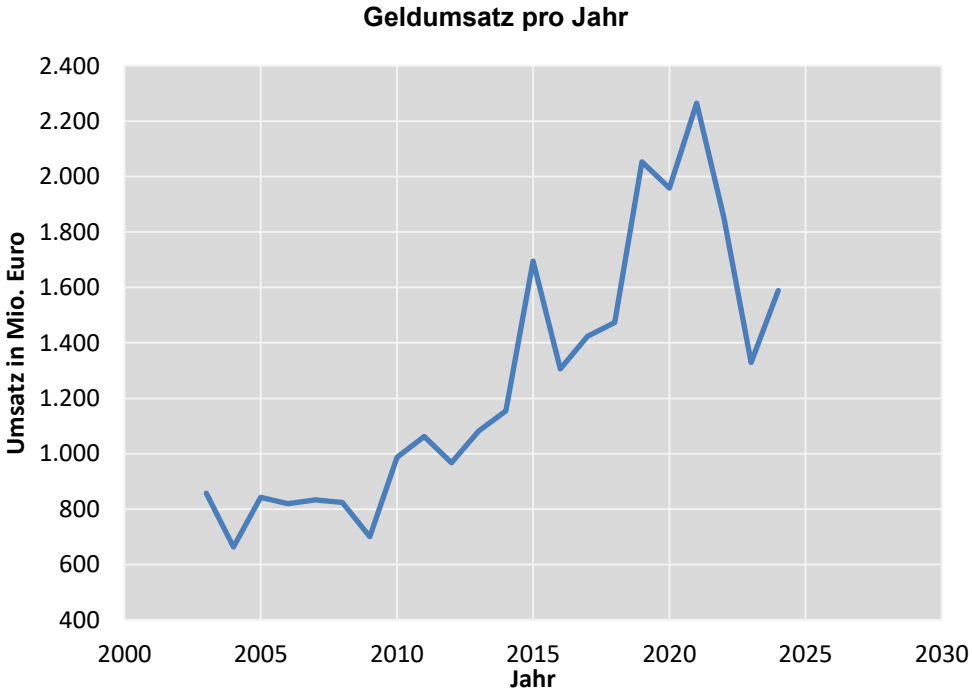


3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Berichtszeitraum 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 4.293 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 560,82 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 1.589 Mio. Euro zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.





Von der Gesamtanzahl waren 3.696 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 25 % höher als im Berichtszeitraum 2023.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.424 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 413 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Dies entspricht einer Zunahme des Geldumsatzes von rd. 21 % gegenüber dem Vorjahr bei einem Plus des Flächenumsatzes von rd. 10 %.

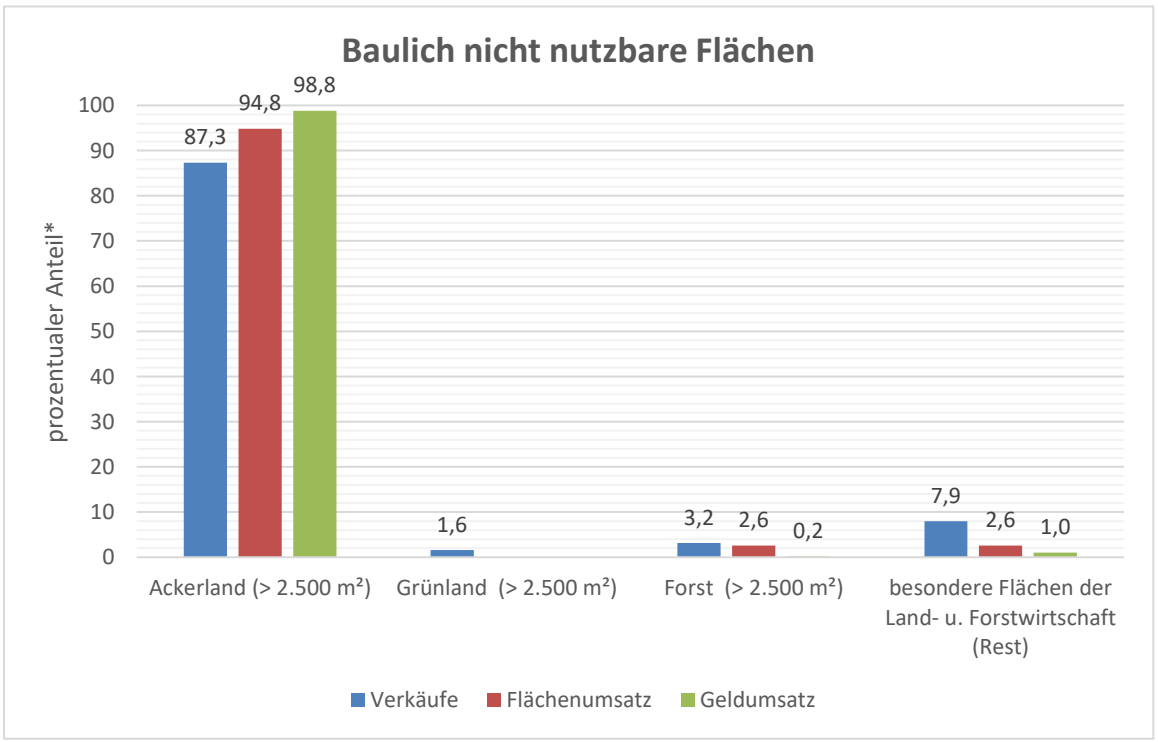
3.2 Unbebaute Grundstücke

Baulich nicht nutzbare Flächen

Bei den nicht zur Bebauung heranziehbaren Flächen (Acker, Grünland, Forst etc.) betrug die Anzahl der eingereichten und zur Auswertung geeigneten Verträge (Flächen > 2.500 m²) 63 Stück und sank damit um rd. 14 % zum Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg dabei um rd. 18 % auf rd. 205 ha, der Geldumsatz lag bei rd. 30 Mio. Euro (plus 81 %).

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ackerland (> 2.500 m²)	55	194,26	29,46
Grünland (> 2.500 m²)	1	**	**
Forst (> 2.500 m²)	2	5,25	0,05
besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)*	5	5,32	0,31
Gesamt	63	204,83	29,82

* u.a. auch Abbauflächen, Golfplatzflächen, Wasserflächen, Weideflächen
** keine Angaben aus Datenschutzgründen



*des aus Datenschutzgründen darstellbaren Flächen- und Geldumsatzes

Baulich nutzbare Flächen

Bei den unbebauten, aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle (ohne Berücksichtigung der aus Datenschutzgründen nicht darstellbaren Verträgen) auf 118 Verträge. Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 126 Mio. Euro ,der Flächenumsatz rd. 54 ha.
Eine prozentuale Entwicklung zum Vorjahr wird wegen geänderter Auswahlkriterien der sonstigen unbebauten Grundstücke nicht ermittelt.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
individueller Wohnungsbau	85	7,18	58,43
Geschosswohnungsbau	3	0,65	1,74
Gewerbe - tertiäre Nutzung	1	**	**
Gewerbe und Industrie	14	38,31	58,03
Sonstige beb. Grundstücke *	15	8,02	8,04
Gesamt	118	54,16	126,24

* inkl. Zukäufe, werdendes Bauland
** keine Angaben aus Datenschutzgründen

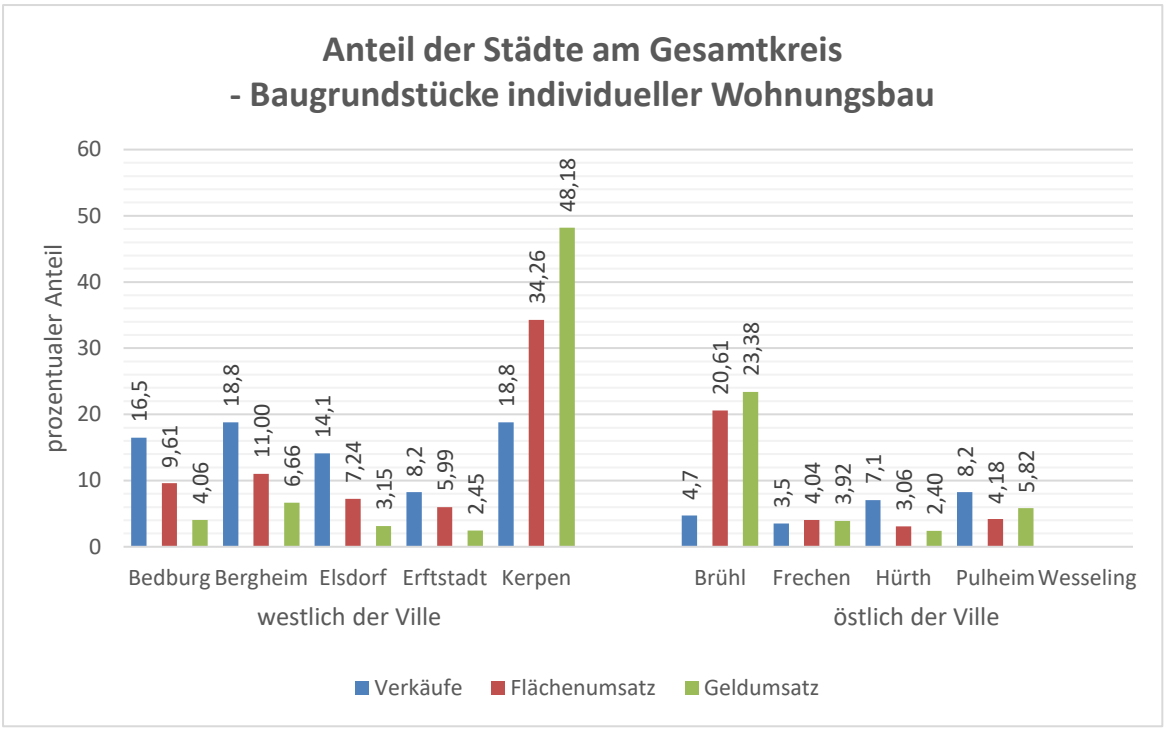
3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	4	1,48	13,66
Frechen	3	0,29	2,29
Hürth	6	0,22	1,40
Pulheim	7	0,30	3,40
Wesseling	-	-	-
westlich der Ville			
Bedburg	14	0,69	2,37
Bergheim	16	0,79	3,89
Elsdorf	12	0,52	1,84
Erftstadt	7	0,43	1,43
Kerpen	16	2,46	28,15

Hinweis:

Die Verkäufe ganzer Baugebiete, z. B. an einen Bauträger, werden in einem Kaufvertrag aufgeführt und folglich als ein Fall ausgewertet.



3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	-	-	-
Frechen	-	-	-
Hürth	1	*	*
Pulheim	-	-	-
Wesseling	-	-	-
westlich der Ville			
Bedburg	-	-	-
Bergheim	-	-	-
Elsdorf	-	-	-
Erftstadt	-	-	-
Kerpen	2	*	*

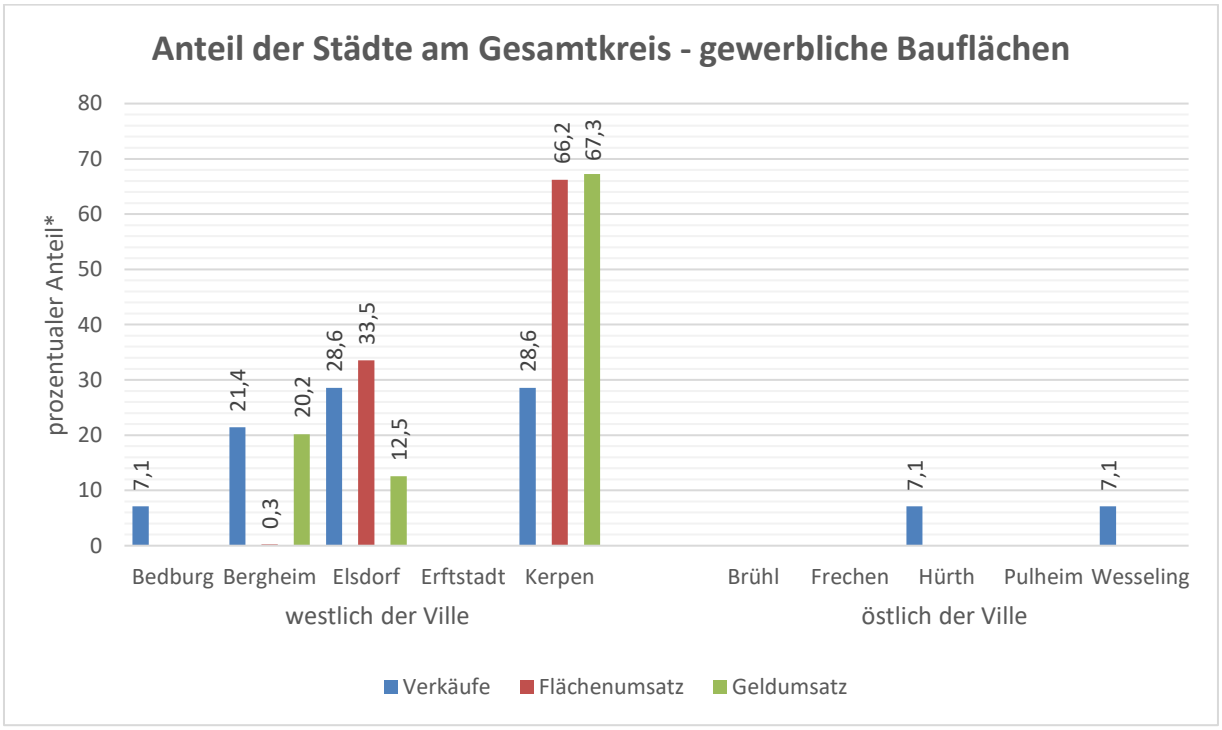
* keine Angaben aus Datenschutzgründen

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	-	-	-
Frechen	-	-	-
Hürth	1	*	*
Pulheim	-	-	-
Wesseling	1	*	*
westlich der Ville			
Bedburg	1	*	*
Bergheim	3	0,04	5,74
Elsdorf	4	5,28	3,57
Erftstadt	-	-	-
Kerpen	4	10,43	19,14

* keine Angaben aus Datenschutzgründen



*des aus Datenschutzgründen darstellbaren Flächen- und Geldumsatzes

3.3 Bebaute Grundstücke

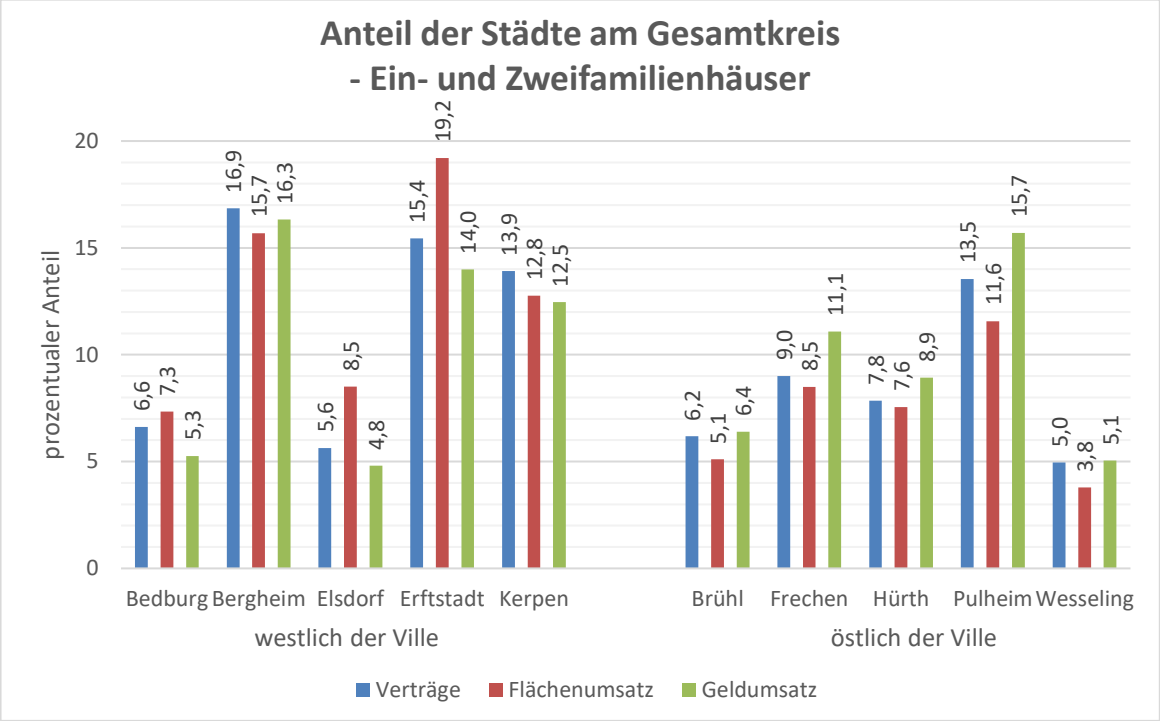
Bei den bebauten Grundstücken wurden 1.912 Verträge (rd. 22 % mehr als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 123 ha (rd. 23 % mehr als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 886 Mio. Euro (rd. 19 % mehr als im Vorjahr) verzeichnet.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.632	80,11	689,05
Mehrfamilienhäuser und gem. gen. gew. Anteil <21%	139	10,88	102,87
Wohn- u. Geschäftshäuser Gewerbl. Anteil >20 %	5	0,24	2,68
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	6	1,34	4,54
Gewerbe und Industrieobjekte	22	8,57	35,93
Sonstige (u.a. beb. Erbbaurecht)	108	22,02	50,68
Gesamt:	1.912	123,16	885,75

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)

Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	101	4,09	44,08
Frechen	147	6,80	76,41
Hürth	128	6,05	61,48
Pulheim	221	9,27	108,13
Wesseling	81	3,04	34,81
westlich der Ville			
Bedburg	108	5,88	36,25
Bergheim	275	12,57	112,47
Elsdorf	92	6,81	33,13
Erftstadt	252	15,38	96,45
Kerpen	227	10,22	85,84

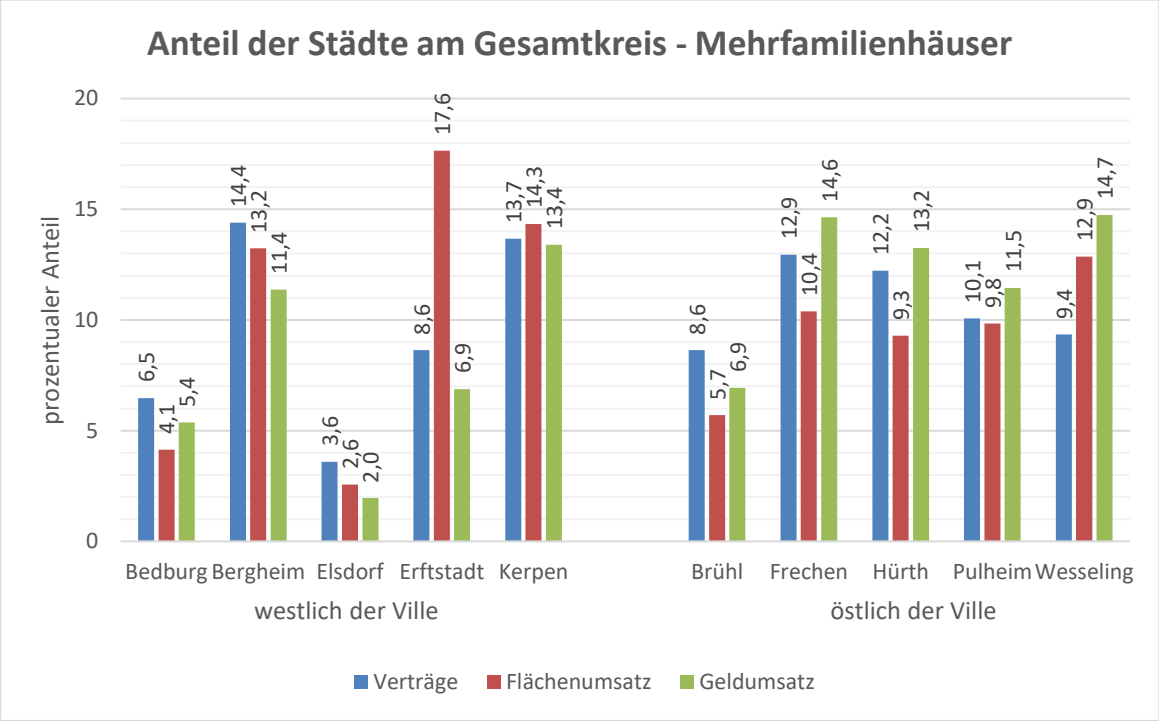


3.3.2 Mehrfamilienhäuser

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

Mietwohngrundstücke

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	12	0,62	7,13
Frechen	18	1,13	15,06
Hürth	17	1,01	13,63
Pulheim	14	1,07	11,78
Wesseling	13	1,40	15,17
westlich der Ville			
Bedburg	9	0,45	5,53
Bergheim	20	1,44	11,70
Elsdorf	5	0,28	2,01
Erftstadt	12	1,92	7,08
Kerpen	19	1,56	13,78



