



**Grundstücksmarktbericht 2026**  
für den Rhein-Erft-Kreis

---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Erft-Kreis

## Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Rhein-Erft-Kreis

Die Beschlussfassung über die Bodenrichtwerte sowie über die weiteren wertrelevanten Daten erfolgte am 25.02.2026. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wurde im März 2026 in BORIS.NRW veröffentlicht.

Korrektur:

03/2026	Änderung aufgrund von Tippfehlern (S. 46, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser)
05/2026	Änderung aufgrund von Wechsel des vorsitzenden Mitglieds (S.88, Kontakte und Adressen)

## **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](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)  
Internet: [www.rhein-erft-kreis.de](http://www.rhein-erft-kreis.de)  
[www.gars.nrw](http://www.gars.nrw)

## **Druck**

Druckerei Rhein-Erft-Kreis

## **Gebühr**

Der Grundstücksmarktbericht steht unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei zum Download bereit. Bei einer Bereitstellung des Dokuments als gedrucktes Exemplar durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 2026 beträgt die Gebühr nach Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs 54 EUR (zwei Arbeitsviertelstunden).

## **Bildnachweis**

Titelbild: Schloss Paffendorf (mit freundlicher Genehmigung des Rhein-Erft Tourismus e.V.).

Das im Bergheimer Stadtteil Paffendorf gelegene Schloss wurde erstmalig 1230 urkundlich als Vogtei Paffendorf erwähnt. Die Anlage ist im Renaissancestil vollständig von Wassergräben umgeben. Heutzutage befindet sich eine Brasserie im Schloss und es werden Open-Air-Konzerte und mehr im Innenhof veranstaltet. (Quelle: [www.rhein-erft-tourismus.de](http://www.rhein-erft-tourismus.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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0).

ISSN: 1438-3322

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
1.1	Der Gutachterausschuss im Rhein-Erft-Kreis	9
1.2	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	9
1.3	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	9
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
2.1	Auftrag an die Gutachterausschüsse	11
2.2	Marktteilnehmende	12
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	15
3.2.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	16
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	17
3.3	Bebaute Grundstücke	17
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)	18
3.3.2	Mehrfamilienhäuser	19
3.3.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	20
3.3.5	Gewerbe und Industrie	21
3.4	Wohnungseigentum	22
3.5	Zwangsversteigerungen	24
3.5.1	Anzahl und Umsatz	24
3.5.2	Differenz Verkehrswert-Zuschlag	25
3.6	Sonstige Grundstücke	26
<b>4</b>	<b>Bodenrichtwerte (Unbebaute Grundstücke)</b>	<b>27</b>
4.1	Definition	27
4.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	29
	<b>Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0</b>	<b>29</b>
4.3	Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)	30
4.4	Umrechnungskoeffizienten	33
4.5	Indexreihen	36
4.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	39
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>42</b>
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
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>58</b>
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
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>74</b>
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	74
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	74
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	75
7.4	Erbaurechtskoeffizient	75
7.5	Erbaurechtsfaktor für Erbaurechte (WertR 06 - Marktanpassungsfaktor)	75
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>77</b>
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	Erbaurechtskoeffizient und Erbaurechtsfaktor	86
8.8.1	Erbaurechtskoeffizient	86
8.8.2	Erbaurechtsfaktor (Marktanpassungsfaktor)	87
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>87</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>88</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>95</b>

## Der Rhein-Erft-Kreis

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

Zehn Städte mit rund 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bilden den Rhein-Erft-Kreis, der sich über eine Fläche von rund 705 km<sup>2</sup> erstreckt. Zum Rhein-Erft-Kreis gehören die Städte Bedburg, Bergheim, Brühl, Elsdorf, Erftstadt, Frechen, Hürth, Kerpen, Pulheim und Wesseling.

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

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



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

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkürzung	Bedeutung
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 <sup>2</sup>	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 einem vorsitzenden Mitglied, stellvertretenden vorsitzenden Mitgliedern 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 Beschäftigte 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 sollen digital über das „besondere Behördenpostfach“ (beBPo) bzw. das besondere elektronische Anwaltspostfach (beA) übermittelt werden. Gleiches gilt bei Erbbaurechten, Wohnungseigentum, Enteignungen, Umlagen 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 des vorsitzenden Mitglieds.