3.3.3 Wohn- und Geschäftshäuser

(gewerbl. genutzter Anteil > 20 %)

Wohn- und Geschäftshäuser

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

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

3.3.4 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	-	-	-
Frechen	1	*	*
Hürth	-	-	-
Pulheim	1	*	*
Wesseling	-	-	-
westlich der Ville			
Bedburg	-	-	-
Bergheim	2	*	*
Elsdorf	-	-	-
Erftstadt	1	*	*
Kerpen	1	*	*

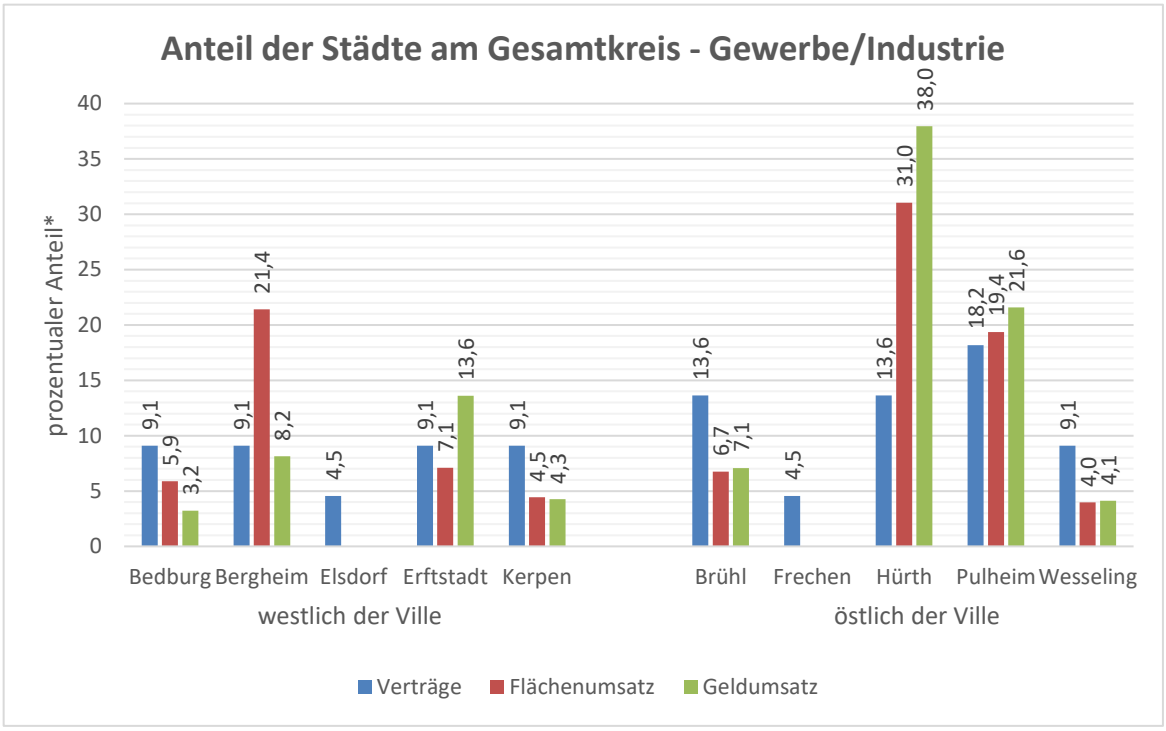
* keine Angaben aus Datenschutzgründen

3.3.5 Gewerbe und Industrie

Gewerbe und Industrie

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville			
Brühl	3	0,56	2,49
Frechen	1	*	*
Hürth	3	2,58	13,36
Pulheim	4	1,61	7,60
Wesseling	2	*	*
westlich der Ville			
Bedburg	2	*	*
Bergheim	2	*	*
Elsdorf	1	*	*
Erftstadt	2	*	*
Kerpen	2	*	*

* keine Angaben aus Datenschutzgründen



*des aus Datenschutzgründen darstellbaren Flächen- und Geldumsatzes

3.4 Wohnungseigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.565 (rd. 35 % höher als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 401 Mio. Euro (rd. 51 % höher als im Vorjahr).

Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Teileigentum z.B. Büro	22	18,96
Teileigentum z.B.Garage	58	1,34
(davon Weiterverkäufe)	55	1,30
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	3	0,04
Wohnungseigentum (inkl. EFH und Seniorenapparte-ments)	1.455	375,81
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	161	67,96
(davon Weiterverkäufe)	1.289	304,71
(davon Erstverkauf aus Umwandlung)	5	3,14
Wohnungs-/Teileigentumserbbaurecht	30	5,31
Gesamt:	1.565	401,42

Transaktionsvolumen und Kauffälle in den einzelnen Städten

Die geeigneten Kauffälle für den Teilmarkt des Wohnungseigentums (Wohnen inkl. Seniorenappartements; Erst- und Wiederverkauf ohne EFH) wurden hinsichtlich ihrer Anzahl sowie ihres Transaktionsvolumens auf die einzelnen kreisangehörigen Städte heruntergebrochen. Ferner erfolgte eine weitere Eingruppierung anhand der Höhe des registrierten Kaufpreises.

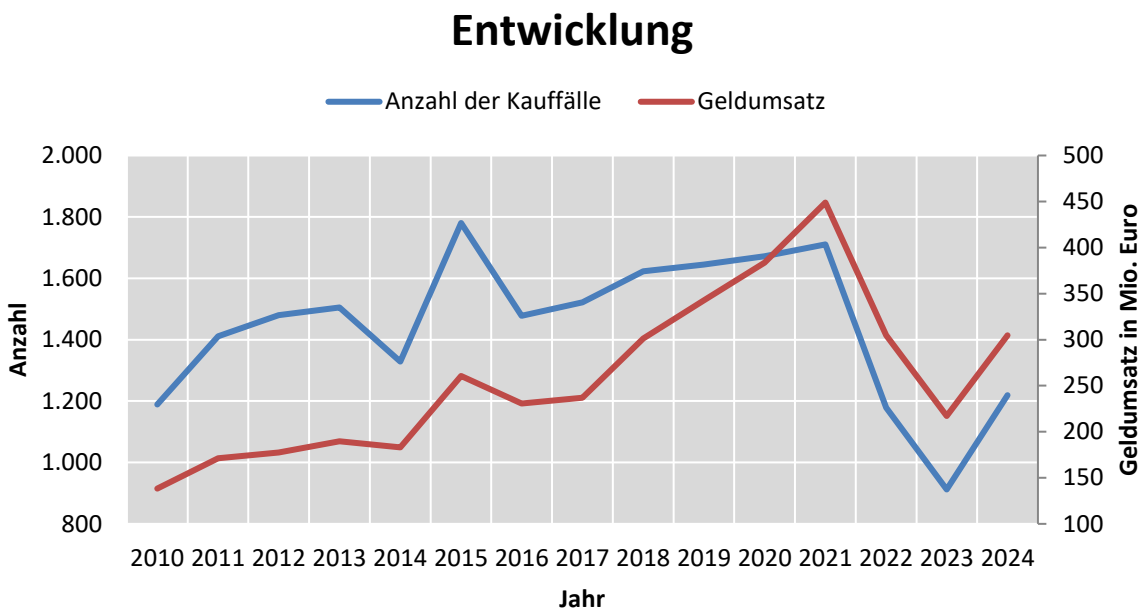
Wohnungseigentum

Stadt	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
östlich der Ville		
Brühl	245	71,38
Frechen	130	35,74
Hürth	176	54,24
Pulheim	98	28,75
Wesseling	82	19,23
westlich der Ville		
Bedburg	18	3,85
Bergheim	158	33,30
Elsdorf	10	2,21
Erftstadt	94	18,01
Kerpen	208	37,91

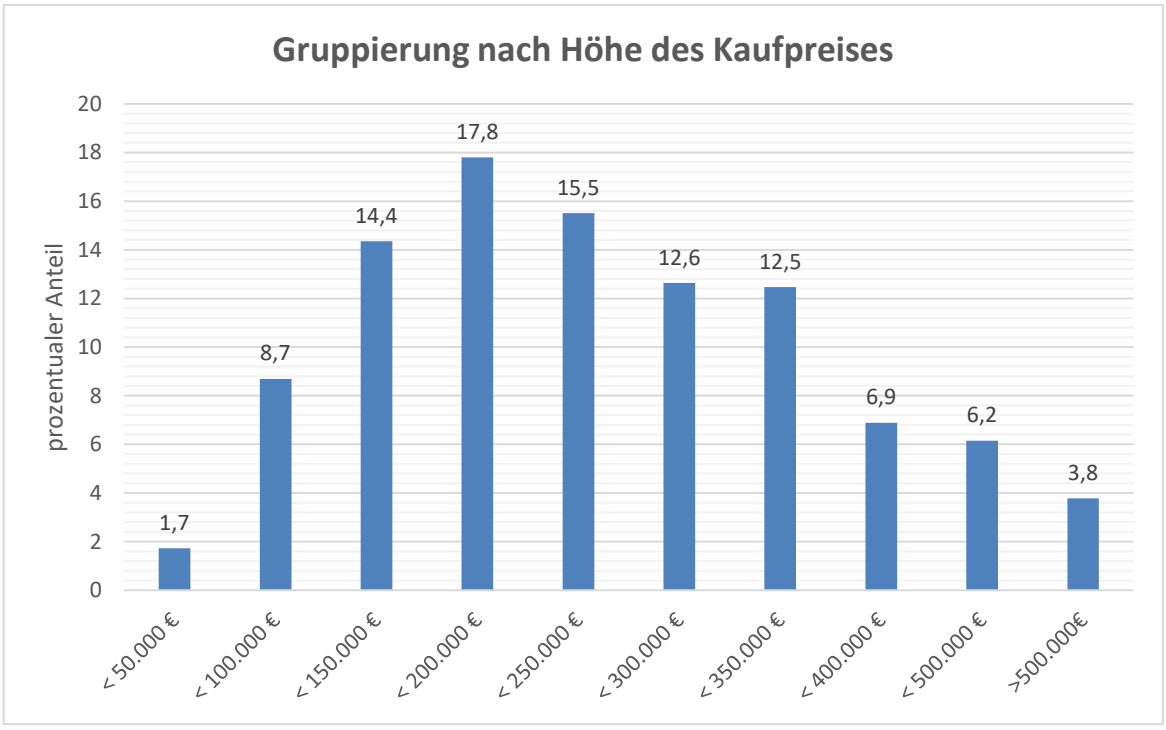
Umsatzentwicklung und regionale Verteilung

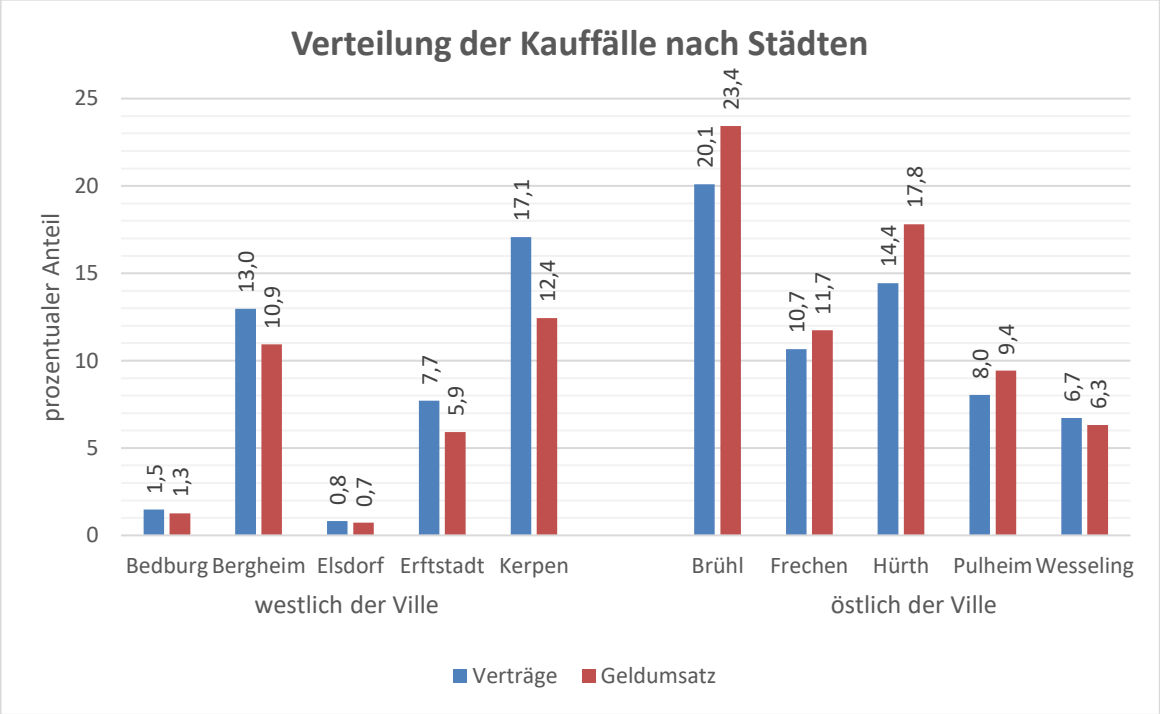
Die Gesamtanzahl der Verkäufe im Segment „Wohnungseigentum“ sowie der zugehörige Geldumsatz seit 2010 sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Jahr	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
2010	1.189	138,3
2011	1.411	171,1
2012	1.480	177,4
2013	1.505	189,5
2014	1.329	183,0
2015	1.780	260,6
2016	1.478	230,6
2017	1.522	237,1
2018	1.623	301,3
2019	1.645	342,6
2020	1.672	383,8
2021	1.710	448,9
2022	1.179	304,6
2023	912	217,1
2024	1.219	304,6



Für das Berichtsjahr 2024 ergibt sich folgende Gruppierung:





3.5 Zwangsversteigerungen

3.5.1 Anzahl und Umsatz

Neben den Grundstückskaufverträgen werden auch die Beschlüsse über eine Zwangsversteigerung den Gutachterausschüssen zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übermittelt. Für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises erfolgt dies durch die Amtsgerichte Bergheim, Brühl und Kerpen. Im Berichtsjahr 2024 wurden der Geschäftsstelle 21 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 7 Mio. Euro übermittelt. Dies sind rd. 0,5 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Der Anteil am Geldvolumen betrug dabei rd. 0,4 %.

Anzahl und Geldumsatz der Zwangsversteigerungen

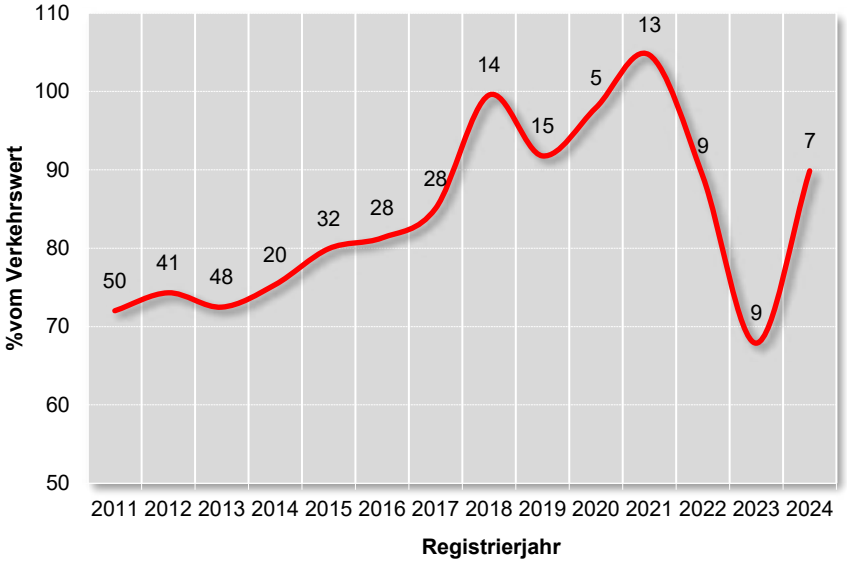
Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
bebaut	15	5,83
unbebaut	-	-
Wohnungseigentum	6	0,89
Teileigentum	-	-
Erbbaurecht	-	-
Gesamt	21	6,72

3.5.2 Differenz Verkehrswert-Zuschlag

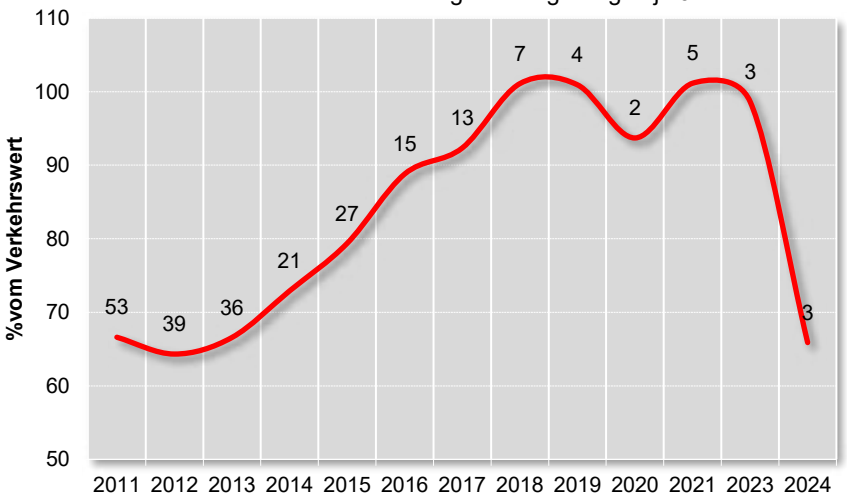
In vielen Fällen wird beim Zuschlagsbeschluss neben dem Zuschlagsgebot auch der ermittelte Verkehrswert angegeben, wobei allerdings nicht erkennbar ist, wie weit Zuschlag und Verkehrswertermittlung zeitlich auseinander liegen. Bei diesen Verträgen kann dadurch der prozentuale Anteil des Zuschlagsgebots am Verkehrswert ermittelt werden. Es erfolgt dabei eine Unterteilung in die Objektarten „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“ und „Wohnungseigentum“, die den überwiegenden Anteil an den Zwangsversteigerungen ausmachen.

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

Einfamilienhäuser 2011 - 2024
mit Anzahl der Zwangsversteigerungen je Jahr



Wohnungseigentum 2011 - 2024*
mit Anzahl der Zwangsversteigerungen je Jahr



*kein auswertbarer Vertrag in 2022

3.6 Sonstige Grundstücke

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

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
sonstige Grundstücke	175	24,43	13,86

4 Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke)

Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung flächendeckender durchschnittlicher Lagewerte für den Boden, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungszustände (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen „… jährlich, bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres, für bestimmte Nutzungsarten und Entwicklungsstufen, zonal und flächendeckend ermittelt. Sie werden bis zum 31. März zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem geliefert…“ (§ 37 Abs. 1 GrundWertVO - NRW).

Dabei wurden seit dem 01.01.2011 Richtwertzonen gebildet, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen die gleichen Wertverhältnisse vorliegen.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen oder anderen geeigneten Verfahren wie z.B. Indexreihen oder anderen marktbezogenen Methoden ermittelte durchschnittliche Lagewerte des Bodens, für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen (Bodenrichtwertzone). Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen und beinhalten die dargestellten Grundstücksmerkmale.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB. Dieser muss durch geeignete Zu- und Abschläge bzw. Umrechnungen auf die konkreten wertbestimmenden Eigenschaften des einzelnen Grundstücks abgestimmt werden und kann dadurch zu einem ggf. erheblich anderen Wert führen. Aus diesen Gründen können hinsichtlich der Wertigkeit, der beschreibenden Eigenschaften oder der zonalen Abgrenzung keine Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Baugenehmigungsbehörden) abgeleitet werden.

Über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW können alle Bodenrichtwerte des Landes NRW eingesehen und kostenlos ausgedruckt werden. (Weiteres siehe Kapitel 4.2)

4.1 Definition

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

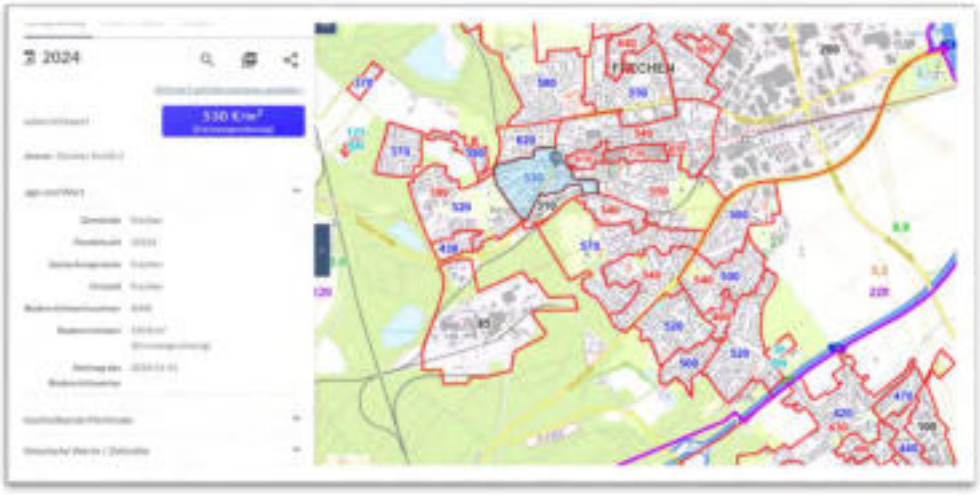
Bodenrichtwerte (Beispiele)

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

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

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

Beispiel (Darstellung in www.boris.nrw.de): Stand 01.01.2024



Beispiel für eine Zone mit individueller Wohnbebauung:

350 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²
W = Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche; WA = Allgemeines Wohngebiet; WR = reines Wohngebiet; MD = Dorfgebiet)
I-II = Anzahl der Geschosse
400 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

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

Beispiel für eine Zone mit Misch- oder mehrgeschossiger Bebauung:

310 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²
W = Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche; MI = Mischgebiet; MK = Kerngebiet, MU = urbanes Gebiet)
IV = Anzahl der Geschosse
1,2 = Geschossflächenzahl (GFZ)

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

95 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²
GE = Art der Nutzung (G = gewerbliche Bauflächen; GE = Gewerbegebiet; GI = Industriegebiet)
2.500 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

Beispiel für eine Zone mit Flächen der Landwirtschaft:

10,00 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²
A = Art der Nutzung (A = Ackerfläche)
10.000-30.000 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m²
≥60 = Ackerzahl

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

Beispiel für eine Zone mit Forstflächen

0,90 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²
F = Art der Nutzung (F = Forstwirtschaft)

Der Wert versteht sich ohne Aufwuchs.

Beispiel für eine Zone mit Grünlandflächen

5,50 €/m² = Bodenrichtwert in Euro je m²
GR = Art der Nutzung (GR = Grünland)

Beispiel für eine Zone mit bebauten Außenbereichsflächen

130 €/m²	=	Bodenrichtwert in Euro je m²
W (ASB)	=	Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche; ASB = Außenbereich)
I-II	=	Anzahl der Geschosse
1.000	=	Fläche des Richtwertgrundstücks in m²

Beispiel für eine Zone mit Sondernutzung

30 €/m²	=	Bodenrichtwert in Euro je m²
SN	=	Art der Nutzung (SN = Sondernutzung)

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

4.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

www.boris.nrw.de

zu erreichen. Hier sind alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen.. Die Bodenrichtwerte des Rhein-Erft-Kreises können auf Wunsch kostenpflichtig grafisch aufbereitet und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden.

Nutzungsbedingungen für BORIS-NRW
Für die über BORIS-NRW bereitgestellten Daten gilt die

"**Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0**" (dl-de/zero-2-0).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.
Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere
1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Mobiler Abruf von Bodenrichtwerten
Mit der BORIS-NRW App steht außerdem ein mobiler Service mit den wichtigsten Informationen zum Immobilienmarkt NRW für Mobilgeräte (Smartphones, Tablets etc.) zur Verfügung. Nähere Informationen sind unter www.boris.nrw.de abrufbar. Die App ist sowohl für iPhone und iPad im Apple App Store, als auch für Android OS in Google Play kostenfrei verfügbar.

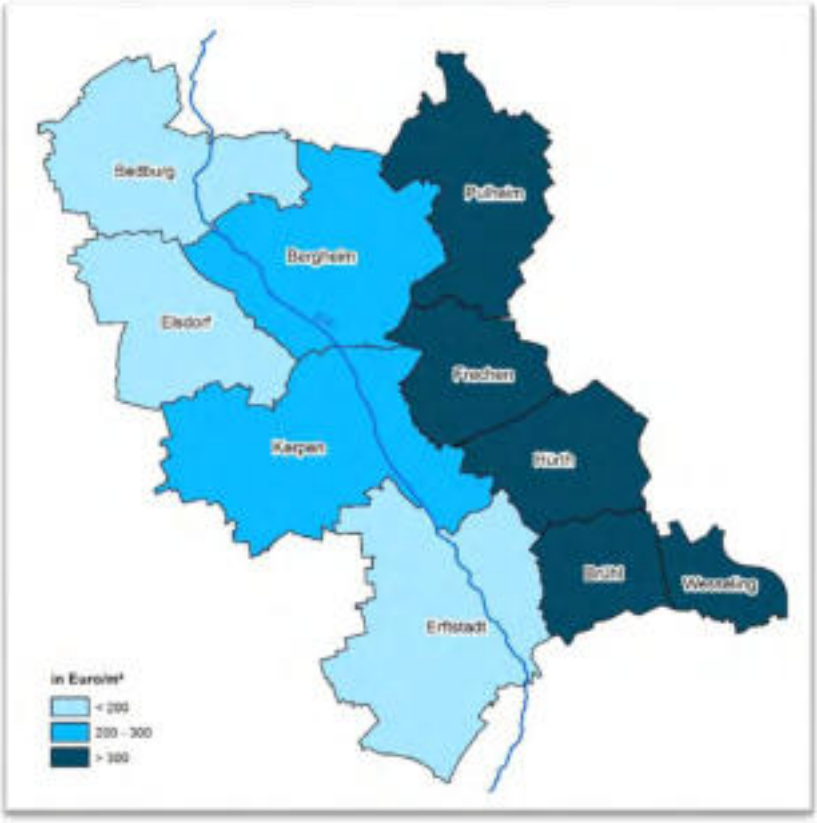
4.3 Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)

Nach § 37 Abs. 6 GrundWertVO - NRW hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwertübersichten auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte herauszugeben: die sogenannten gebietstypischen Werte. Die Angaben sollen nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, den Geschosswohnungsbau und gewerbliche Bauflächen gegliedert werden. Sie ergeben sich im Wesentlichen aus der Zuordnung einzelner Bodenrichtwertzonen in den Stadtgebieten zu den angeführten Lagekriterien in Verbindung mit einer gutachterlichen Einschätzung durch die Mitglieder des Gutachterausschusses. Bei den hier angegebenen Werten handelt es sich um Durchschnittswerte in Bezug auf die jeweilige Stadt. (Berichtszeitraum 2024)

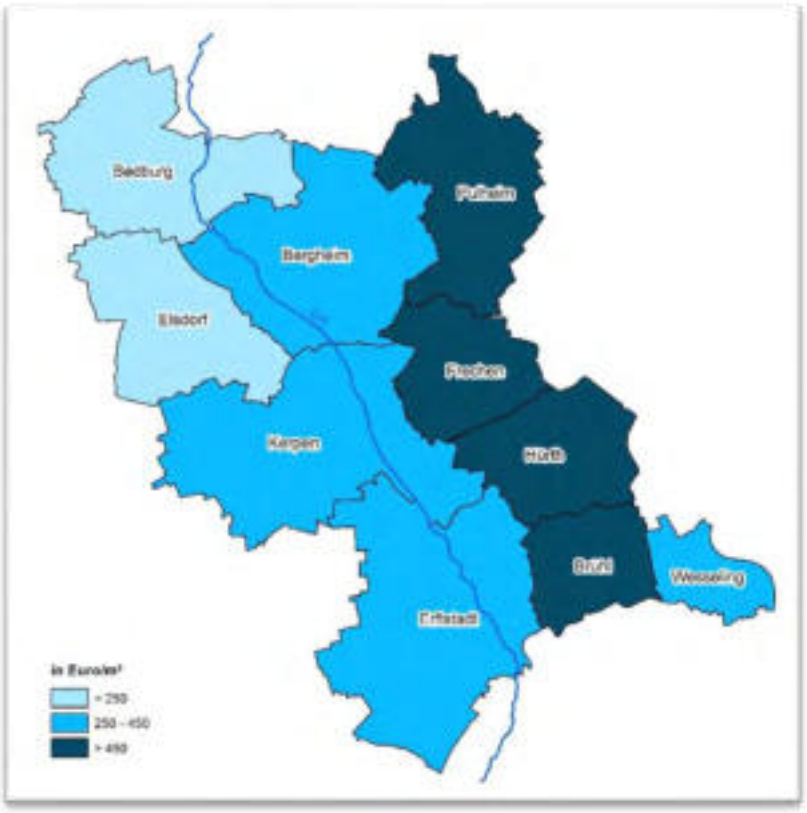
Übersicht über gebietstypische Werte

Stadt	Teilmarkt	gute Lage (Euro/m²)	mittlere Lage (Euro/m²)	einfache Lage (Euro/m²)
östlich der Ville				
Brühl	individueller Wohnungsbau	630	550	430
	Geschosswohnungsbau	730	520	410
	Gewerbe		125	
Frechen	individueller Wohnungsbau	710	560	380
	Geschosswohnungsbau	650	520	380
	Gewerbe	200		95
Hürth	individueller Wohnungsbau	660	470	340
	Geschosswohnungsbau	610	430	290
	Gewerbe	140	100	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	650	590	410
	Geschosswohnungsbau	680		
	Gewerbe		150	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	430	410	350
	Geschosswohnungsbau	520	380	340
	Gewerbe		120	
westlich der Ville				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	290	220	175
	Geschosswohnungsbau	280	205	
	Gewerbe	125	90	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	460	310	230
	Geschosswohnungsbau	400	280	210
	Gewerbe	105	85	65
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	270	205	170
	Geschosswohnungsbau		220	
	Gewerbe		80	
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	390	290	170
	Geschosswohnungsbau	380	340	
	Gewerbe	95	85	75
Kerpen	individueller Wohnungsbau	370	300	230
	Geschosswohnungsbau	370	310	
	Gewerbe	175	90	50

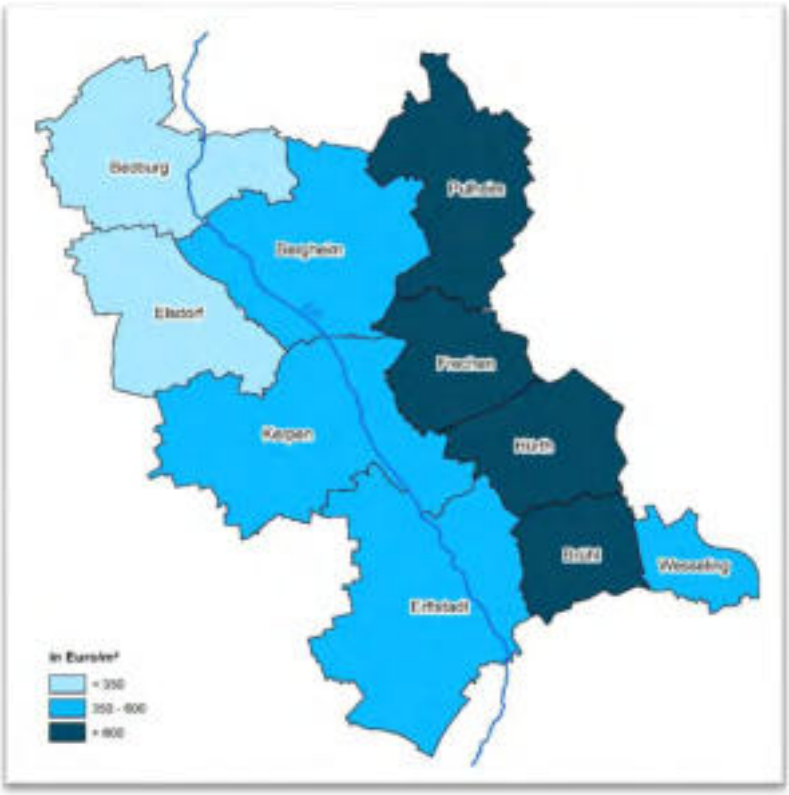
Graphische Darstellung der gebietstypischen Werte (individueller Wohnungsbau - einfache Lage)



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



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



4.4 Umrechnungskoeffizienten

(Modellbeschreibung siehe unter 8.1)

Flächenanpassung

Fläche des Grundstücks in m²	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks						
	800 m²	700 m²	600 m²	500 m²	400 m²	300 m²	200 m²
200					1,15	1,09	1,00
225					1,13	1,06	0,98
250				1,16	1,11	1,04	0,96
275				1,14	1,08	1,02	0,94
300			1,17	1,12	1,06	1,00	0,92
325			1,15	1,10	1,05	0,98	
350		1,18	1,13	1,08	1,03	0,97	
375		1,16	1,12	1,07	1,01	0,95	
400	1,18	1,14	1,10	1,05	1,00	0,94	
425	1,17	1,13	1,08	1,04	0,99	0,93	
450	1,15	1,11	1,07	1,02	0,97	0,91	
475	1,14	1,10	1,06	1,01	0,96		
500	1,12	1,09	1,04	1,00	0,95		
525	1,11	1,07	1,03	0,99	0,94		
550	1,10	1,06	1,02	0,98	0,93		
575	1,09	1,05	1,01	0,97	0,92		
600	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91		
625	1,07	1,03	0,99	0,95			
650	1,05	1,02	0,98	0,94			
675	1,04	1,01	0,97	0,93			
700	1,04	1,00	0,96	0,92			
725	1,03	0,99	0,95	0,91			
750	1,02	0,98	0,95	0,90			
775	1,01	0,97	0,94				
800	1,00	0,97	0,93				

Baugrundstücke über 800 m² Grundstücksgröße sowie überbreite bzw. -tiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in Flächen unterschiedlicher Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten. Hierfür ist ggf. der Wert für zusätzliches Gartenland (siehe Seite 42) anzusetzen.

Beispiel für die Anwendung der Tabelle:
Der zonale Bodenrichtwert (individueller Wohnungsbau) in einer Bodenrichtwertzone ist ausgewiesen mit:

390 €/m²
W I-II 500

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

Aus der Tabelle ergibt sich aus der BRW-Spalte für **500 m²** und der Zeile (Fläche des Grundstücks) für **300 m²** ein Anpassungsfaktor von **1,12**.

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

390 €/m² x 1,12 = **rd. 440 €/m²**

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

Die GFZ als wertbeeinflussendes Merkmal

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

Anlage 11 (WertR 06)

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

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

540 €/m²
W III-IV 1,5

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

Aus der Tabelle:
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,5 = 1,24
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,6 = 1,28

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

540 €/m² x 1,28 / 1,24 = **rd. 560 €/m²**

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

Die Fläche und die Ackerzahl als wertbeeinflussendes Merkmal

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

Zu- und Abschläge für Fläche und Ackerzahl

Fläche (in ha)	Zu- / Abschlag	Ackerzahl	Zu- / Abschlag
< 0,5	- 15 %		
≥ 0,5 - 1	- 5 %	< 60	- 5 %
> 1 - 3	**± 0 %**	**≥ 60**	**± 0 %**
> 3 - 5	+ 5 %		
> 5 - 10	+ 15 %		
> 10	+ 20 %		
ab 15	Einzelbetrachtung		

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

10,00 €/m²
A 10.000-30.000 ≥60

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

Aus der Tabelle:
Fläche 3-5 ha = + 5 %
Ackerzahl ≥ 60 = + 0 %

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

10,00 €/m² x 1,05 = **rd. 10,50 €/m²**

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

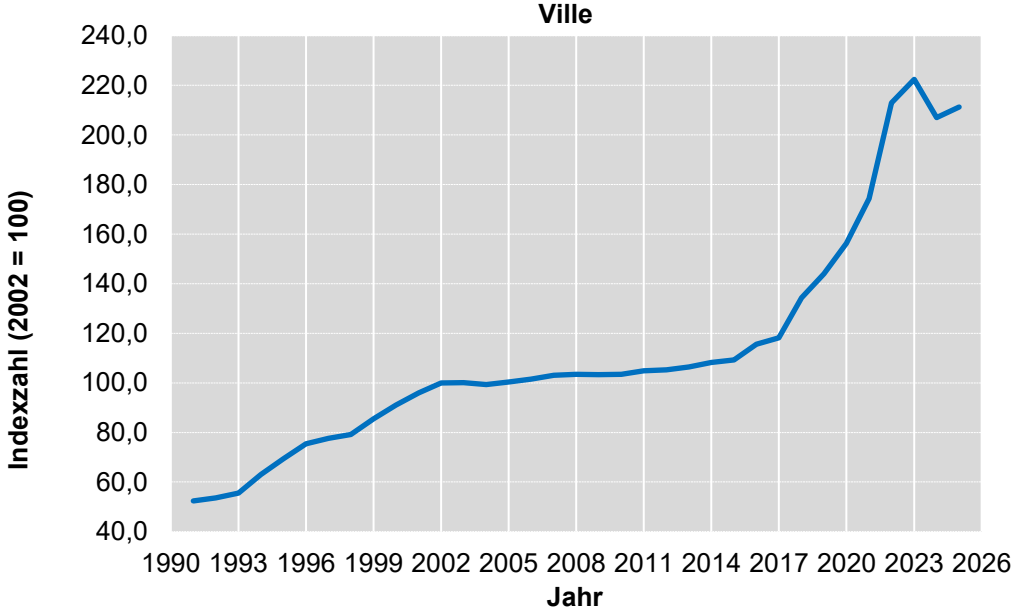
4.5 Indexreihen

(Modellbeschreibung siehe unter 8.2)