Ihr obliegen insbesondere:

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

#### **Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses** Städte im Kreisgebiet



## **2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt**

### **2.1 Auftrag an die Gutachterausschüsse**

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

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

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

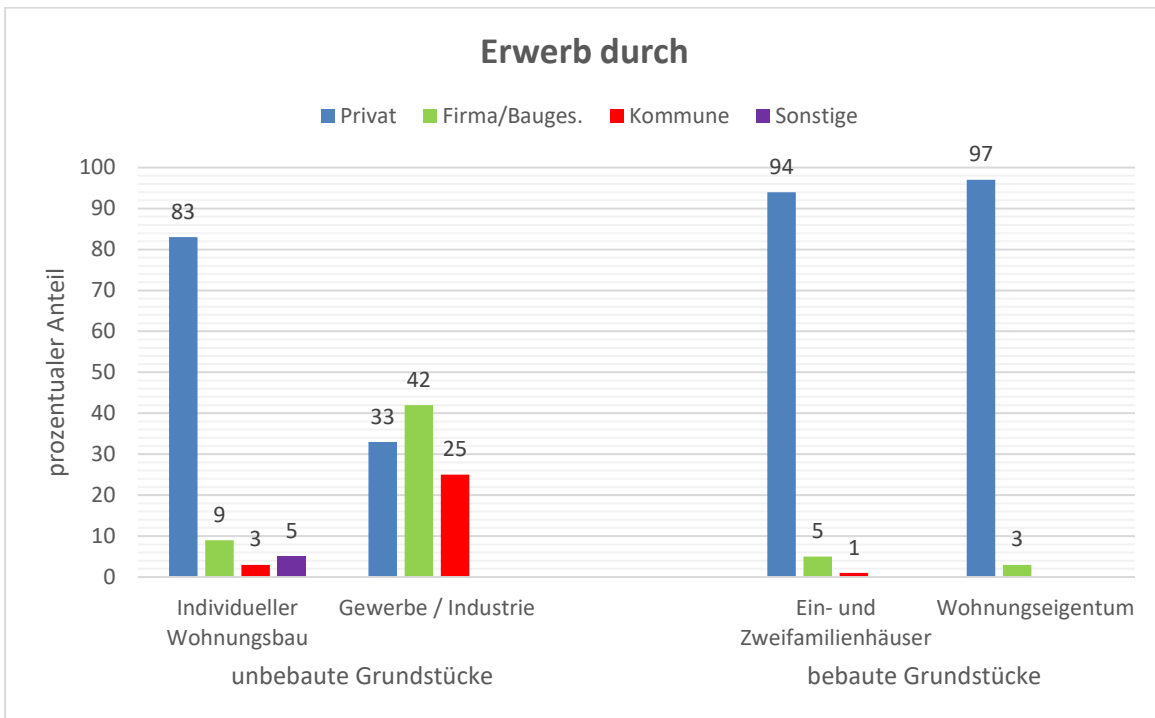
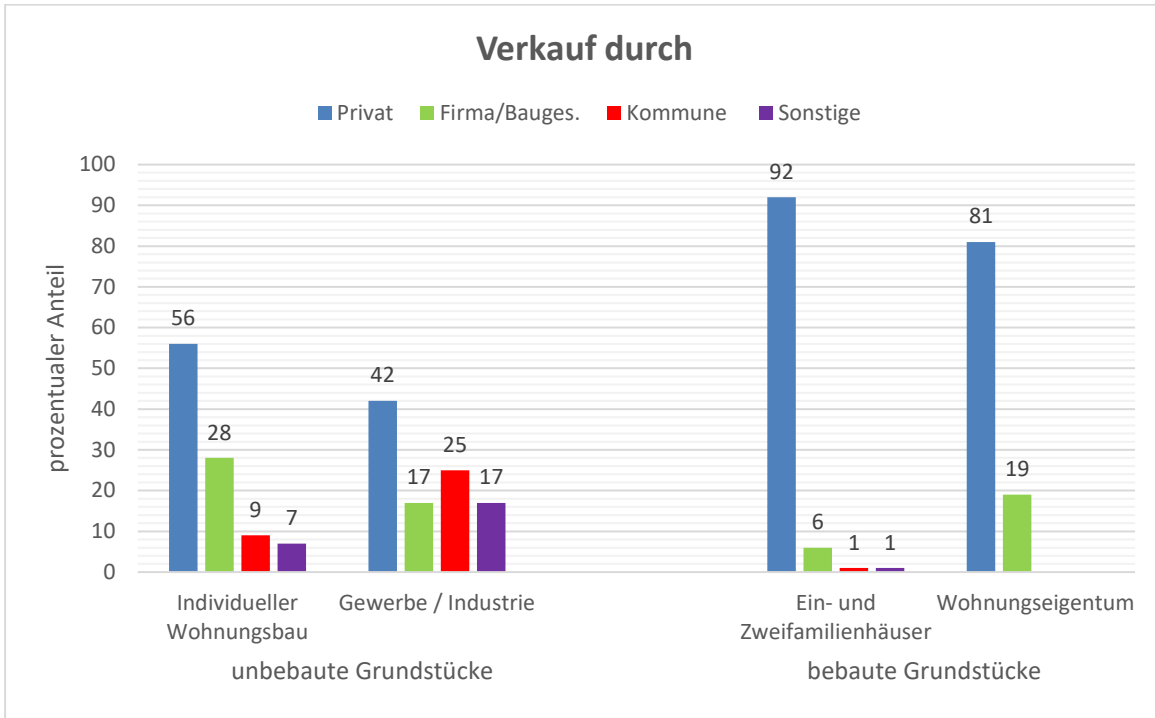
Diese kann gemäß § 193 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

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

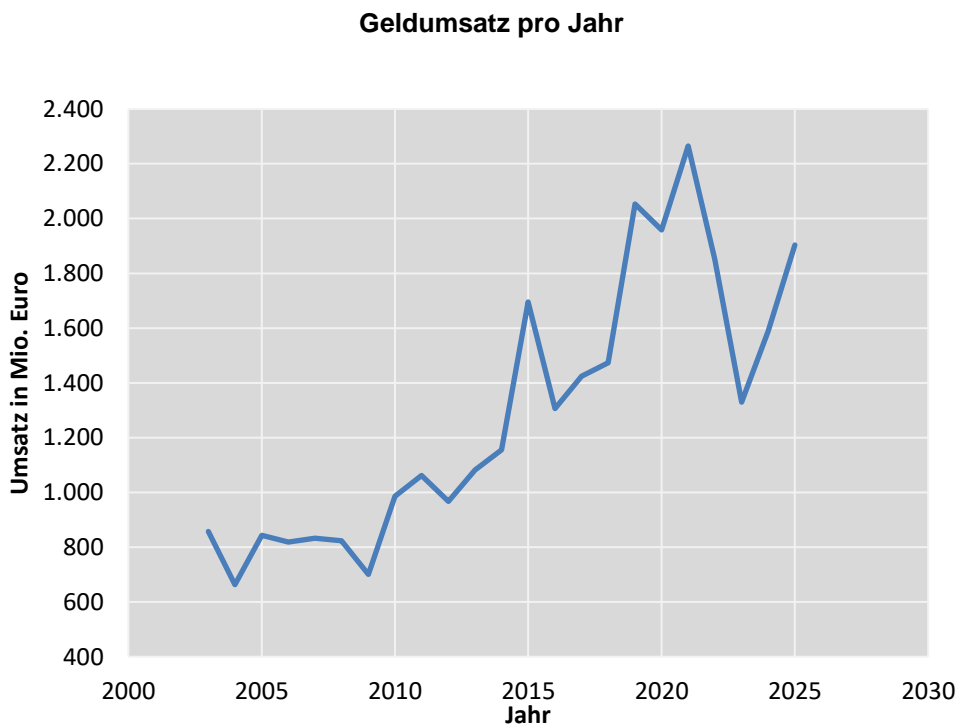
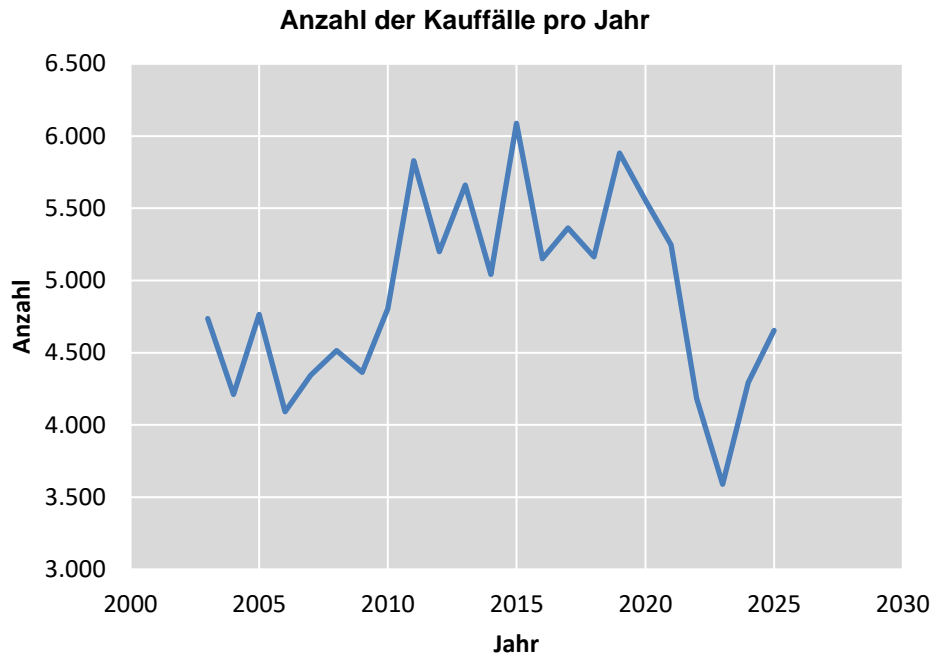
Neben den Kaufpreisen und sonstigen Daten, werden auch die Erwerbenden und Verkaufenden hinsichtlich ihrer marktrelevanten Stellung kategorisiert. Es werden bei der Auswertung der Marktteilnehmenden nur die zahlenmäßig relevanten Teilmärkte betrachtet. Dabei bezieht sich der prozentuale Anteil auf die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



### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

Im Berichtszeitraum 2025 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis insgesamt 4.655 Verträge mit einer Gesamtfläche von rd. 883,78 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und einem gesamten Geldumsatz von rd. 1.903 Mio. Euro zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt.