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

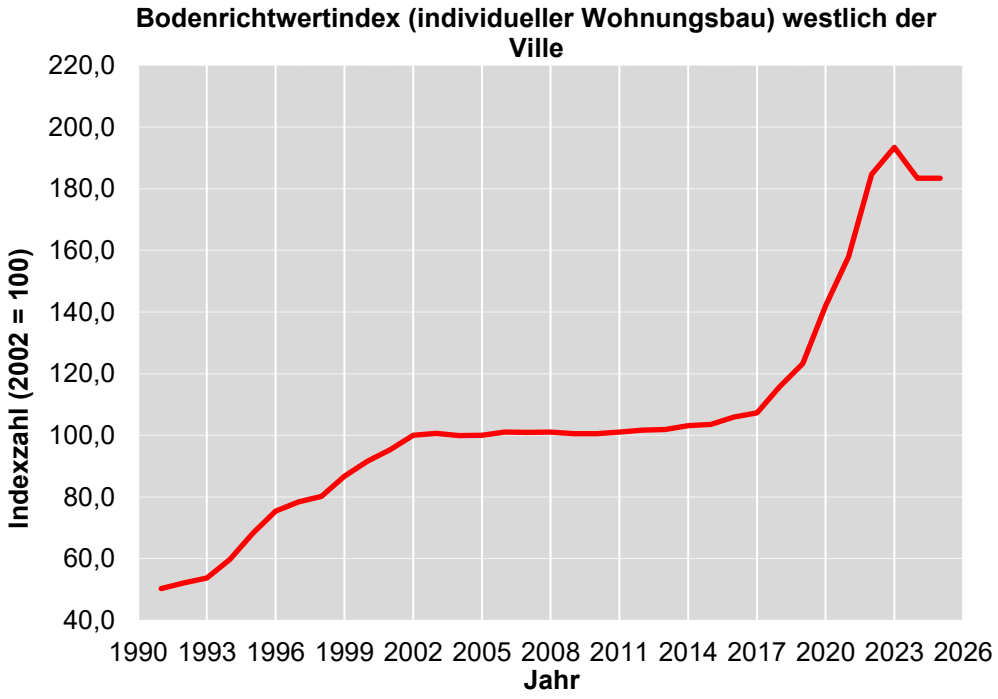
	Brühl	Frechen	Hürth	Pulheim	Wesseling	Mittelwerte
1991	51,7	51,6	53,6	48,9	56,0	**52,4**
1992	52,5	53,9	54,7	51,0	56,0	**53,6**
1993	55,4	53,9	56,5	53,0	59,0	**55,6**
1994	64,3	62,3	61,3	62,6	65,0	**63,1**
1995	70,0	67,2	68,9	69,4	71,3	**69,3**
1996	77,9	72,5	75,2	75,1	76,3	**75,4**
1997	79,0	76,3	76,2	77,4	78,9	**77,6**
1998	81,6	78,1	77,3	79,3	79,6	**79,2**
1999	86,8	86,0	83,6	85,0	86,3	**85,5**
2000	91,8	90,0	89,4	91,1	92,9	**91,1**
2001	97,4	94,2	94,1	94,8	99,3	**95,9**
2002	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
2003	100,1	100,0	100,7	100,3	99,5	**100,1**
2004	100,0	99,3	99,6	100,2	97,3	**99,3**
2005	103,1	100,0	100,9	102,8	95,1	**100,4**
2006	103,5	100,9	102,0	104,9	96,5	**101,5**
2007	106,9	102,0	102,9	106,6	96,8	**103,0**
2008	108,0	103,0	102,1	106,6	97,3	**103,4**
2009	108,2	102,1	102,5	106,4	97,6	**103,4**
2010	108,2	101,5	104,0	104,7	98,7	**103,4**
2011	108,5	101,8	104,8	108,0	101,4	**104,9**
2012	108,5	102,6	105,6	107,6	101,9	**105,2**
2013	109,8	104,8	107,1	106,6	103,8	**106,4**
2014	112,8	106,5	108,8	108,0	104,9	**108,2**
2015	114,4	107,5	109,8	108,6	105,7	**109,2**
2016	118,6	114,2	117,7	117,2	110,0	**115,5**
2017	121,6	116,9	121,3	117,9	113,0	**118,1**
2018	145,3	128,2	140,6	128,2	129,5	**134,4**
2019	159,9	136,1	154,8	136,5	132,4	**143,9**
2020	167,8	147,2	170,0	149,9	146,5	**156,3**
2021	180,4	168,4	186,1	168,5	168,6	**174,4**
2022	226,1	210,6	204,6	221,4	202,2	**213,0**
2023	237,4	219,6	214,2	231,7	209,2	**222,4**
2024	220,7	204,6	199,6	215,6	194,6	**207,0**
2025	224,9	208,6	203,8	219,4	199,5	**211,2**

Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau) östlich der Ville



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

	Bedburg	Bergheim	Elsdorf	Erftstadt	Kerpen	Mittelwerte
1991	54,0	46,5	39,9	53,7	57,3	**50,3**
1992	55,0	49,5	42,1	54,6	59,5	**52,1**
1993	55,6	51,8	42,4	56,9	61,6	**53,7**
1994	56,9	57,6	51,4	63,3	69,6	**59,7**
1995	65,8	69,0	56,1	71,5	78,7	**68,2**
1996	73,2	75,8	62,2	77,9	87,8	**75,4**
1997	73,2	79,1	67,7	82,9	89,0	**78,4**
1998	77,3	82,2	67,7	84,9	88,8	**80,2**
1999	86,3	88,3	78,7	88,6	91,9	**86,8**
2000	95,2	91,6	83,7	92,8	94,7	**91,6**
2001	98,4	93,8	91,7	96,6	96,3	**95,4**
2002	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
2003	101,3	101,1	100,0	100,4	100,3	**100,6**
2004	101,3	100,9	96,4	100,9	100,3	**99,9**
2005	103,0	100,5	96,4	100,5	99,7	**100,0**
2006	103,4	100,9	95,6	101,4	104,0	**101,1**
2007	103,4	101,5	95,6	100,9	103,5	**101,0**
2008	104,2	101,5	94,9	100,5	104,3	**101,1**
2009	104,2	102,0	92,0	100,1	104,5	**100,6**
2010	105,1	101,8	90,9	99,9	104,8	**100,5**
2011	106,3	103,1	91,2	99,9	104,8	**101,1**
2012	108,4	103,3	91,2	100,4	105,0	**101,7**
2013	107,6	104,2	91,2	100,7	105,6	**101,9**
2014	107,2	105,1	92,7	102,3	108,3	**103,1**
2015	109,7	105,2	91,2	102,6	108,8	**103,5**
2016	116,0	106,2	91,2	105,1	111,0	**105,9**
2017	116,0	109,1	93,4	107,2	110,6	**107,3**
2018	127,8	116,1	100,8	113,5	120,6	**115,8**
2019	137,6	122,8	101,8	125,4	128,7	**123,3**
2020	159,1	142,8	121,6	138,4	147,8	**141,9**
2021	178,5	162,7	131,4	155,0	162,0	**157,9**
2022	206,8	193,3	156,9	179,3	186,7	**184,6**
2023	216,0	202,5	170,1	188,2	196,5	**194,7**
2024	205,5	191,9	156,2	178,1	185,4	**183,4**
2025	205,5	191,9	156,2	178,1	185,4	**183,4**



Bodenrichtwertindex und Durchschnittswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

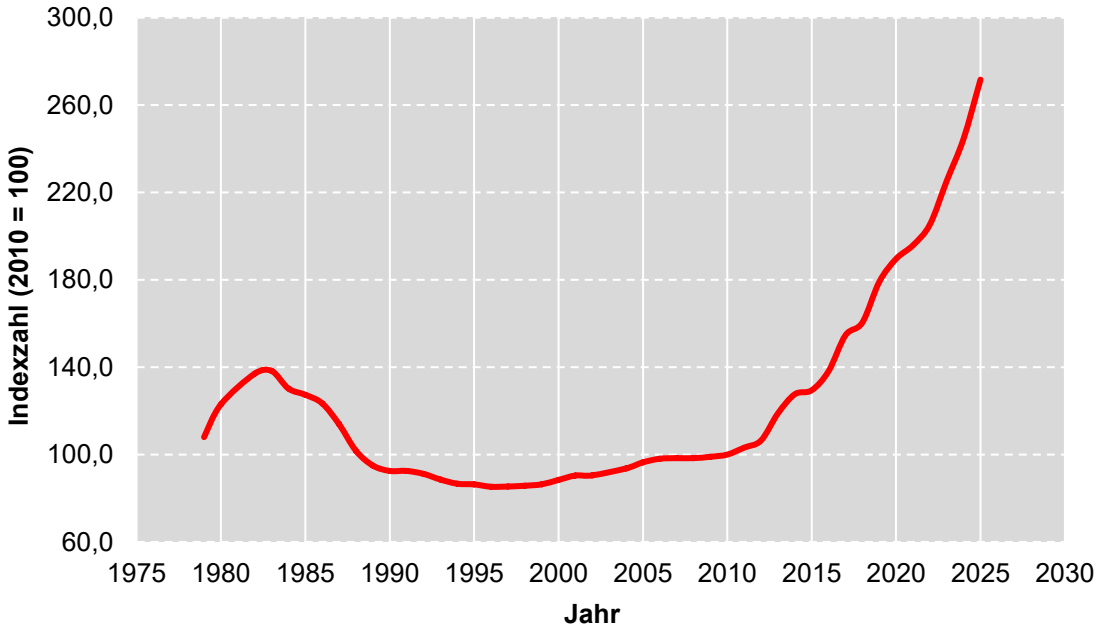
Indexzahlen (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

Jahr		Jahr		Jahr		Jahr			
1979	108,0	**1990**	92,5	**2000**	88,4	**2010**	**100,0**	**2020**	189,6
1980	123,0	**1991**	92,5	**2001**	90,4	**2011**	103,2	**2021**	195,8
1981		**1992**	91,2	**2002**	90,5	**2012**	106,5	**2022**	205,3
1982	137,0	**1993**	88,6	**2003**		**2013**	118,9	**2023**	225,3
1983	138,3	**1994**	86,7	**2004**	93,7	**2014**	127,6	**2024**	244,7
1984	130,2	**1995**	86,3	**2005**	96,4	**2015**	129,4	**2025**	271,7
1985	127,4	**1996**	85,3	**2006**	98,1	**2016**	138,2		
1986	123,4	**1997**	85,4	**2007**	98,4	**2017**	154,6		
1987	113,9	**1998**	85,7	**2008**	98,4	**2018**	160,4		
1988	101,7	**1999**	86,4	**2009**	99,0	**2019**	179,0		
1989	94,7								

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

Jahr	€/m²	Jahr	€/m²	Jahr	€/m²	Jahr	€/m²		
1979	4,23	**1990**	3,62	**2000**	3,46	**2010**	**3,92**	**2020**	7,43
1980	4,82	**1991**	3,62	**2001**	3,54	**2011**	4,04	**2021**	7,67
1981		**1992**	3,57	**2002**	3,54	**2012**	4,17	**2022**	8,04
1982	5,37	**1993**	3,47	**2003**		**2013**	4,66	**2023**	8,83
1983	5,42	**1994**	3,40	**2004**	3,67	**2014**	5,00	**2024**	9,59
1984	5,10	**1995**	3,38	**2005**	3,78	**2015**	5,07	**2025**	10,64
1985	4,99	**1996**	3,34	**2006**	3,84	**2016**	5,41		
1986	4,84	**1997**	3,35	**2007**	3,85	**2017**	6,06		
1987	4,46	**1998**	3,36	**2008**	3,85	**2018**	6,29		
1988	3,99	**1999**	3,38	**2009**	3,88	**2019**	7,01		
1989	3,72								

Bodenrichtwertindex für Ackerland im gesamten REK



4.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Übersicht über die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen für Ackerland-, Grünland-, Wald- und Forstflächen sowie für bebaute Außenbereichsflächen
(ohne Maßstab; Stand 01.01.2025)

Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:
Größe: 1 – 3 Hektar / Ackerzahl: ≥ 60
rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

Lage	Richtwerte (in Euro/m²)
Nord-West (BRW-Zone 110)	11,00
Nord (BRW-Zone 113)	10,00
Nord-Ost (BRW-Zone 114)	12,00
Mitte-West (BRW-Zone 111)	10,50
Mitte-Ost (BRW-Zone 115)	11,00
Süd-West (BRW-Zone 112)	10,00
Süd-Ost (BRW-Zone 116)	10,00

(Berichtszeitraum 2024)

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

Bebaute Außenbereichsgrundstücke

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

Lage	Nr.der BRW-Zone	BRW In Euro/m²	Nutzungsart	ergänzende Nutzung	Geschosszahl	Fläche (in m²)
Nord-West	210	**100**	W	ASB	I-II	1.000
Nord	213	**130**	W	ASB	I-II	1.000
Nord-Ost	214	**260**	W	ASB	I-II	1.000
Mitte-West	211	**130**	W	ASB	I-II	1.000
Mitte-Ost	215	**220**	W	ASB	I-II	1.000
Süd-West	212	**120**	W	ASB	I-II	1.000
Süd-Ost	216	**210**	W	ASB	I-II	1.000

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

Dauergrünland

Unter Dauergrünland werden in Anlehnung an die Definition der EU[1] solche Flächen subsummiert, die „ … durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) zum Anbau von Gras oder anderen Grünfutterpflanzen genutzt werden und mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge des landwirtschaftlichen Betriebs waren,…“. Damit sind neben den Grünlandflächen, die auf Grund ihrer Bodenbeschaffenheit keine ackerbauliche Nutzung ermöglichen, auch die Flächen angesprochen die einem gesetzlichen Umbruchverbot unterliegen.

Lage	Richtwerte (in Euro/m²)
Nord-West (BRW-Zone 310)	5,50
Nord (BRW-Zone 313)	5,50
Nord-Ost (BRW-Zone 314)	5,50
Mitte-West (BRW-Zone 311)	5,50
Mitte-Ost (BRW-Zone 315)	5,50
Süd-West (BRW-Zone 312)	5,50
Süd-Ost (BRW-Zone 316)	5,50

(Berichtszeitraum 2024)

[1] Nach Artikel 1 Nr. 1 a) lfd. Nr. 2 der „Verordnung (EG) Nr. 239/2005 der Kommission der europäischen Gemeinschaften vom 11. Februar 2005 zur Änderung und Berichtigung der Verordnung (EG) Nr. 796/2004 …“ .

Wald- und Forstflächen

Für die im Rhein-Erft-Kreis vorhandenen Wald- und Forstflächen wurden, ohne Berücksichtigung des vorhandenen Aufwuchses, folgende BRW festgesetzt:

Lage	Richtwerte (in Euro/m²)
Nord-West (BRW-Zone 410)	0,90
Nord (BRW-Zone 413)	0,90
Nord-Ost (BRW-Zone 414)	0,90
Mitte-West (BRW-Zone 411)	0,90
Mitte-Ost (BRW-Zone 415)	0,90
Süd-West (BRW-Zone 412)	0,90
Süd-Ost (BRW-Zone 416)	0,90

(Berichtszeitraum 2024)

Zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden 70 Verkäufe von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2020 - 2024 untersucht.

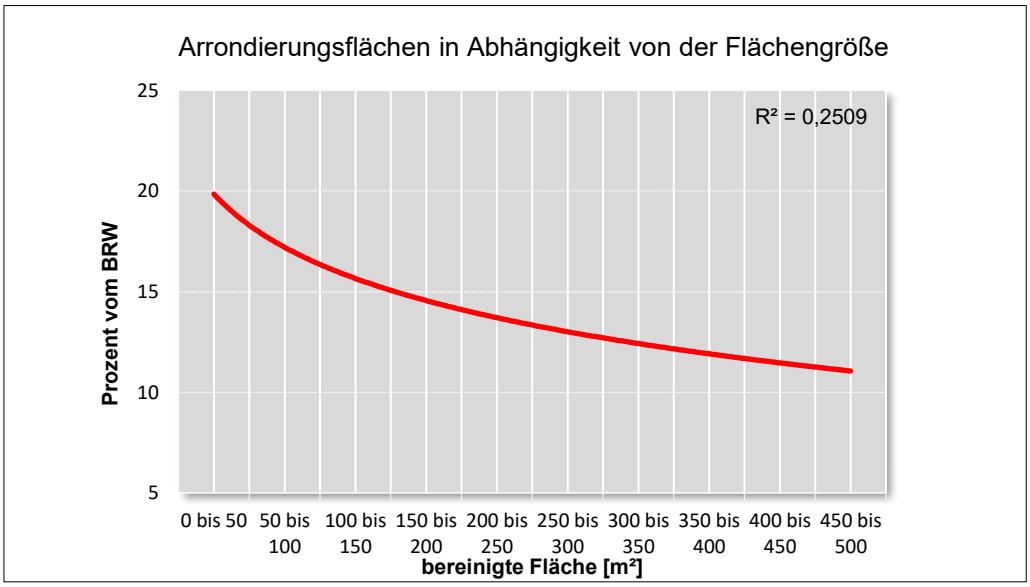
Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, die weder bebaut werden können noch als notwendige oder ortsübliche Freifläche eines Wohnbaugrundstücks anzusehen sind und keine Bauerwartung beinhalten. Solche Flächen liegen in der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

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

Für diese Arrondierungsflächen können im Normalfall

10 - 20 % des umgebenden Baulandrichtwertes

angesetzt werden. Der prozentuale Ansatz steht in einer Abhängigkeit zur Flächengröße (siehe nachfolgende Darstellung).



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

(Modellbeschreibung siehe unter 8.3.1)

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

Reihenmittelhäuser

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m²	Mittlere Wfl Min - Max in m²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	11	372.000 204.000 - 620.000	302 99 - 480	103 73 - 146	3.600 2.580 - 4.880	769 (3.650)
1960 - 1969	23	386.000 297.000 - 500.000	261 173 - 364	111 82 - 135	3.480 2.850 - 4.090	365 (3.510)
1970 - 1984	69	412.000 299.000 - 563.000	243 150 - 453	122 85 - 180	3.400 2.700 - 4.210	414 (3.410)
1985 - 1999	24	473.000 267.000 - 632.000	203 146 - 319	122 98 - 161	3.870 2.730 - 4.880	588 (3.890)
2000 - 2014	16	532.000 293.000 - 937.000	186 122 - 236	135 105 - 188	3.910 2.500 - 5.090	740 (4.010)
≥ 2015	3	588.000 536.000 - 691.000	179 147 - 222	138 125 - 159	4.260 4.130 - 4.350	115 (4.290)

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m²	Mittlere Wfl Min - Max in m²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	37	427.000 297.000 - 879.000	492 214 - 750	126 75 - 213	3.410 2.570 - 4.400	498 (3.510)
1960 - 1969	46	421.000 284.000 - 791.000	364 189 - 640	116 80 - 180	3.650 2.770 - 4.480	450 (3.600)
1970 - 1984	95	488.000 296.000 - 944.000	374 186 - 777	129 90 - 200	3.830 2.370 - 5.300	745 (3.810)
1985 - 1999	35	514.000 297.000 - 737.000	300 181 - 650	133 105 - 206	3.870 2.650 - 5.000	688 (3.940)
2000 - 2014	45	639.000 407.000 - 1.058.000	269 146 - 534	145 105 - 244	4.390 3.580 - 5.240	449 (4.390)
≥ 2015	7	721.000 526.000 - 924.000	300 225 - 380	160 134 - 222	4.560 3.280 - 5.530	812 (4.640)

Freistehende Gebäude

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m²	Mittlere Wfl Min - Max in m²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	11	473.000 341.000 - 622.000	583 350 - 790	124 105 - 160	3.830 2.410 - 5.320	790 (3.880)
1960 - 1969	25	487.000 220.000 - 670.000	553 206 - 800	124 69 - 190	4.070 2.470 - 5.350	905 (4.010)
1970 - 1984	31	521.000 289.000 - 658.000	519 303 - 750	157 62 - 230	3.430 2.410 - 4.660	620 (3.330)
1985 - 1999	19	695.000 436.000 - 1.205.000	500 270 - 701	150 106 - 225	4.640 3.530 - 6.050	740 (4.620)
2000 - 2014	16	761.000 529.000 - 1.264.000	488 279 - 750	172 126 - 275	4.450 3.440 - 5.280	577 (4.510)
≥ 2015	8	906.000 625.000 - 1.544.000	470 275 - 626	187 130 - 265	4.910 3.480 - 5.830	905 (5.360)

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

Reihenmittelhäuser

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m²	Mittlere Wfl Min - Max in m²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	1	* /	* /	* /	* /	/ /
1960 - 1969	15	337.000 219.000 - 409.000	286 179 - 708	115 70 - 200	3.040 1.940 - 4.320	730 (3.130)
1970 - 1984	46	333.000 192.000 - 473.000	257 153 - 645	119 80 - 177	2.830 1.700 - 3.940	590 (2.820)
1985 - 1999	13	361.000 262.000 - 507.000	181 135 - 250	120 106 - 150	3.010 2.260 - 3.650	419 (3.110)
2000 - 2014	13	431.000 341.000 - 575.000	190 168 - 220	141 115 - 165	3.070 2.480 - 3.910	498 (3.050)
≥ 2015	5	478.000 332.000 - 539.000	269 177 - 429	149 116 - 180	3.220 2.860 - 4.030	462 (3.080)

* keine Angaben aus Datenschutzgründen

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m²	Mittlere Wfl Min - Max in m²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	15	322.000 210.000 - 587.000	444 130 - 657	115 75 - 145	2.840 1.690 - 4.050	744 (2.880)
1960 - 1969	27	322.000 174.000 - 587.000	425 210 - 690	121 74 - 225	2.790 1.270 - 4.230	779 (2.940)
1970 - 1984	88	363.000 226.000 - 660.000	397 182 - 768	127 78 - 256	2.900 2.010 - 3.830	477 (2.930)
1985 - 1999	47	407.000 271.000 - 619.000	334 166 - 656	128 94 - 174	3.210 2.280 - 4.120	480 (3.200)
2000 - 2014	29	468.000 292.000 - 920.000	277 113 - 584	136 80 - 216	3.460 2.540 - 4.280	543 (3.490)
≥ 2015	8	577.000 476.000 - 653.000	309 212 - 589	140 121 - 177	4.180 3.170 - 4.820	605 (4.440)