Von der Gesamtanzahl waren 3.958 Verträge zur Auswertung geeignet. Die Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge lag damit rd. 7 % höher als im Berichtszeitraum 2024.

Der erzielte Geldumsatz aller in der Kaufpreissammlung erfassten (und als geeignet betrachteten) unbebauten und bebauten Grundstücke, sowie Wohnungs- und Teileigentum betrug dabei rd. 1.610 Mio. Euro, der Flächenumsatz rd. 577 ha (ohne Wohnungs- und Teileigentum). Dies entspricht einer Zunahme des Geldumsatzes von rd. 13 % gegenüber dem Vorjahr bei einem Plus des Flächenumsatzes von rd. 40 %.

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

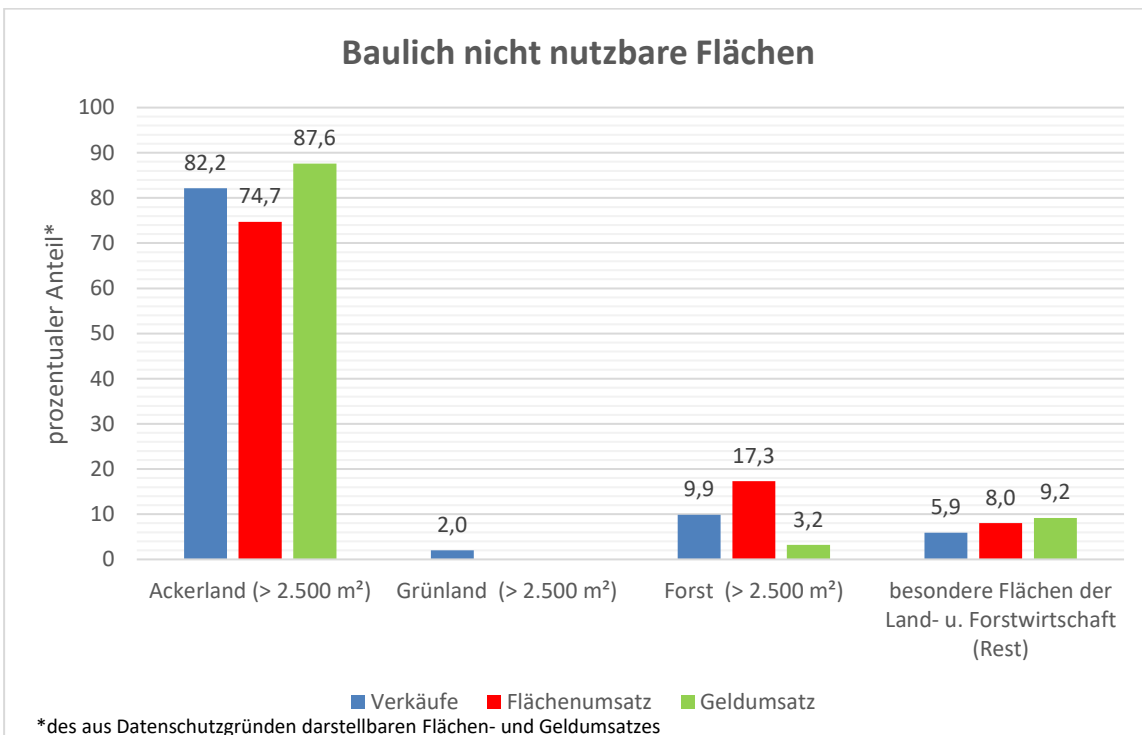
#### Baulich nicht nutzbare Flächen

Bei den nicht zur Bebauung heranziehbaren Flächen (Acker, Grünland, Forst etc.) betrug die Anzahl der eingereichten und zur Auswertung geeigneten Verträge (Flächen > 2.500 m<sup>2</sup>) 101 Stück und stieg damit um rd. 60 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Flächenumsatz stieg ebenfalls um rd. 60 % auf rd. 328 ha. Der Geldumsatz lag bei rd. 47 Mio. Euro (plus 57 %).

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ackerland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	83	242,05	40,91
Grünland (> 2.500 m <sup>2</sup> )	2	**	**
Forst (> 2.500 m <sup>2</sup> )	10	56,44	1,35
besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Rest)*	6	26,36	4,28
<b>Gesamt</b>	<b>101</b>	<b>324,85</b>	<b>46,54</b>

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

\*\* keine Angaben aus Datenschutzgründen



**Baulich nutzbare Flächen**

Bei den unbebauten, aber baulich nutzbaren Grundstücken belief sich die Anzahl der geeigneten Verkaufsfälle (ohne Berücksichtigung der aus Datenschutzgründen nicht darstellbaren Verträge) auf 133 Verträge (rd. 13 % mehr als im Vorjahr). Der erzielte Geldumsatz betrug dabei rd. 121 Mio. Euro (rund 4 % weniger als im Vorjahr), der Flächenumsatz rd. 79 ha (rd. 46 % mehr als im Vorjahr).

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
individueller Wohnungsbau	88	7,33	47,98
Geschosswohnungsbau	10	1,11	4,82
Gewerbe - tertiäre Nutzung	-	-	-
Gewerbe und Industrie	15	49,61	54,05
Sonstige beb. Grundstücke *	20	21,41	13,82
<b>Gesamt</b>	<b>133</b>	<b>79,46</b>	<b>120,67</b>

\* inkl. werdendes Bauland

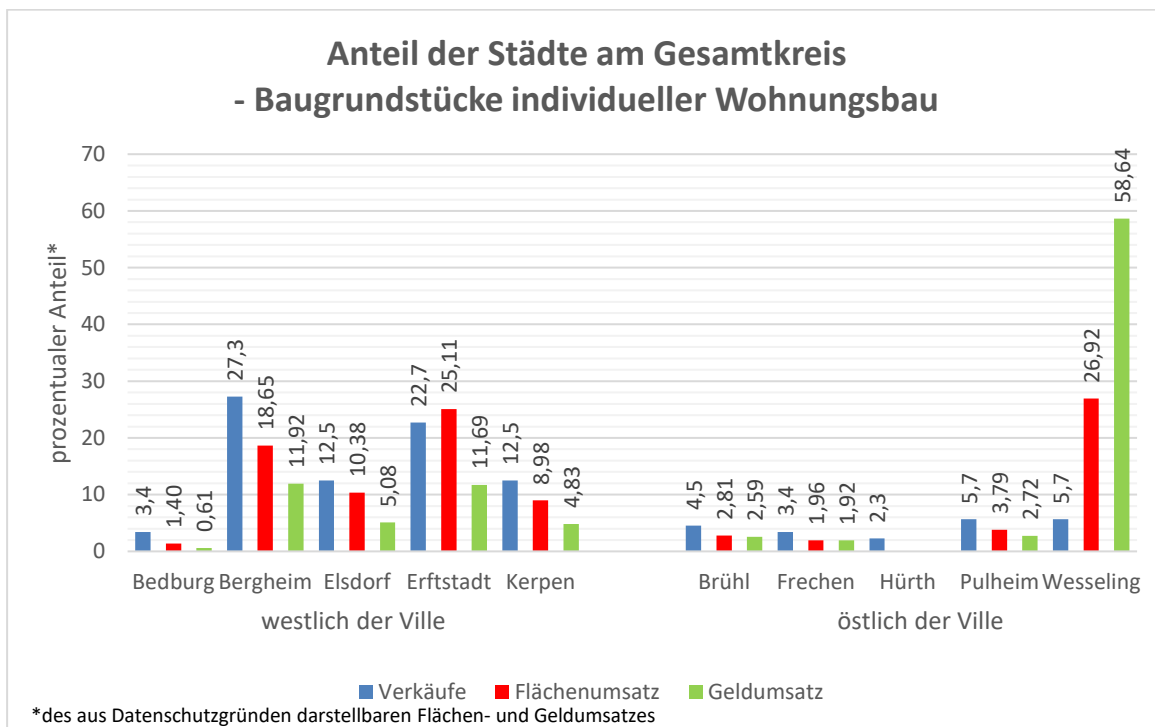
**3.2.1 Individueller Wohnungsbau****Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	4	0,20	1,23
Frechen	3	0,14	0,91
Hürth	2	*	*
Pulheim	5	0,27	1,29
Wesseling	5	1,92	27,79
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	3	0,10	0,29
Bergheim	24	1,33	5,65
Elsdorf	11	0,74	2,41
Erfstadt	20	1,79	5,54
Kerpen	11	0,64	2,29

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

**Hinweis:**

Die Verkäufe ganzer Baugebiete, z. B. an einen Bauträger, werden als ein 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)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl			
Frechen	1	*	*
Hürth	2	*	*
Pulheim			
Wesseling			
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	2	*	*
Bergheim	2	*	*
Elsdorf	2	*	*
Erftstadt	1	*	*
Kerpen			