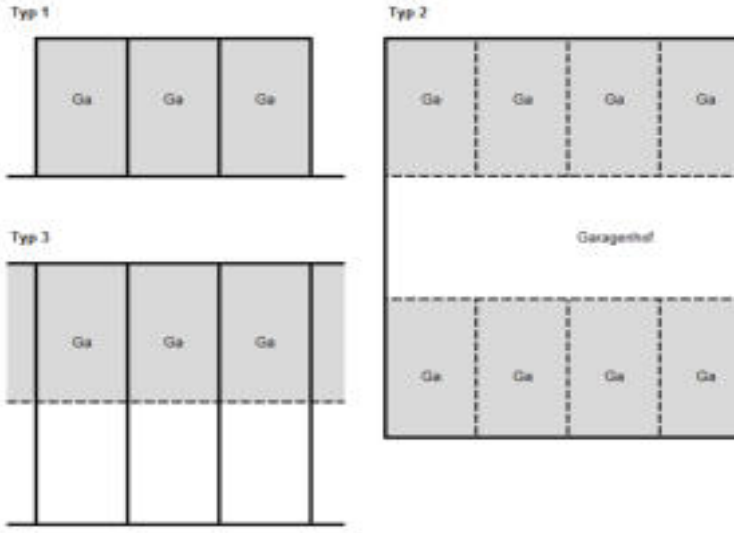
Freistehende Gebäude

Baujahr	N	Mittlerer KP Min - Max in Euro	Mittlere Gfl Min - Max in m²	Mittlere Wfl Min - Max in m²	Mittlerer KP Min - Max in Euro/m² Wfl	s (Median)
1946 - 1959	18	400.000 246.000 - 712.000	565 221 - 766	116 80 - 150	3.420 2.390 - 4.840	736 (3.350)
1960 - 1969	32	360.000 199.000 - 544.000	587 323 - 790	134 80 - 200	2.710 2.070 - 3.430	416 (2.720)
1970 - 1984	76	403.000 207.000 - 749.000	553 228 - 800	139 72 - 274	2.960 1.940 - 3.970	543 (2.900)
1985 - 1999	29	451.000 294.000 - 661.000	488 200 - 764	144 85 - 200	3.190 2.230 - 4.410	619 (3.250)
2000 - 2014	31	564.000 310.000 - 1.229.000	502 334 - 735	153 92 - 285	3.640 2.940 - 4.370	428 (3.500)
≥ 2015	8	641.000 440.000 - 856.000	520 366 - 671	166 126 - 248	3.890 3.340 - 4.780	559 (3.650)

5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen

(Modellbeschreibung siehe unter 8.3.2)

Typ 1: Garagengebäude und Fläche annähernd gleich
Typ 2: Garage in Garagenhof mit Anteilen an der Garagenhoffläche
Typ 3: Garage auf separatem Grundstück (Einzel- oder Reihengarage)



Typ	N (mittlere Fläche)	Mittel (in Euro)	s
1			
östlich der Ville	17 (19 m²)	12.500	6.200
westlich der Ville	14 (18 m²)	12.600	6.100
2			
östlich der Ville	25 (60 m²)	13.100	6.700
westlich der Ville	31 (42 m²)	12.500	5.100
3			
östlich der Ville	14 (39 m²)	15.500	9.300
westlich der Ville	19 (41 m²)	15.600	7.100

5.1.3 Sachwertfaktoren

(Modellbeschreibung, Funktion und Konstanten siehe unter 8.4)

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)											
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750
150.000	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,14						
200.000	1,15	1,14	1,13	1,12	1,11	1,11						
250.000	1,09	1,09	1,09	1,09	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
300.000	1,04	1,05	1,05	1,06	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,07	1,08	1,08
350.000	1,01	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,08
400.000	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,07	1,08
450.000	0,95	0,96	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
500.000	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08
550.000	0,90	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,07	1,08
600.000	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	0,99	1,01	1,02	1,04	1,05	1,06	1,08
650.000	0,86	0,89	0,92	0,94	0,97	0,99	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08
700.000		0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06	1,08

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

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)											
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750
150.000	1,39	1,36	1,33	1,30	1,27	1,26						
200.000	1,27	1,26	1,25	1,23	1,22	1,21						
250.000	1,19	1,19	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
300.000	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,15	1,15	1,16	1,16	1,16	1,16	1,17
350.000	1,07	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,13	1,14	1,15	1,15	1,16	1,17
400.000	1,03	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,16
450.000	0,99	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16
500.000		0,99	1,01	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,15	1,16
550.000		0,96	0,99	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,15	1,16
600.000		0,94	0,97	1,00	1,04	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16
650.000					1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16
700.000					1,01	1,03	1,05	1,07	1,10	1,12	1,14	1,16

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

Reihenmittelhäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)											
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750
150.000	1,52	1,52	1,52	1,53	1,53	1,53						
200.000	1,36	1,37	1,38	1,38	1,39	1,40	1,40	1,41	1,41	1,42	1,42	1,43
250.000	1,25	1,26	1,27	1,28	1,30	1,30	1,31	1,32	1,32	1,33	1,34	1,34
300.000	1,16	1,18	1,19	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,25	1,26	1,27	1,28
350.000	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,22
400.000	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18
450.000				1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14
500.000				1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
550.000				0,98	1,00	1,01	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08

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

Fertighäuser

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m²)											
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750
150.000	1,39	1,38	1,38									
200.000	1,28	1,28	1,29	1,29	1,29	1,29						
250.000	1,21	1,21	1,22	1,23	1,24	1,24	1,24					
300.000	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,20	1,21	1,21			
350.000	1,10	1,11	1,13	1,14	1,16	1,16	1,17	1,18	1,18	1,19	1,20	1,21
400.000	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19
450.000	1,03	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17
500.000		1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15
550.000		0,99	1,01	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,13	1,14
600.000			0,99	1,02	1,04	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12
650.000				1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,09	1,10	1,11

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

5.1.4 Regionalfaktor

Beim Regionalfaktor handelt es sich um einen Faktor, welcher die ortsüblichen Neubaukosten im Verhältnis zu den bundesdurchschnittlichen Neubaukosten ausdrücken soll und nach § 36 Abs. 3 ImmowertV vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegt wird. Da vom zuständigen Gutachterausschuss kein Regionalfaktor abgeleitet wurde, beträgt dieser Faktor zum 01.01.2025

1,0

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

(Modellbeschreibung siehe unter 8.5)

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2012 bis 01.01.2024)

Gebäudetyp	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Eigengenutzte Ein- und Zweifamilien-häuser	2,9	2,9	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Standardabweichung	1,1	1,0	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	---	---	2,7	2,7	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,2	0,9	0,7	0,7
Standardabweichung	---	---	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8	1,0	0,9	0,9	0,8
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihen-häuser und Doppel-haushälften)	---	---	2,9	2,9	2,8	2,5	2,4	2,2	2,0	1,3	1,0	0,7	0,8
Standardabweichung	---	---	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	1,0	0,8	0,8	0,7
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	---	---	3,7	3,4	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3	1,6	1,3	0,6	1,0
Standardabweichung	---	---	1,0	1,3	1,2	0,8	0,8	1,0	1,1	1,1	1,0	1,0	0,9

Liegenschaftszinssätze in %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2025 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	0,9	0,7	267	144	3.043	6,8	22	40
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	0,9	0,8	585	128	3.169	7,2	21	41
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	1,0	0,9	20	174	2.527	6,8	24	36

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

Hinweise zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Eine Auswertung, der nur die eigengenutzten Neubauten zu Grunde lagen (alle Ein- und Zweifamilienhäuser), ergab einen Liegenschaftszins von rd. 1,9 % bei einer Standardabweichung von 0,3 und einer Datengrundlage von 91 Verträgen. Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen 29 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 1,1 % und eine Standardabweichung von 0,7.
(Zur Modellkonformität beachten sie bitte Kapitel 8.5)

5.1.6 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2025 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

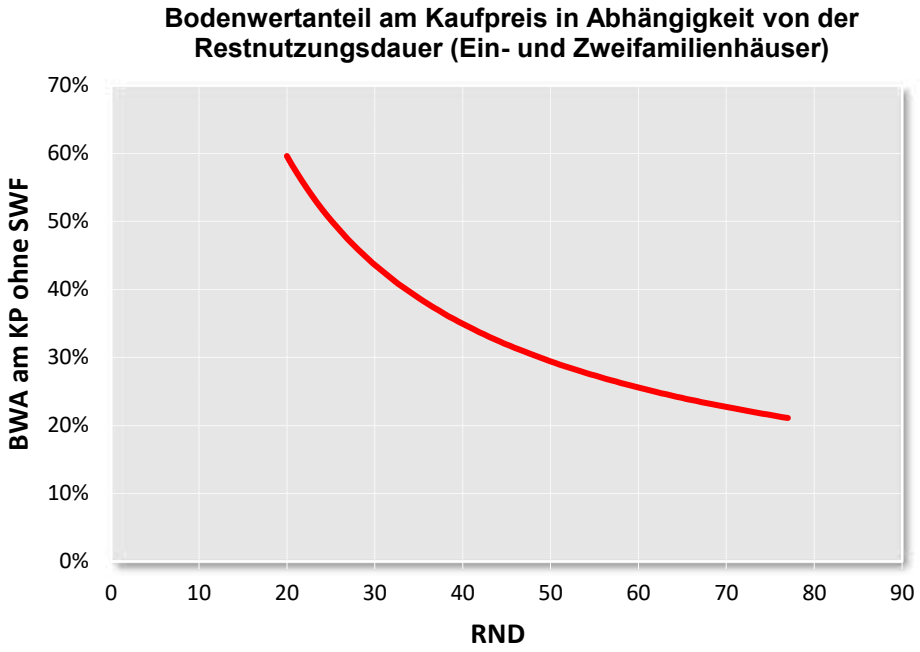
Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	36,7	7,6	267	144	3.043	6,8	22	40
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	35,7	7,2	585	128	3.169	7,2	21	41
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	31,6	6,5	20	174	2.527	6,8	24	36

Allgemeines:

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

5.1.7 Bodenwertanteil am Kaufpreis

Die Bodenwertanteile am Kaufpreis (KP) wurden in Relation zur Restnutzungsdauer gestellt. Die Restnutzungsdauer wurde dabei aus den Fragebögen bzw. in Anlehnung an das Modell der AGVGA NRW abgeleitet. Die Auswertungen umfassen sowohl freistehende Objekte, als auch Reihen- und Doppelhäuser (nur Bestandsobjekte aus den Jahren 2023 und 2024) mit Grundstücksflächen zwischen 150 und 800 m². Auf eine differenzierte Betrachtung der Ergebnisse zwischen den Bereichen östlich und westlich der Ville wurde dabei verzichtet:



Formel	N	A	B	R²
Y = A * X^B	1046	5,996	-0,771	0,395

Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	30	40	50	60	70	75
Anteil am Kaufpreis in %	50	44	35	29	26	23	22

5.1.8 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

kostenfrei abrufbar.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2025 beschlossen.

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

Die Immobilienrichtwerte
- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertbeschreibung übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.
Nebengebäude, wie z. B. Garagen und Carports, sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Teilmarkt

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 7.200 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 2.500 €/m²Wfl betragen und eine Standardabweichung von 950 €/m²Wfl aufweisen. Dabei wurden alle Baujahre (Weiterverkäufe) berücksichtigt.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	86
2014	93
2015	100
2016	108
2017	117
2018	127
2019	138
2020	155
2021	182
2022	203
2023	182
2024	170

Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
	Mietsituation	unvermietet	teilweise vermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,97	0,94

Wohnfläche

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

		Bewertungsobjekt (m²)								
	Wohnfläche	60	80	100	120	140	160	180	200	220
Richtwertobjekt (m²)	85	1,05	1,01	0,97	0,92	0,88	0,83	0,78	0,73	0,68
	100	1,09	1,05	1,00	0,95	0,91	0,86	0,81	0,75	0,70
	120	1,14	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,79	0,73
	140	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,89	0,83	0,77
	165	1,29	1,24	1,19	1,13	1,07	1,02	0,96	0,89	0,83
	190	1,40	1,34	1,28	1,22	1,16	1,10	1,03	0,97	0,90

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr

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

Bewertungsobjekt

Richtwertobjekt: Baujahr	2018	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1940	1920
2018	1,00	0,95	0,89	0,83	0,79	0,75	0,72	0,70	0,69	0,68
2006	1,09	1,03	0,96	0,90	0,86	0,82	0,78	0,76	0,75	0,74
1991	1,19	1,13	1,06	0,99	0,94	0,90	0,86	0,84	0,82	0,81
1974	1,31	1,24	1,16	1,09	1,03	0,98	0,94	0,92	0,90	0,89
1950	1,43	1,35	1,27	1,19	1,13	1,07	1,03	1,00	0,98	0,97
1920	1,47	1,39	1,30	1,22	1,16	1,10	1,06	1,03	1,01	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnlage

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

Modernisierungstyp

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

Bewertungsobjekt

Richtwertobjekt: Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
baujahrtypisch	1,00	1,07	1,19
teilmodernisiert	0,93	1,00	1,11

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

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

		Bewertungsobjekt (m²)								
Richtwertobjekt (m²)	Baulandfläche	120	200	300	400	500	600	700	800	900
	120	1,00	1,04	1,09	1,14	1,18	1,21	1,25	1,28	1,30
	200	0,96	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,20	1,23	1,25
	300	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,19
	400	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15
	525	0,84	0,88	0,92	0,96	0,99	1,02	1,05	1,08	1,10
	700	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04
	900	0,77	0,80	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Keller

		Bewertungsobjekt		
	Keller	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden	1,00	0,95	0,97
	nicht vorhanden	1,03	0,98	1,00

Ergänzende Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
	Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppel- und Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Richtwertobjekt	freistehend	1,00	0,96	0,94
	Doppel- und Reihenendhaus	1,04	1,00	0,97
	Reihenmittelhaus	1,07	1,03	1,00

Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
	Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Zweifamilienhaus
Richtwertobjekt	Einfamilienhaus	1,00	0,95	0,96

Gebäudestandard

Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardstufen der ImmoWertV. Dabei wurden zusammengefasst: ≤2 = einfach; >2 bis <4 = mittel; ≥4 = gehoben

		Bewertungsobjekt		
	Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach	1,00	1,10	1,27
	mittel	0,91	1,00	1,16
	gehoben	0,79	0,86	1,00

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

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche	120 m²	100 m²	1,05
Baujahr	1950	1990	1,19
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Baulandfläche	400 m²	300 m²	0,96
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte und Reihenendhaus	Doppelhaushälfte und Reihenendhaus	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Gebäudestandard	einfach	einfach	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			**1,20**
angepasster Immobilienrichtwert	3.100 €/m²	x 1,20	3.720 €/m²

vorläufiger Vergleichswert	**100 m²**	**x 3.720 €/m²**	**rd. 370.000 €**

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

Die Berechnung erfolgt automatisiert im Immobilienpreiskalkulator unter www.boris.nrw.de .

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2013 bis 01.01.2024)

Gebäudetyp	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dreifamilienhäuser	4,6	4,7	3,9	3,8	3,7	3,3	3,0	2,8	2,4	2,1	2,1	2,3
Standardabweichung	1,4	1,4	1,1	1,0	1,4	1,4	1,1	0,9	0,8	0,7	1,1	1,0
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %	5,5	5,3	5,0	4,8	4,6	4,0	3,6	3,3	2,9	2,7	2,9	3,1
Standardabweichung	1,6	1,7	1,8	1,7	1,4	1,2	1,4	1,1	1,0	0,9	1,2	1,9
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 %	6,5	(6,5)*	(6,0)*	(5,8)*	(5,7)*	(5,0)*	(4,8)*	(4,4)*	(4,0)*	(3,8)*	(4,0)*	(4,1)*
Standardabweichung	1,5											

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

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2025 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	2,3	0,9	18	244	1.854	6,8	25	41
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %	2,3	0,8	26	454	2.009	6,9	25	39
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 %	3,5*							

*siehe Hinweis zu den gemischt genutzten Gebäuden

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

Hinweise zu den Dreifamilienhäusern

Die Auswertung basiert auf 18 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2023-2024, die zur Auswertung herangezogen werden konnten. Dabei wurden keine Neubauten und nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer über 25 Jahren berücksichtigt. Um modellkonform arbeiten zu können, siehe auch die Punkte 1. bis 6. bei den Hinweisen zum Wohnungseigentum in den Modellbeschreibungen (8.5 Liegenschaftszinssätze).

Hinweise zu den Mehrfamilienhäusern

Der in der Tabelle ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser bezieht sich auf insgesamt 26 zur Auswertung geeignete Kaufverträge aus den Jahren 2023-2024. Dabei wurden keine Neubauten sowie keine Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren mit einbezogen.

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser kann auch für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern mit einem geringen Gewerbeanteil (bis 20 %) verwendet werden.
Um modellkonform arbeiten zu können, siehe auch die Punkte 1. bis 6. bei den Hinweisen zum Wohnungseigentum in den Modellbeschreibungen (8.5 Liegenschaftszinssätze).

Hinweise zu den gemischt genutzten Gebäuden

Für gemischt genutzte Gebäude (Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil größer 20 %) lagen lediglich 6 Kaufverträge aus den Jahren 2023-2024 vor. Der prozentuale Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis der gesamten Wohn-/Nutzfläche zum gewerblich genutzten Anteil. Der Zinssatz für diesen Teilmarkt ergab sich auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung unter Berücksichtigung der vorliegenden Auswertungen und ist somit statistisch nicht gesichert.

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2025 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	21,7	3,6	18	244	1.854	6,8	25	41
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %	22,8	3,4	26	454	2.009	6,9	25	39
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 %	21**							

** Der Rohertragsfaktor ergab sich hinsichtlich der geringen Ausgangsdaten im Wesentlichen auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung und ist somit statistisch nicht gesichert.

5.3 Gewerbe und Industrie

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für den Teilmarkt Gewerbe/Industrie konnten 28 Kauffälle aus den Jahren 2020 - 2024 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszins stellte sich jedoch als relativ inhomogen dar. Da hier kein auf statistischer Basis ermittelter Liegenschaftszinssatz angegeben werden kann, hat der Gutachterausschuss beschlossen, lediglich eine Wertspanne zur Orientierung zu veröffentlichen:

5 - 8 %

Hinweis:
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird seit dem Jahr 2021 einheitlich nach dem Modell der ImmoWertV mit 60 Jahren festgelegt. In den Jahren davor wurden 50 bis 80 Jahre als Gesamtnutzungsdauer festgelegt.