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

### 3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

#### Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl			
Frechen			
Hürth	2	*	*
Pulheim			
Wesseling	2	*	*
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	2	*	*
Bergheim	2	*	*
Elsdorf	3	30,21	30,42
Erfstadt	2	*	*
Kerpen	2	*	*

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

### 3.3 Bebaute Grundstücke

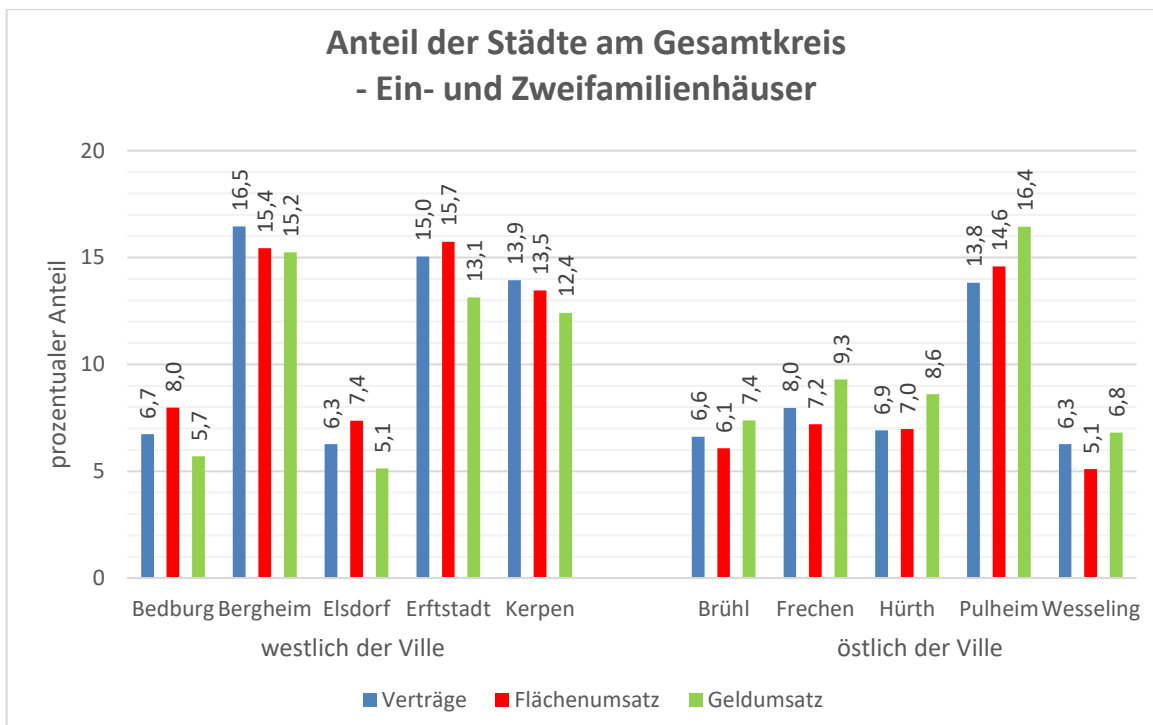
Bei den bebauten Grundstücken wurden 2.006 Verträge (rd. 5 % mehr als im Vorjahr) mit einem Flächenumsatz von rd. 137 ha (rd. 11 % mehr als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 1.046 Mio. Euro (rd. 18 % mehr als im Vorjahr) verzeichnet.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Ein- und Zweifamilienhäuser	1708	84,43	734,32
Mehrfamilienhäuser (auch Wohn- und Geschäftshäuser)	165	12,34	150,56
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	23	8,32	60,76
Gewerbe und Industrieobjekte	23	15,11	65,55
Sonstige (u.a. beb. Erbbau-recht, Hofstelle)	87	16,96	34,97
Gesamt:	2.006	137,16	1.046,16

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne bebautes Erbbaurecht)

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	113	5,13	54,16
Frechen	136	6,08	68,29
Hürth	118	5,88	63,16
Pulheim	236	12,31	120,67
Wesseling	107	4,40	49,09
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	115	6,73	41,80
Bergheim	281	13,03	111,90
Elsdorf	107	6,22	37,68
Erftstadt	257	13,29	96,42
Kerpen	238	11,36	91,15

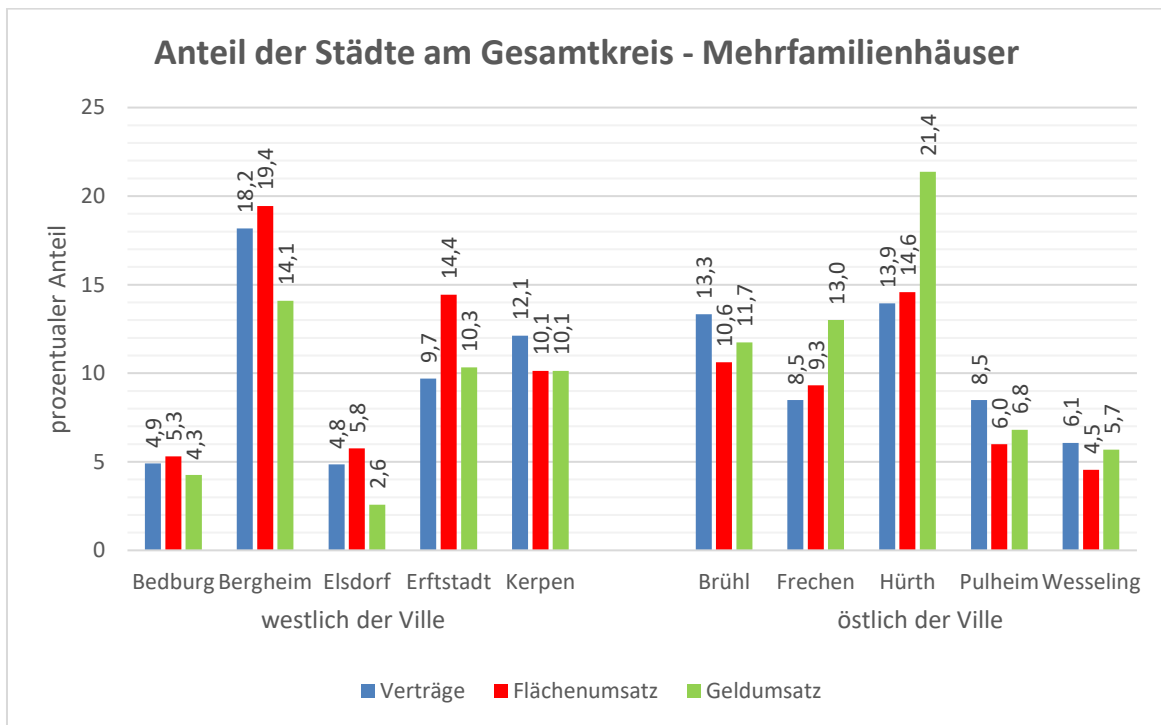


### 3.3.2 Mehrfamilienhäuser

(inkl. gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. genutztem Anteil)

#### Mehrfamilienhäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	22	1,31	17,68
Frechen	14	1,15	19,57
Hürth	23	1,80	32,19
Pulheim	14	0,74	10,26
Wesseling	10	0,56	8,55
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	8	0,64	6,40
Bergheim	30	2,40	21,21
Elsdorf	8	0,71	3,89
Erfstadt	16	1,78	15,55
Kerpen	20	1,25	15,26