5.3.2 Rohertragsfaktor

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Allgemeines

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

www.boris.nrw.de

kostenfrei abrufbar. Neubauten von Wohnungseigentum werden unter 6.1.1 straßenweise tabelliert.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise für neu errichtete Eigentumswohnungen

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

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

Stadt Bedburg

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Bedburg	2020	Adolf-Silverberg-Straße	5	74	3.472	3.204	3.884
	2021	An den Benden	3	77	2.969	2.505	3.606
		Gartenstraße	3	77	3.364	2.961	3.774
Blerichen	2019	Händelstraße	3	86	2.946	2.568	3.213
	2020	Händelstraße	5	89	2.797	2.706	2.936
	2021	Händelstraße	3	92	2.869	2.702	3.065
Lipp	2021	Erkelenzer Straße	8	76	3.350	2.702	3.998

Stadt Bergheim

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Bergheim	2024	Heerstraße	4	86	4.958	4.226	5.978
	2025	Heerstraße	5	82	4.946	4.503	5.681
		Schulstraße	9	84	5.269	4.456	7.162
Rheidt-Hüchelhoven	2014	Düsseldorfer Straße	4	98	1.470	1.420	1.570

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Glessen	2018	Hohe Straße	3	104	2.855	2.751	2.930
	2019	Hohe Straße	6	88	2.421	1.786	2.896
	2022	Ziegelstraße	3	72	4.785	4.045	5.405
	2023	Am Mühlenberg	4	102	4.118	3.080	5.092
	2024	Annemarie-Renger-Straße	4	71	4.752	4.391	5.275
	2025	Annemarie-Renger-Straße	6	70	4.745	4.572	5.093
	2025	Im Tal	4	62	5.398	4.900	5.847
Ahe	2019	Sindorfer Straße	8	72	2.668	2.486	2.804
Glesch	2019	Maronenweg	4	134	1.733	1.535	2.206
Kenten	2019	Carl-Sonnenschein-Straße	8	78	3.153	2.418	5.584
	2021	Schwalbenweg	8	66	903	400	1.351
Quadrath-Ichendorf	2022	Im Rauland	4	78	3.568	3.088	4.108
		Köln-Aachener-Straße	5	90	3.473	3.362	3.562

Stadt Brühl

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Badorf	2014	Steingasse	3	87	2.510	1.930	3.320
	2015	Badorfer Straße	6	103	2.520	2.240	2.780
	2016	Badorfer Straße	3	100	2.510	2.430	2.590
		Bavinganstraße	7	100	3.120	2.730	3.370
	2017	Steingasse	3	116	3.390	3.330	3.500
	2020	Auf den Steinen	8	66	3.165	2.776	3.556
	2021	Alte Bonnstraße	13	90	4.174	3.817	4.731
	2022	Anna-Seghers-Straße	12	68	5.481	5.275	6.254
	2023	Günter-Krüger-Straße	9	80	4.880	4.624	5.148
Brühl	2014	Wallstraße	3	90	2.930	2.810	3.030
	2020	Carl-Schurz-Straße	6	86	4.338	4.060	4.606
	2021	Kölnstraße	7	79	4.625	4.131	5.948
Kierberg	2017	Schulstraße	4	84	3.270	3.000	3.860
Pingsdorf	2019	Euskirchener Straße	3	100	2.700	2.607	2.852
Schwadorf	2022	An Hornsgarten	25	79	4.458	3.100	5.580
		Lindenstraße	4	91	4.586	4.500	4.675
Vochem	2019	Am Kreuz	3	70	3.834	3.496	4.278

Stadt Erftstadt

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Ahrem	2020	Gennerstraße	6	81	3.496	3.211	3.671
Bliesheim	2020	Kruggenberg	4	79	3.655	3.403	3.984
	2021	Kruggenberg	3	105	3.568	2.991	4.168
Dirmerzheim	2016	Landstraße	3	59	2.390	2.330	2.450
Gymnich	2021	Pilgerweg	8	73	3.731	3.356	4.200
Kierdorf	2018	Wiesenstraße	3	113	2.298	2.257	2.339
	2019	Wiesenstraße	3	129	2.599	2.464	2.866
Lechenich	2014	Herriger Straße	5	82	2.720	2.630	3.860
		Weltersmühle	7	84	3.100	2.610	4.190
	2016	Erper Straße	5	79	2.970	2.890	3.040
		Zehntstraße	3	91	3.170	2.800	3.550
	2017	Erper Straße	8	81	3.217	2.200	5.368
	2018	Erper Straße	4	75	3.150	2.790	3.750
	2019	Erper Straße	3	88	3.348	3.066	3.639
	2020	Bonner Ring	4	106	4.006	3.568	4.434
		Erper Straße	3	89	3.379	3.059	3.800
	2021	Bonner Ring	3	110	3.819	3.374	4.332
		Bonner Straße	5	88	3.836	3.440	4.261
	2022	Bonner Straße	3	94	4.010	3.850	4.327
	2024	Frenzenstraße	4	100	6.299	5.965	6.516
Liblar	2015	Am Ziegelacker	7	93	2.550	2.420	2.770
	2017	Krokusweg	5	78	3.110	2.990	3.200
	2018	Johanna-Kinkel-Straße	6	76	3.372	3.135	3.517
		Krokusweg	12	57	3.143	2.942	3.643
	2019	Johanna-Kinkel-Straße	12	82	3.515	3.170	4.330
	2020	Johanna-Kinkel-Straße	3	87	3.285	2.878	3.734
		Krokusweg	20	97	3.814	3.636	4.417
	2021	Krokusweg	5	62	3.955	3.636	4.313
	2025	Am Ziegelacker	6	60	4.969	4.284	6.366

Stadt Frechen

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Bachem	2015	Mauritiusstraße	3	104	2.880	2.760	3.000
	2018	Mauritiusstraße	3	85	3.857	3.801	3.890
	2023	Rudolfstraße	3	65	6.449	5.749	7.190
	2025	Rudolfstraße	3	99	3.949	3.270	5.043
Buschbell	2022	Adam-Schall-Straße	4	64	5.122	4.438	6.011

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Frechen	2014	Alte Straße	6	100	2.160	1.170	2.410
		An der Ziegelei	6	92	2.540	2.090	3.040
		Augustinerstraße	5	75	2.690	2.610	2.860
		Kölner Straße	20	60	2.780	2.300	3.740
	2015	Hauptstraße	4	98	2.610	2.400	2.780
		Kölner Straße	19	63	2.750	1.460	3.290
	2016	Toni-Ooms-Straße	3	82	3.060	2.960	3.220
		An der Ziegelei	3	77	3.350	2.880	3.870
		Burghofstraße	3	94	2.520	2.410	2.700
	2017	Alte Straße	4	74	3.260	2.840	3.790
		An der Ziegelei	5	80	3.190	2.920	3.830
		Toni-Ooms-Straße	24	87	3.140	2.790	3.830
	2018	Stresemannstraße	5	76	2.993	2.516	3.296
		Toni-Ooms-Straße	8	93	3.108	2.582	3.679
	2019	Kölner Straße	3	90	4.416	4.242	4.640
		Stresemannstraße	3	75	3.725	3.044	4.148
	2020	Kölner Straße	4	117	4.328	3.512	5.198
	2021	Allee zum Sportpark	4	92	4.413	4.090	4.710
		Antoniusstraße	7	69	3.954	3.759	4.356
	2022	Dr.-Schultz-Straße	5	79	4.706	4.331	4.908
		Halfmannstraße	4	87	5.071	4.800	5.470
	2025	Alte Straße	4	81	6.416	6.269	6.750
Grube Carl	2020	Grefrather Weg	3	77	3.456	3.296	3.684
		Ichendorfer Weg	4	68	3.592	3.438	3.756
	2023	Rosmarstraße	3	53	5.692	5.500	6.059
	2025	Rosmarstraße	3	86	4.092	3.289	4.776
Habbelrath	2020	Antoniusstraße	9	87	4.016	3.436	4.875
Königsdorf	2015	Lochnerstraße	13	95	3.620	2.890	4.590
	2016	Aachener Straße	3	89	3.060	2.970	3.110
		Lochnerstraße	11	95	3.650	3.260	4.120
		Marienhofer Weg	4	123	3.720	3.290	4.340
	2017	Lochnerstraße	4	100	3.780	3.720	3.830
	2018	Aachener Straße	4	62	3.176	3.046	3.251
	2019	Aachener Straße	8	84	3.962	3.674	4.240
		Marienhofer Weg	4	94	4.071	3.550	4.578
	2020	Aachener Straße	11	84	3.722	2.793	4.416
		Alte Aachener Straße	4	107	3.878	3.694	3.992
		Mariendorfer Weg	4	99	4.735	3.418	5.546
	2021	Franz-Lenders-Straße	4	87	4.399	4.121	4.715

Stadt Hürth

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Alstädten - Burbach	2015	Brunnenstraße	3	97	2.800	2.770	2.850
		Von-Geyr-Ring	3	86	3.130	2.900	3.290
	2021	Hermülheimer Straße	5	75	3.941	3.761	4.136
Alt-Hürth	2015	Matthiasstraße	7	78	2.900	2.500	3.100
	2016	Heinrich-Felten-Straße	3	98	3.270	3.060	3.510
	2019	Breite Straße	3	81	4.147	3.788	4.666
		Große Ölbruchstraße	3	115	3.889	3.652	4.596
	2020	Ringstraße	3	89	4.076	3.673	4.421
	2022	Kendenicher Straße	3	101	4.868	4.615	5.059
		Kreuzstraße	3	95	3.799	2.581	4.482
	2023	Große Ölbruchstraße	5	74	5.972	5.216	6.316
Berrenrath	2020	Wendelinusstraße	4	64	3.520	3.354	3.726
Efferen	2015	Kalscheurener Straße	4	104	2.990	2.280	3.240
	2016	Heinrich-Hoerle-Straße	4	95	3.160	3.040	3.280
		Kalscheurener Straße	20	86	3.360	2.560	4.040
	2019	Kaulardstraße	3	99	4.993	4.596	5.192
	2020	Graf-Stauffenberg-Straße	13	75	4.005	3.219	5.340
	2021	Bachstraße	6	76	5.152	4.776	5.651
		Bahnstraße	7	84	5.559	5.250	5.875
		Beselerstraße	3	72	4.701	4.090	5.431
		Krieler Straße	25	75	4.931	4.499	5.308
	2022	Bachstraße	3	71	5.143	5.000	5.244
		Krieler Straße	16	74	5.764	5.101	6.733
		Thelenshof	5	82	5.944	5.576	6.345
	2023	Berrenrather Straße	17	61	6.409	5.484	7.495
		Thelenshof	7	73	6.169	5.670	6.561
	2024	Berrenrather Straße	15	68	6.265	5.632	6.862
	2025	Berrenrather Straße	30	80	6.534	5.702	7.019
Fischenich	2019	Vorgebirgsstraße	6	58	3.400	3.078	3.729
	2022	Am Schneeberg	6	80	4.538	3.051	5.032
Gleuel	2019	Bergmannstraße	5	96	3.701	3.282	4.674
	2022	Kölner Straße	4	107	4.898	4.798	5.003
	2023	Buchenstraße	8	80	5.326	4.247	6.350

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Hermülheim	2014	Am Alten Bahnhof	7	82	2.670	2.300	3.170
		Bonnstraße	10	73	2.640	2.550	2.790
	2016	Bonnstraße	21	78	3.190	2.880	4.650
		Hürther Bogen	13	68	3.410	2.870	3.830
	2017	Hürther Bogen	33	75	3.300	2.250	4.240
	2019	Kölnstraße	6	72	4.200	3.800	5.033
	2021	Hürther Bogen	8	78	3.128	1.845	5.830
		Kölnstraße	9	75	4.851	3.832	6.113
	2022	Kölnstraße	4	73	4.845	4.553	5.095
		Luxemburger Straße	7	72	4.824	4.348	7.634

Stadt Kerpen

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Brüggen	2019	Gassenfeldweg	3	90	2.780	2.750	2.800
	2022	Heerstraße	3	60	4.034	1.795	6.422
Buir	2016	Am Wiesenhof	5	71	2.010	1.960	2.070
Horrem	2019	Parkstraße	4	70	4.315	2.859	4.806
	2020	Haupstraße	6	69	3.941	3.230	4.518
		Parkstraße	4	75	4.125	3.806	4.543
	2021	Hauptstraße	3	84	3.806	3.723	3.872
		Sandweg	7	84	4.194	3.609	4.705
	2025	Hauptstraße	5	69	4.139	3.975	4.396
Manheim-Neu	2022	Manheimer Ring	5	90	4.608	3.930	5.569
	2023	Manheimer Ring	3	105	5.096	4.992	5.156
Sindorf	2014	Kerpener Straße	8	116	2.190	1.310	2.680
	2015	Brechtstraße	5	88	2.790	2.640	2.960
	2016	Gartenstraße	3	92	2.520	2.130	2.720
	2017	Gustav-Heinemann-Straße	4	90	2.900	2.870	2.930
	2018	Kerpener Straße	4	103	2.893	2.793	3.124
	2020	Thaliastraße	5	63	3.516	3.369	3.760
	2021	Am Keuschenend	5	93	3.644	3.334	3.950
		Kerpener Straße	9	88	3.624	3.420	4.158
		Thaliastraße	10	85	3.446	3.102	3.715
	2022	Thaliastraße	5	92	3.701	3.569	4.006
	2023	Kerpener Straße	4	94	4.171	4.051	4.384
	2025	Erftstraße	4	83	4.816	4.457	5.104
Türnich	2017	Am Schloßpark	7	95	2.980	2.800	3.380

Stadt Pulheim

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Brauweiler	2016	Langgasse	5	80	3.380	3.240	3.520
	2017	Am Klosterhof	5	77	3.346	2.829	3.930
		Langgasse	8	91	3.550	3.448	3.680
	2018	Langgasse	3	89	3.598	3.490	3.771
Geyen	2023	Albanstraße	3	78	6.954	5.551	9.355
Pulheim	2015	Rotkehlchenweg	3	77	3.350	3.110	3.530
		Venloer Straße	3	80	2.830	2.790	2.900
	2017	Blumenstraße	4	106	3.730	3.340	4.440
		Pletschmühlenweg	5	96	3.380	3.180	3.540
		Christianstraße	3	50	2.100	2.050	2.180
	2018	Christianstraße	4	58	2.124	1.831	2.359
		Narzissenweg	7	77	3.194	3.022	3.364
	2019	Goldammerweg	7	87	4.407	4.242	4.642
		Kometenallee	35	77	4.105	3.440	5.068
		Marsweg	9	64	4.306	3.437	4.794
		Merkurweg	5	69	4.020	3.346	5.153
	2020	Escher Straße	9	79	4.418	4.157	5.824
		Kometenallee	13	114	4.328	3.999	4.732
	2021	Am Wiesenhang	5	93	5.028	4.819	5.272
		Auf dem Driesch	3	83	4.807	4.072	5.802
		Kometenallee	3	86	4.456	4.112	4.989
		Muschelweg	6	89	4.555	4.037	4.945
		Schmetterlingsweg	10	76	4.788	4.219	5.537
	2022	Heinrichstraße	3	96	5.455	5.103	5.935
		Kometenallee	6	87	5.977	4.746	8.422
		Muschelweg	7	78	5.147	4.384	5.735
		Pariser Straße	5	107	5.339	4.832	7.197
		Plutostraße	5	97	5.867	4.802	7.158
		Schmetterlingsweg	8	85	5.315	4.867	6.016
	2023	Amselweg	7	87	6.036	5.403	7.095
		Escher Straße	3	86	5.957	5.331	6.509
		Schmetterlingsweg	5	73	5.968	5.747	6.649
		Sinnersdorfer Straße	3	72	6.399	5.836	6.694
	2025	Amselweg	5	89	6.282	5.614	7.483
Sinnersdorf	2016	Am Zehnthof	4	85	2.900	2.890	2.930
	2017	Am Zehnthof	4	83	3.080	2.990	3.300
		Im Buschfeld	5	88	2.920	2.850	3.040
	2021	Kölner Straße	7	79	4.251	3.954	4.436

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

Stadt Wesseling

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Berzdorf	2019	Akazienweg	5	76	3.554	3.434	3.766
Keldenich	2016	Eichendorffstraße	11	83	3.040	2.700	3.530
	2017	Eichendorffstraße	5	87	2.840	2.700	3.050
	2018	Amselweg	4	78	3.178	2.846	3.592
	2020	Franz-Boss-Straße	9	65	3.575	3.258	3.819
		Karl-Hasse-Weg	3	77	3.824	3.718	3.936
		Max-von-Geyr-Straße	11	96	3.422	3.295	3.635
		Pützstraße	3	80	3.887	3.730	3.999
	2021	Max-von-Geyr-Straße	9	89	3.425	3.166	3.641
	2023	Eichendorffstraße	4	76	2.844	2.665	2.962
Urfeld	2016	Rheinstraße	4	69	3.820	3.500	4.320
	2024	Rheinstraße	7	62	4.950	3.853	5.722
	2025	Rheinstraße	5	71	4.827	4.481	5.543
Wesseling	2020	Friedensweg	3	89	3.626	3.559	3.739
	2021	An den Hochgärten	13	48	4.414	3.552	5.392
		Rheintalallee	31	56	4.268	3.002	5.263
	2022	Am Birkenhang	7	67	4.588	3.871	5.127
		An den Hochgärten	36	60	4.315	1.585	6.151
		Rheintalallee	21	66	4.570	4.160	5.453
	2023	Im Blauen Garn	7	56	4.829	4.538	5.220
	2024	Im Blauen Garn	5	48	5.013	4.589	5.248
	2025	Im Blauen Garn	5	57	5.276	5.117	5.442

6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts
Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2025 beschlossen.

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

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

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

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

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

Teilmarkt (Eigentumswohnungen)
Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus rd. 6.900 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 1.900 €/m² betragen und eine Standardabweichung von rd. 930 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2019 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 75 m² in Objekten mit im Mittel 15 Wohneinheiten.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre. Die hier berechneten Preisindizes resultieren aus einer Neuberechnung in 2025.

Jahr	Index
2011	75
2012	79
2013	85
2014	92
2015	100
2016	108
2017	122
2018	136
2019	150
2020	167
2021	197
2022	210
2023	203
2024	195

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen
Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.
Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Geschosslage
Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude.

		Bewertungsobjekt						
	Geschosslage	Souterrain	EG	1./2. OG	3./4. OG	5.-8. OG	9.-20. OG	DG
Richtwertobjekt	1./2. OG	0,89	1,01	1,00	1,00	0,96	0,94	1,02

Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
	Mietsituation	unvermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,95

Wohnfläche

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

Bewertungsobjekt

Richtwertobjekt: Wohnfläche (m²)	30	40	50	65	80	100	110	120	150
40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	0,99	0,99
65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	0,99
90	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
110	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99
150	1,02	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Baujahr

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

Richtwertobjekt: Baujahr	2020	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2018	1,02	0,93	0,87	0,81	0,78	0,76	0,75	0,77
2006	1,13	1,03	0,96	0,90	0,86	0,84	0,83	0,85
1991	1,25	1,14	1,06	0,99	0,95	0,93	0,92	0,94
1974	1,34	1,22	1,13	1,07	1,02	0,99	0,99	1,01
1950	1,33	1,22	1,13	1,06	1,01	0,99	0,98	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Wohnlage

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

Balkon

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

Bewertungsobjekt

	Balkon	kein Balkon	Balkon
Richtwertobjekt	vorhanden	0,96	1,00

Modernisierungstyp

Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp der Wohnung und der Wohnanlage zu berücksichtigen. Unter „baujahrtypisch“ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit „teilmodernisiert“ werden Objekte bezeichnet, die entsprechend der ImmoWertV (2021) einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Umfassend modernisierte Objekte werden als „neuzeitlich“ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal „Gebäudestandard“ ein.

		Bewertungsobjekt		
	Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch	1,00	1,03	1,07
	teilmodernisiert	0,97	1,00	1,03
	neuzeitlich	0,94	0,97	1,00

Gebäudestandard

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

		Bewertungsobjekt		
	Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach	1,00	1,04	1,10
	mittel	0,96	1,00	1,06
	gehoben	0,91	0,95	1,00

Anzahl der Einheiten im Gebäude

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

		Bewertungsobjekt				
	Anzahl der Einheiten	3 - 6	7 - 12	13 - 30	31 - 65	66 - 160
Richtwertobjekt	3 - 6	1,00	0,99	0,97	0,93	0,89
	7 - 12	1,01	1,00	0,98	0,94	0,90
	13 - 30	1,03	1,02	1,00	0,96	0,92
	31 - 65	1,07	1,06	1,04	1,00	0,96
	66 - 160	1,12	1,11	1,09	1,05	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	
Baujahr	1970	2000	1,13
Wohnfläche (m²)	65	120	0,99
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,97
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,06
Geschosslage	1./2. OG	5. OG	0,96
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 -12	15	0,98
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,96
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,99
angepasster Immobilienrichtwert	2.700 €/m²	x 0,99	2.673 €/m²
vorläufiger Vergleichswert	**120 m²**	**x 2.673 €/m²**	**rd. 320.000 €**

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

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2012 bis 01.01.2024)

Gebäudetyp	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	2,8	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Standardabweichung	0,7	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie)	4,4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Standardabweichung	1,4	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie, eigengenutzt)	---	4,5	4,0	3,8	3,6	3,5	3,3	2,9	2,2	1,7	1,3	1,3
Standardabweichung	---	1,4	1,4	1,3	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3	1,2
Wohnungseigentum (Bestandsimmobilie, vermietet)	---	4,8	4,2	4,0	4,0	4,0	3,7	3,3	2,9	2,3	1,8	1,8
Standardabweichung	---	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4	1,4

Liegenschaftszinssätze in %

Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2025 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	1,5	1,2	582	75	2.796	7,5	24	49
Wohnungseigentum (vermietet)	1,7	1,5	308	68	2.718	7,5	25	48

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

Hinweise zum Wohnungseigentum:

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen aus den Jahren 2023 bis 2024 insgesamt 890 Kauffälle vor, die zur o.a. Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 308 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 582 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.
(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für eigengenutzte Erstverkäufe (150 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 0,4, ein mit rd. 1,1 % deutlich niedrigerer Wert. Bei den Erstverkäufen die einer Vermietung unterlagen, ergab sich ein Liegenschaftszins von 1,4 % bei einer Standardabweichung von 0,5. Hier bildeten allerdings nur 12 Kaufverträge die Datengrundlage.

6.1.4 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2025 folgende Rohertragsfaktoren (Wiederverkäufe) abgeleitet bzw. festgesetzt:

Rohertragsfaktoren zum 01.01.2025 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m² Wfl	Ø Miete Euro/m² Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	30,5	8,1	582	75	2.796	7,5	24	49
Wohnungseigentum (vermietet)	29,4	9,5	308	68	2.718	7,5	25	48

Hinweise zu den Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen insgesamt 890 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 308 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 582 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

Bei der Untersuchung der Rohertragsfaktoren für **eigengenutzte Erstverkäufe** (150 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 6,8 ein mit rd. 45,2 deutlich höherer Wert. Bei den Erstverkäufen, die vermietet wurden, ergab sich ein Rohertragsfaktor von 42,2. Hier bildeten allerdings nur 12 Kaufverträge die Datengrundlage.

6.2 Teileigentum

Durchschnittspreise für Teileigentum

Zur weiteren Transparenz auf dem Immobilienmarkt hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis Kaufpreise für Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte für Teileigentum ermittelt. Datengrundlage sind im Folgenden die Kaufpreise aus den Kaufverträgen bzw. den Fragebögen der Jahre 2023 und 2024, wobei nur die nach 1945 errichteten Anlagen berücksichtigt wurden. Die Differenzierung der Anlagen erfolgte nach Außenstellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen. Weiter wurde differenziert nach Erstverkauf / Weiterverkauf und nach der Lage im Kreisgebiet (Gesamter Rhein-Erft-Kreis / Östlich der Ville / Westlich der Ville). Zur besseren Validierung der Mittelwerte werden die Standardabweichung, der Median und die Anzahl der Kauffälle mit angegeben. Bei einer Anzahl der Kaufverträge ≤ 3 wurden keine Werte ermittelt.

Gesamter Rhein-Erft-Kreis

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	33	14.400 (15.000)	2.900	62	9.400 (10.000)	3.900
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	93	12.400 (12.000)	5.000
TG-Stellplatz	136	26.800 (29.500)	4.400	213	13.600 (15.000)	4.900

Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	14	14.300 (12.500)	3.000	31	10.300 (10.000)	3.700
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	34	12.400 (15.000)	5.400
TG-Stellplatz	89	26.100 (29.900)	5.100	167	14.600 (15.000)	4.500

Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	19	14.500 (15.000)	2.900	31	8.500 (7.500)	4.000
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	58	12.200 (11.800)	4.500
TG-Stellplatz	46	27.900 (26.900)	2.200	45	9.800 (10.000)	4.600

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Die Anzahl der Bestellung neuer Erbbaurechte hat sich für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises in den letzten Jahren wie folgt entwickelt:

Erbbaurechtsbestellungen

Jahr	Anzahl
2013	3
2014	2
2015	4
2016	6
2017	17
2018	12
2019	13
2020	13
2021	11
2022	5
2023	3
2024	10

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Das Erbbaurecht als „grundstücksgleiches Recht“ kann wie ein Grundstück gehandelt werden. Die im Rhein-Erft-Kreis registrierten Verkäufe sind differenziert nach Grundstücks-, Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht.

Grundstücks- / Wohnungs- /Teileigentumserbbaurecht

Jahr	Bebautes Erbbaurecht	Wohnungserbbaurecht	Teileigentumserbbaurecht
2013	51	23	0
2014	74	39	0
2015	64	41	0
2016	64	41	0
2017	59	39	0
2018	60	31	4
2019	71	70	1
2020	51	41	0
2021	60	35	0
2022	62	35	0
2023	50	22	2
2024	80	25	5

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Der Erwerb der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke erfolgt meist durch die Erbbauberechtigten. Das Erbbaurecht wird damit i.d.R. obsolet. Die Anzahl der so registrierten Fälle belief sich in den Jahren 2013-2024 auf:

Veräußerungen von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück

Jahr	Anzahl
2013	6
2014	2
2015	11*
2016	6
2017	6
2018	9*
2019	52*
2020	8
2021	7
2022	3
2023	3
2024	5

* Werte wurden im GMB 2021 durch Neuauswertung korrigiert

7.4 Erbbaurechtskoeffizient

Nutzung			
Ein- /Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)	N	Mittelwert	s
	117	0,74	0,14
	Spanne (0,44 - 1,06)		

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ergibt sich dann näherungsweise durch die Multiplikation des unbelasteten Verkehrswertes des bebauten Objektes mit dem Erbbaurechtskoeffizienten.
(Modellbeschreibung siehe unter 8.8.1)

7.5 Erbbaurechtsfaktor für Erbbaurechte (WertR 06 - Marktanpassungsfaktor)

Gebäudeart	Ø Erbbaurechtsfaktor (s)	Ø RLZ des Erbbaurechts (in Jahren)	Ø RND des Gebäudes (in Jahren)	Ø Wohnfläche (in m²)	Ø Erbbauzins (in %)	N
Freistehende Gebäude, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	0,86 (0,17)	57,5	44,9	140,2	1,0	117

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

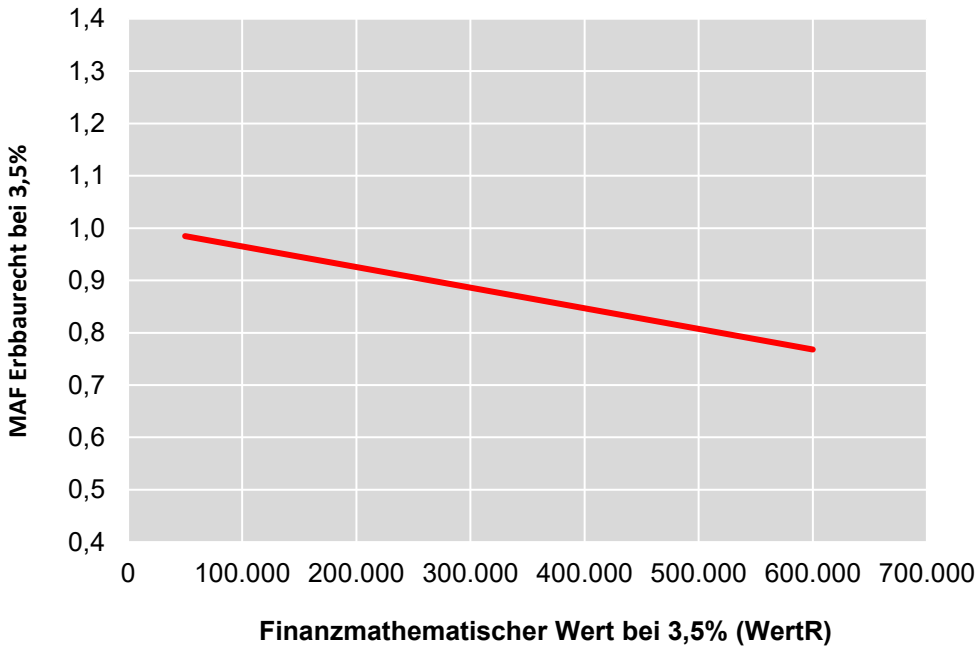
In Abhängigkeit vom finanzmathematisch ermittelten Wert ergaben sich folgende Erbbaurechtsfaktoren (Marktanpassungsfaktoren):

Erbbaurechtsfaktor für Erbbaurechte im Rhein-Erft-Kreis

finanzmathematischer Wert (WertR 06) in Euro	Marktanpassungsfaktor (Erbbaurechtsfaktor)
50.000	0,98
100.000	0,96
150.000	0,95
200.000	0,93
250.000	0,91
300.000	0,89
350.000	0,87
400.000	0,85
450.000	0,83
500.000	0,81
550.000	0,79
600.000	0,77

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ergibt sich dann näherungsweise durch die Multiplikation des finanzmathematisch ermittelten Wertes mit dem Erbbaurechtsfaktor (Marktanpassungsfaktor). Zur Berechnung wird ein Erbbauzins von 3,5 % zugrunde gelegt.

Siehe auch nachfolgende Grafik.



(Modellbeschreibung siehe unter 8.8.2)

8 Modellbeschreibungen

8.1 Umrechnungskoeffizienten (Bodenrichtwerte)

Für das Gebiet des Rhein-Erft-Kreises wurden zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Dabei wurden Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst. Neben der vorherrschenden Nutzung und der Geschossigkeit wurde als weiteres wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal
- bei Zonen mit individueller Wohnbebauung die Fläche und
- bei Zonen mit Misch- oder mehrgeschossiger Bebauung die Geschossflächenzahl (GFZ) oder ebenfalls die Fläche herangezogen.

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

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

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

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

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind i.d.R. für Wohnbauflächen (W), allgemeine und reine Wohngebiete (WA und WR), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) anwendbar. Dies gilt für rechteckig geschnittene Grundstücke mit
- einer Größe von 200 bis 800 m^2,
- einer Breite von 6-20 m sowie
- einer Tiefe von 25-45 m.

Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

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

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

8.2 Indexreihen

Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Die unter 4.5 veröffentlichten Bodenrichtwertindexreihen für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden für die Jahre 1991 bis 2024 aus den amtlich ermittelten Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau abgeleitet. Differenziert wurden hier Lagen östlich und westlich der Ville, wobei als Basisjahr das Jahr 2002 mit dem Index 100 zugrunde gelegt wurde. Die angegebenen Jahreszahlen beziehen sich immer auf das Jahr des Marktberichtes. Beispiel: Der Index 2025 resultiert aus den BRW, die für den 01.01.2025 festgelegt wurden.

Die Indexzahlen vermitteln einen allgemeinen Eindruck über die Änderung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie sind jedoch nicht geeignet, hieraus Aussagen zur absoluten Höhe der Grundstückswerte abzuleiten.

Neben der graphischen Darstellung (östlich und westlich der Ville; siehe unter 4.5) sind die Indexreihen der einzelnen Kommunen aufgelistet und beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Abweichungen in einzelnen Ortsteilen können durchaus signifikant sein.

Bei der Ermittlung der Werte ab 2011 wurden die vormals georeferenzierten lagetypischen Bodenrichtwerte auf die jetzigen zonalen Werte übertragen. Die somit zugeordneten zonalen Bodenrichtwerte liegen damit der weiteren Ermittlung dieser Bodenrichtwertindizes zugrunde.

Bodenrichtwertindex der Ackerlandorientierungswerte bzw. Ackerlandrichtwerte

Die Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandorientierungs- bzw. der seit 31.12.2002 festgelegten Ackerlandrichtwerte sind unter 4.5 als Indexreihe mit der Basis 2010 = 100 für den Bereich des gesamten Rhein-Erft-Kreises dargestellt. Dabei wurden die bis 01.01.2010 festgelegten Geltungsbereiche der lagetypischen Bodenrichtwerte den neuen Bodenrichtwertzonen zugeordnet.

Auch bei diesen Werten kann hinsichtlich der absoluten Höhe der Grundstückswerte aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen erlauben jedoch einen allgemeinen Eindruck über die Änderung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksteilmarkt der landwirtschaftlichen Flächen. Neben der Tabelle der Indexwerte werden auch die zugrunde liegenden Mittelwerte tabellarisch dargestellt.

8.3 Durchschnittspreise

8.3.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den unter 5.1.1 tabellierten, durchschnittlichen Kaufpreisen wurde hinsichtlich einer größeren Datenmenge auf die Verkäufe von eigengenutzten Bestandsimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäusern, ohne Garagen) mit einer Grundstücksgröße bis 800 m² aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 zurückgegriffen. Die Auswertung erfolgte auf Basis der ausgefüllten und zurückgesandten Fragebögen und der in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kaufpreise. Es erfolgte vom Gutachterausschuss eine Trennung des Kreisgebietes in die Bereiche „östlich der Ville“ und „westlich der Ville“.

Weiter differenziert wurde in die drei Bauartgruppen
- Freistehende Wohngebäude
- Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie
- Reihenmittelhäuser

Berechnet wurden die Mittelwerte von Kaufpreis, Grundstücksgröße, Wohnfläche (WF) und Kaufpreis je m²/WF. Als weitere Parameter sind die entsprechenden Spannen, die Anzahl der berücksichtigten Kauf-

fälle, die Standardabweichung und der Median des Kaufpreises je m²/WF angegeben. Die statistische Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung eines Kofidenzintervalls von 95% um den errechneten Mittelwert. Somit standen rd. 1.180 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich um eine rein mathematische Auswertung der vorhandenen Daten, einschließlich aller Unwägbarkeiten der zugrunde liegenden Einflussgrößen.

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

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, dass auch Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Rhein-Erft-Kreises veröffentlicht wurden. Diese stehen unter www.boris.nrw.de zum Abruf bereit (siehe auch unter 5.1.8).

8.3.2 Durchschnittspreise für Garagen

Für Garagenverkäufe im Rhein-Erft-Kreis wurden aus den Kauffällen der Jahre 2020 - 2024 Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 120 Kauffälle einer Auswertung zugeführt werden. Dabei wurden keine kombinierten Verkäufe von Haus und Garage berücksichtigt. Es ergaben sich drei Haupttypen, welche differenziert betrachtet werden konnten (siehe Skizze). Ausgewiesen werden die Anzahl der zu Grunde liegenden Kauffälle, die mittlere Fläche, das Kaufpreismittel (in Euro) und die Standardabweichung (s) als empirische Varianz. Die Verkäufe werden differenziert zwischen den Gebieten östlich und westlich der Ville ausgewiesen.

8.4 Sachwertfaktoren

Vorbemerkung

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

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

Mit der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)“ vom 14. Juli 2021 wurden u.a. die „Sachwertrichtlinie – SW-RL“ vom 05. September 2012 außer Kraft gesetzt bzw. in die neue ImmoWertV überführt. Nach der ImmoWertV § 21 (3) gibt der Sachwertfaktor „…das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.“

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

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

Die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt in der Regel nach dem Sachwertverfahren. Eine wesentliche Ausgangsgröße bilden hier die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die in der Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlicht wurden.
Das Sachwertverfahren führt aber nicht direkt zum Verkehrswert. Dazu ist eine marktgerechte Anpassung des ermittelten Sachwertes erforderlich.

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

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

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

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

Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex:	Statistisches Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer:	Modellansatz nach Anlage 1 der ImmoWertV (80 Jahre)
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter (unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen)
Alterswertminderung:	linear
Außenanlagen:	4 - 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen
Bodenwert:	auf Grundlage des Bodenrichtwertes

Untersucht wurden Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2023 und 2024 wobei die Objekte im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden und es sich nicht um Neubauten handelte und der vorläufige Sachwert zwischen 150.000 und 800.000 € lag.

Zur Erhebung zusätzlicher Daten wurden Fragebögen an die Erwerbenden verschickt mit der Bitte, die zur Sachwertberechnung noch fehlenden Angaben und Einschätzungen mitzuteilen. Aufgrund der Rückläufe der verschickten Fragebögen, konnten 964 Verträge in die Auswertungen einfließen, wobei sich die Verträge folgendermaßen verteilten:

Anzahl und Aufteilung der bearbeiteten Verträge

Stadt	N	%-Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	65	6,7
Bergheim	137	14,2
Brühl	55	5,7
Elsdorf	43	4,5
Erftstadt	169	17,5
Frechen	80	8,3
Hürth	97	10,1
Kerpen	101	10,5
Pulheim	159	16,5
Wesseling	58	6,0
	964	100

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

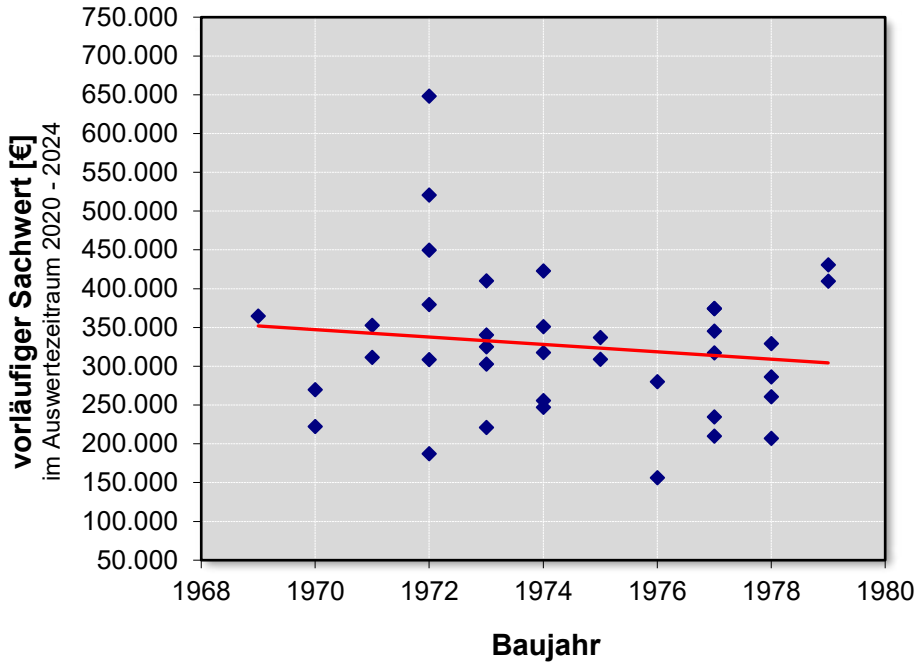
Für den Grundstücksmarktbericht wurde eine Unterteilung des Datenmaterials in Bezug auf die Gebäudetypen:
- freistehende Gebäude
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser sowie
- Fertighäuser

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

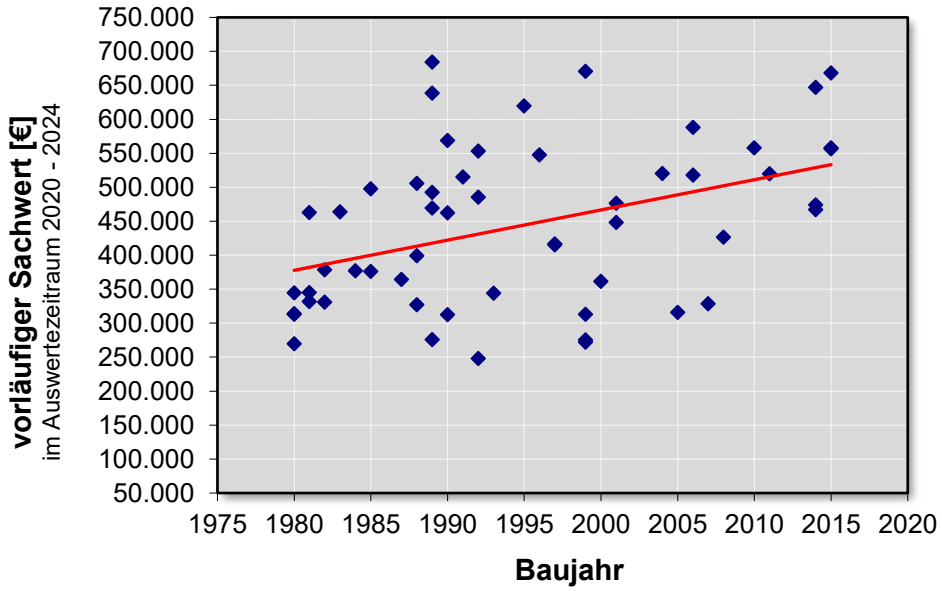
Die Sachwertfaktoren müssen dabei gegebenenfalls durch eine Kreuzinterpolation ermittelt werden. Dabei ist folgendes zu beachten: Das veröffentlichte Diagramm bedarf bei seiner Anwendung auf ein spezielles Objekt einer fach- und sachgerechten Einschätzung durch den Gutachter bzw. die Gutachterin. Je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

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Fertighäuser wurden nur Objekte ausgewertet, die ab 1980 errichtet wurden und zum Kaufzeitpunkt mind. 2 Jahre alt waren. Die Fertighäuser, die vor 1980 errichtet wurden, weisen oftmals verbaute Schadstoffe auf, die mit den heutigen überwiegend in Holzrahmenblockbauweise errichteten Häusern nicht vergleichbar sind (wie die nachfolgenden Grafiken darstellen). Der vorläufige Sachwert der ausgewerteten Fertighäuser lag zwischen 245.000 und 685.000 €. Ausgewertet wurden dabei rd. 55 Kaufverträge aus den Jahren 2020 - 2024.