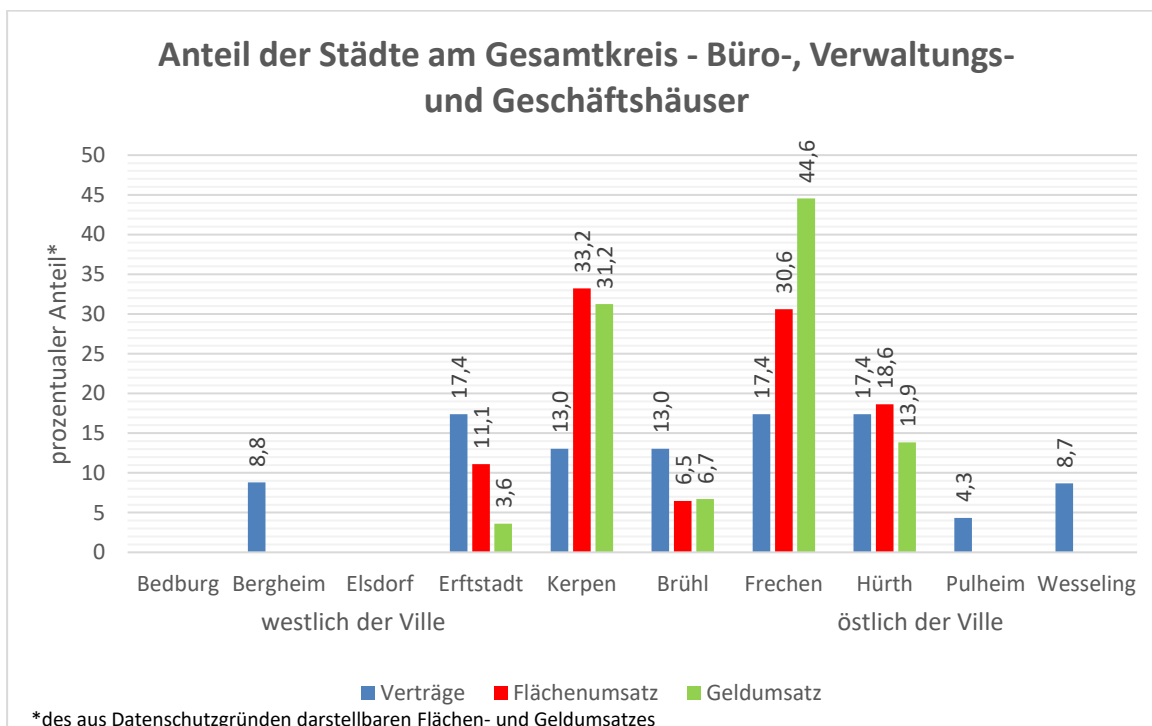


### 3.3.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

#### Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Stadt	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>			
Brühl	3	0,47	3,72
Frechen	4	2,22	24,75
Hürth	4	1,35	7,70
Pulheim	1	*	*
Wesseling	2	*	*
<b>westlich der Ville</b>			
Bedburg	-	-	-
Bergheim	2	*	*
Elsdorf	-	-	-
Erfstadt	4	0,80	2,03
Kerpen	3	2,41	17,35

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen





### 3.4 Wohnungseigentum

Im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums lag die Anzahl der Verkäufe im vergangenen Jahr bei 1.657 (rd. 6 % höher als im Vorjahr) und einem Geldumsatz von rd. 431 Mio. Euro (rd. 7 % höher als im Vorjahr).

Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
Teileigentum z.B. Büro	33	15,61
Teileigentum z.B. Garage	42	1,05
(davon Weiterverkäufe)	38	0,92
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	4	0,13
Wohnungseigentum (inkl. EFH und Seniorenappartements)	1.544	405,65
(davon Erstverkäufe aus Neubau)	210	87,66
(davon Weiterverkäufe)	1.331	316,16
(davon Erstverkauf aus Umwandlung)	3	1,83
Wohnungs- /Teileigentumserbbaurecht	38	8,94
Gesamt:	1.657	431,25

#### 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.

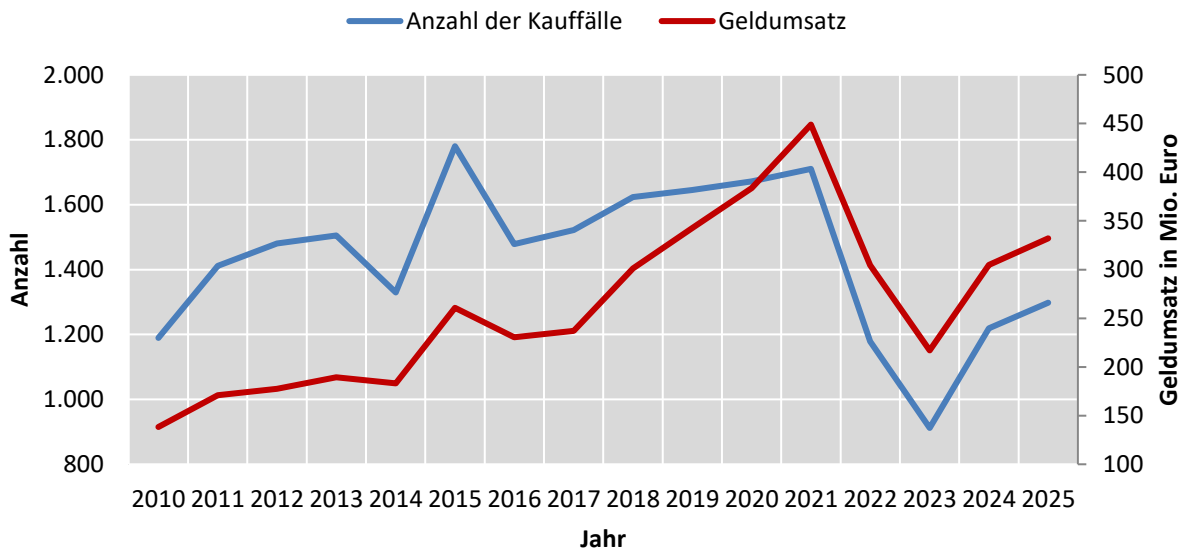
Wohnungseigentum		
Stadt	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
<b>östlich der Ville</b>		
Brühl	135	35,98
Frechen	180	53,77
Hürth	212	64,58
Pulheim	130	40,12
Wesseling	98	22,15
<b>westlich der Ville</b>		
Bedburg	15	2,42
Bergheim	202	47,95
Elsdorf	15	2,68
Erftstadt	91	17,13
Kerpen	220	45,13

**Umsatzentwicklung und regionale Verteilung**