Fertighäuser Baujahr vor 1980



Fertighäuser Baujahr 1980 bis heute



Die allgemeine Formel lautet:

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

Zugehörige Konstanten:

Freistehende Gebäude

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	580,81335	115,23225	22,86186	4,53575	0,89988
Konstante „b“	-0,50401	-0,37438	-0,24475	-0,11512	0,01451

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	2.811,80326	389,20493	53,87307	7,45702	1,03219
Konstante „b“	-0,62349	-0,46513	-0,30677	-0,14841	0,00995

Reihenmittelhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	622,65778	307,52025	151,87911	75,01055	37,04645
Konstante „b“	-0,50642	-0,44645	-0,38648	-0,32651	-0,26654

Fertighäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	231,06899	91,80292	36,47298	14,49059	5,75706
Konstante „b“	-0,42659	-0,35043	-0,27427	-0,19810	-0,12194

Einfluss sich verändernder BRW auf die veröffentlichten Sachwertfaktoren

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt über das gesamte Berichtsjahr, verteilt mit den zu diesem Zeitpunkt veröffentlichten Bodenrichtwerten (BRW). Die so ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren (SWF) werden dann im darauffolgenden Jahr zur Wertermittlung herangezogen.

Dies ist bei moderaten Erhöhungen der BRW durchaus sachgerecht. Bei sich verändernden Bodenrichtwerten macht sich jedoch bei der Anwendung der SWF dieser Einfluss bemerkbar. Untersucht wurde die Ableitung der Sachwertfaktoren für die Grundstücksmarktberichte 2022, 2023 und 2024 (Berichtsjahre 2021, 2022 und 2023) mit den jeweils vorgeschlagenen Bodenrichtwerten.

Unabhängig von den einzelnen Gebäudetypen (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihen- oder Fertighaus) waren die Sachwertfaktoren in der Vergangenheit zu vermindern. Aufgrund keiner bis moderater Erhöhung der BRW, sind die ermittelten Sachwertfaktoren 2025 nicht zu mindern.

8.5 Liegenschaftszinssätze

Allgemeines

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

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte der letzten beiden Geschäftsjahre, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, Mietspiegelmieten und Fragebogenauskünften zum Objekt abgeleitet und einer gutachterlichen Einschätzung unterzogen wurden. Obwohl die überwiegende Anzahl der Objekte des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Rhein-Erft-Kreis eher selten ertragsorientiert genutzt werden (d.h. vermietet sind), hat sich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis entschlossen, einen Liegenschaftszinssatz für Wiederverkäufe eigengenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

In der Tabelle „Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2025 (Wiederverkauf)“ erfolgte eine Differenzierung der Ein- und Zweifamilienhäuser in

- Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)
- Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
- Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)

Sachverständigen Nutzerinnen und Nutzern wird damit ermöglicht, neben dem klassischen Sachwertverfahren auch das Ertragswertverfahren anzuwenden. Die sachgerechte Wahl des im konkreten Einzelfall anzuwendenden Verfahrens obliegt letztlich immer der/dem Sachverständigen. Um modellkonform arbeiten zu können, ist Folgendes bei einer sachgerechten Anwendung zu beachten:

- die Auswertung wurde angelehnt an das Modell der AGVGA (NRW)
- die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt
- die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur RND > 25 Jahre berücksichtigt
- die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt und berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung. Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht. Bei übergroßen Wohnungen wurde ein Abschlag von 1 % je 10 m² Wohnfläche auf den Mietansatz berücksichtigt
- die Bewirtschaftungskosten (siehe unter 8.6)
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen

Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rhein-Erft-Kreis

In den letzten Jahren gab es im Bereich des Rhein-Erft-Kreises eine steigende Anzahl von Fällen mit Liegenschaftszinssätzen um 0 % bzw. mit negativem Vorzeichen. Diese wurden in den Auswertungen der letzten Jahre als Extremwerte betrachtet und nicht berücksichtigt. Da der Anteil dieser Kauffälle jedoch mittlerweile mehr als 20% an der Gesamtzahl ausmacht, wurde vom Gutachterausschuss entschieden, die Schranken der auszuwertenden Verträge künftig bei -1 % bis 4 % bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei -1% bis 8% bei den Eigentumswohnungen zu setzen. Damit werden etwa 98% der vorliegenden Kaufverträge in die Auswertung mit einbezogen. Da bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze i.d.R. der zur Zeit geltende Mietspiegel verwendet wird (siehe auch „Allgemeines“) ist es modellkonform, wenn bei der Nutzung der hier veröffentlichten Liegenschaftszinsen auch der Mietspiegel in der Bewertung verwendet wird.

8.6 Bewirtschaftungskosten

Entsprechend der „Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ von Dezember 2023 werden ab dem 01.01.2025 die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV angehalten. Die Berechnung in 2024 erfolgte nach den damaligen Bewirtschaftungskosten (siehe GMB 2024).

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Verwaltungskosten	
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	359 €
jährlich je Eigentumswohnung	429 €
Jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	47 €
Instandhaltungskosten	
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	14,00 €
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen	106 €
Mietausfallwagnis (vom marktüblichen Rohertrag bei Wohnnutzung)	2 %

Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung

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

Instandhaltungskosten

(Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.)

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

8.7 Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Bei den bebauten Flächen im Außenbereich wurde das in den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung von Klaus-Jürgen Schmidt veröffentlichte Modell zur Ableitung der Bodenrichtwerte angewandt.
“Der Bodenwert … eines … bebauten Grundstücks, das in Abhängigkeit von der Restlebensdauer … der Bausubstanz seine Baulandeigenschaft verliert und auf einen verbleibenden Restwert … absinkt, läßt sich in der Weise ermitteln, daß man die aus dem Bodenwert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks … errechnete Rente auf die Restlebensdauer … kapitalisiert … und den Restwert addiert …“.

Ausgangsparameter (Modellbeschreibung):

B_b	=	gesuchter BRW
B_r	=	Restwert des Grundstücks nach Ablauf der Restnutzungsdauer (hier: der jeweilige Ackerlandrichtwert)
B_u	=	Wert der mittleren Lage (hier: der gebietstypische Wert des individuellen Wohnungsbaus im jeweiligen Stadtgebiet). Dieser Wert wird um die Hälfte der Erschließungskosten gemindert (- 30 €/m²), da die Qualität der Erschließung i.d.R. geringer ist.
p	=	Liegenschaftszinssatz (hier: im Modell 1,5 %)
n	=	Restnutzungsdauer (hier: im Modell 40 Jahre)
V	=	Vervielfältiger nach Anlage 1 ImmoWertV

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

8.8 Erbbaurechtskoeffizient und Erbbaurechtsfaktor

8.8.1 Erbbaurechtskoeffizient

Nach § 49 (2) Nr. 3 ImmoWertV kann der vorläufige Vergleichswert eines Erbbaurechts: “… durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten …“ ermittelt werden.
Dieser Koeffizient entspricht dem bisherigen „Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht“. Es besteht damit die rechnerische Möglichkeit, den von Rechten unbelasteten Verkehrswert eines bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücks, an die allgemeinen Marktverhältnisse für Erbbaurechte anzupassen.

Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge erfolgte unter folgenden Prämissen:

- Vertragsabschluss von Bestandsimmobilien zwischen 2014 und 2024
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
- Restlaufzeiten zwischen 40 und 93 Jahren
- Grundstücksgrößen zwischen 180 und 800 m²

Die Auswertung der Jahre 2014 bis 2024 ergab 117 Verträge, die berücksichtigt werden konnten, wobei die Restnutzungsdauer der Gebäude zwischen 25 und 74 Jahren lag. Der Erbbauzins der Objekte variierte zwischen < 1 % bei Restlaufzeiten des Erbbaurechts von 40 bis 60 Jahren und ≥ 3 % bei Restlaufzeiten des Erbbaurechts von > 90 Jahren.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Anwendung des Erbbaurechtskoeffizienten werden neben den vorhergehenden Auswerteparametern noch zusätzlich zum Mittelwert die Spanne der Koeffizienten und die sich ergebende Standardabweichung (s) als empirische Varianz angegeben.

8.8.2 **Erbbaurechtsfaktor** (Marktanpassungsfaktor)

Zur Ableitung eines Verkehrswertes für ein Erbbaurecht können nach § 49 (2) Nr. 2 ImmoWertV Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten herangezogen werden. Auf Grund der eingeschränkten Datenlage erfolgt die Ableitung des finanzmathematischen Wertes noch nicht nach den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV, sondern vorerst noch nach den Vorgaben der WertR 06.
Mit dem hier veröffentlichten Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht (auch: Erbbaurechtsfaktor) besteht die Möglichkeit, den nach WertR 06 Nr. 4.3.2.2 ermittelten finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts, an die allgemeinen Marktverhältnisse für Erbbaurechte anzupassen.

Die Auswertung der vorliegenden Kaufverträge erfolgte unter den gleichen Prämissen wie bei der Ableitung des Erbbaurechtskoeffizienten (siehe unter 8.8.1).

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

9 Mieten und Pachten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis führt keine Miet- oder Pachtpreissammlung.

Mietspiegel für den nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau werden von den im Rhein-Erft-Kreis liegenden Städten in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse sowie anderen Vereinen und Verbänden der Immobilienwirtschaft zusammengestellt und herausgegeben. Die aktuellen Mietspiegel können hier kostenfrei bestellt werden.

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

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

www.rheinische-immobilienboerse.de

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis“ (Stand 15.3.2025)

Vorsitzende:	Marianne Vaaßen, Dipl.-Ing.
Stellvertretende Vorsitzende:	Dieter Held, Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner, Dipl.-Ing. Stephanie Lackner, M.Sc. Franziska Schmitt-Schönenberg, M.Sc. Cindy Schmitz-Zens, Sachverständige
weitere Gutachter und Gutachterinnen:	Carsten Breuer, Dipl.-Ing. Reiner Dahmann, Dipl. Sachverständiger, Fachwirt Michael Dieffendahl, Immobilienfachwirt Daniela Dobberstein, Dipl.-Ing. Andreas Eßer, Dipl.-Forsting. Georgia Giannopoulou, Dipl.-Ing. Rolf Grünewald, Dipl.-Ing., Architekt Isabel Hachenberg, Fachwirtin Ribanna Hickmann, Dipl.-Ing. Andreas Jardin, Dipl. Ing., Architekt Wilhelm Klein, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.Ing. Helmut Lohnert, Dipl.-Ing., Architekt Dr. Berthold Loth, Dipl.-Ing. Agrar Thomas Nagel, Betriebswirt Franz-Josef Schockemöhle, Dipl.-Ing. Agrar Martin Schreiner, Dipl.-Ing., Architekt Dennis Schwirley, M.A. Heike Wendler, Immobilienwirtin
besondere Gutachter und Gutachterinnen:	Sascha Hartmanns, Finanzamt Aachen-Kreis (stv.) Peter Langjahr, Finanzamt Bergheim Silke Altendorf, Finanzamt Brühl (stv.) Sven Nagelschmitz, Finanzamt Brühl

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

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

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:
Svante Beilken
Ute Endlein
Astrid Klemmer
Romina Pries
Heike Solbach
Werner Sommer
Robin Stanior, B.eng.

Telefonische Auskünfte unter 02271 83-16281 bis -16285, -16279, -16292, -16213, und -16237

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

E-Mail: gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss

Kreis Düren
(Zuständig für den Kreis Düren ohne Stadt Düren)
Geschäftsstelle
Bismarckstraße 16, 52348 Düren
Tel.: (02421) 22-1062400 Fax: (02421) 22-1062692
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de

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

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

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

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

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

Weitergehende Informationen und Internetverweise

(Quelle: Einwohnerzahlen – Bereich Statistik; Rhein-Erft-Kreis, Amt für öffentlichen Personennahverkehr – Stichtag 31.12.2024)

Rhein-Erft-Kreis

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	174,97 km²	Einwohnerzahl:	501 831
Verkehrsfläche:	62,11 km²	Flächengröße (km²):	704,59
Vegetationsfläche:	456,49 km²	Einwohner/km²:	712
Gewässerfläche:	11,02 km²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte

Bedburg	26 151	Frechen	54 439*
Bergheim	66 099	Hürth	65 044
Brühl	47 659**	Kerpen	70 156
Elsdorf	22 642	Pulheim	57 331
Erftstadt	52 584*	Wesseling	39 726

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

**enthält keine Personen von Nebenwohnsitzen

Stadt Bedburg

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	18,87 km²	Einwohnerzahl:	26 151
Verkehrsfläche:	5,44 km²	Flächengröße (km²):	80,41
Vegetationsfläche:	55,45 km²	Einwohner/km²:	325
Gewässerfläche:	0,65 km²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bedburg	5 115	Kirdorf	1 115
Blerichen	2 799	Kleintroisdorf	180
Broich	1 066	Königshoven	1 843
Grottenherten	423	Lipp	2 263
Kaster	6 945	Oppendorf	75
Kirchherten	1 933	Pütz	322
Kirchtroisdorf	1 149	Rath	923

Stadt Bergheim

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	19,66 km²	Einwohnerzahl:	66 099
Verkehrsfläche:	9,40 km²	Flächengröße (km²):	96,32
Vegetationsfläche:	66,59 km²	Einwohner/km²:	686
Gewässerfläche:	0,67 km²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahe	4 028	Niederaußem	5 822
Auenheim	494	Oberaußem	6 071
Bergheim	6 387	Paffendorf	1 220
Büsdorf	1 370	Quadrath-Ichendorf	14 557
Fliesteden	2 076	Rheidt-Hüchelhoven	1 882
Glesch	2 025	Thorr	2 441
Glessen	5 765	Zieverich	4 911
Kenten	7 050		

Stadt Brühl

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	11,26 km²	Einwohnerzahl:	47 659**
Verkehrsfläche:	4,10 km²	Flächengröße (km²):	36,12
Vegetationsfläche:	18,64 km²	Einwohner/km²:	1 319
Gewässerfläche:	2,12 km²	**enthält keine Personen von Nebenwohnsitzen	

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Badorf	6 995	Pingsdorf	4 995
Brühl-Innenstadt	24 261	Schwadorf	1 923
Heide	1 484	Vochem	4 930
Kierberg	4 372		

Stadt Elsdorf

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	26,58 km²	Einwohnerzahl:	22 642
Verkehrsfläche:	3,54 km²	Flächengröße (km²):	66,16
Vegetationsfläche:	35,84 km²	Einwohner/km²:	342
Gewässerfläche:	0,20 km²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Angelsdorf	2 323	Heppendorf	1 917
Berrendorf	3 534	Neu-Etzweiler	575
Elsdorf	6 931	Niederembt	1 408
Esch	2 621	Oberembt	1 077
Frankeshoven	38	Tollhausen	212
Giesendorf	1 303	Widdendorf	65
Grouven	638		

Stadt Erftstadt

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	17,89 km²	Einwohnerzahl:	52 584*
Verkehrsfläche:	8,67 km²	Flächengröße (km²):	119,90
Vegetationsfläche:	91,50 km²	Einwohner/km²:	439
Gewässerfläche:	1,84 km²	*enthält Personen, die sich keinem Ortsteil der Stadt zuordnen lassen	

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahrem	1 213	Herrig	548
Blessem/Frauenthal	1 753	Kierdorf	3 231
Bliesheim	3 711	Köttingen	3 529
Borr/Scheuren	371	Konradsheim	493
Dirmerzheim	2 214	Lechenich	11 078
Erp	2 648	Liblar	13 226
Friesheim	3 067	Niederberg	518
Gymnich	4 977		

Stadt Frechen

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	13,39 km²	Einwohnerzahl:	54 439*
Verkehrsfläche:	5,05 km²	Flächengröße (km²):	45,05
Vegetationsfläche:	26,35 km²	Einwohner/km²:	1 208
Gewässerfläche:	0,26 km²	*enthält Personen, die sich keinem Ortsteil der Stadt zuordnen lassen	

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bachem	5 365	Frechen-Innenstadt	23 817
Benzelrath	1 276	Habbelrath	3 626
Buschbell	2 990	Hücheln	1 572
Grefrath	1 394	Königsdorf	11 875
Grube Carl	2 030		

Stadt Hürth

Bodennutzung:		Infrastruktur:	
Siedlungsfläche:	17,83 km²	Einwohnerzahl:	65 044
Verkehrsfläche:	5,68 km²	Flächengröße (km²):	51,20
Vegetationsfläche:	26,40 km²	Einwohner/km²:	1 270
Gewässerfläche:	1,29 km²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 692	Hermülheim	17 023
Alt-Hürth	7 670	Kalscheuren	1 078
Berrenrath	3 311	Kendenich	2 995
Efferen	14 403	Knapsack	154
Fischenich	5 570	Sielsdorf	421
Gleuel	6 869	Stotzheim	1 858

Stadt Kerpen

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	23,94 km²	Einwohnerzahl:	70 156
Verkehrsfläche:	11,70 km²	Flächengröße (km²):	113,94
Vegetationsfläche:	77,19 km²	Einwohner/km²:	616
Gewässerfläche:	1,11 km²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Balkhausen	2 555	Manheim	25
Blatzheim	3 649	Manheim-neu	1 675
Brüggen	4 921	Mödrath	1 241
Buir	3 894	Neu-Bottenbroich	1 036
Horrem	13 162	Sindorf	19 085
Kerpen	15 394	Türnich	3 519

Stadt Pulheim

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	14,43 km²	Einwohnerzahl:	57 331
Verkehrsfläche:	5,56 km²	Flächengröße (km²):	72,13
Vegetationsfläche:	50,93 km²	Einwohner/km²:	795
Gewässerfläche:	1,21 km²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Brauweiler	8 435	Orr	9
Dansweiler	2 927	Pulheim	24 482
Freimersdorf	165	Sinnersdorf	5 832
Geyen	2 533	Sinthern	3 283
Ingendorf	91	Stommeln	8 510
Manstedten	147	Stommelerbusch	917

Stadt Wesseling

Bodennutzung		Infrastruktur	
Siedlungsfläche:	11,12 km²	Einwohnerzahl:	39 726
Verkehrsfläche:	2,97 km²	Flächengröße (km²):	23,36
Vegetationsfläche:	7,60 km²	Einwohner/km²:	1 701
Gewässerfläche:	1,67 km²		

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Berzdorf	5 438	Urfeld	4 294
Keldenich	16 558	Wesseling	13 436

Stichworte / Internetadressen

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

11 Anlagen

Gebühren für Auskünfte bzw. Verkehrswertgutachten

Die Gebühren im Zusammenhang mit der Nutzung der Kaufpreissammlung oder der Erstellung von Verkehrswertgutachten etc. richten sich nach der „Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW)“.

Die jeweils gültige Fassung kann unter

http://www.recht.nrw.de

eingesehen werden.

Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

Ein Formular zur Beantragung eines Verkehrswertgutachtens kann bei Bedarf über den Link

https://www.gars.nrw/rhein-erft-kreis

ausgefüllt, heruntergeladen bzw. ausgedruckt werden.

Der Gutachterausschuss beim GREIX

GREIX bietet Auswertungen über die Entwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen. Die statistischen Auswertungen sollen dabei helfen, dass Wohnungsmärkte besser verstanden und sozioökonomische Faktoren erkannt werden können.

Die Auswertung war ursprünglich auf Großstädte ausgelegt. Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis ist als erster Kreis seit 2024 mit dabei. Die Entwicklung der Indizes kann unter dem nachfolgenden Link betrachtet werden:

www.greix.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Erft-Kreis
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim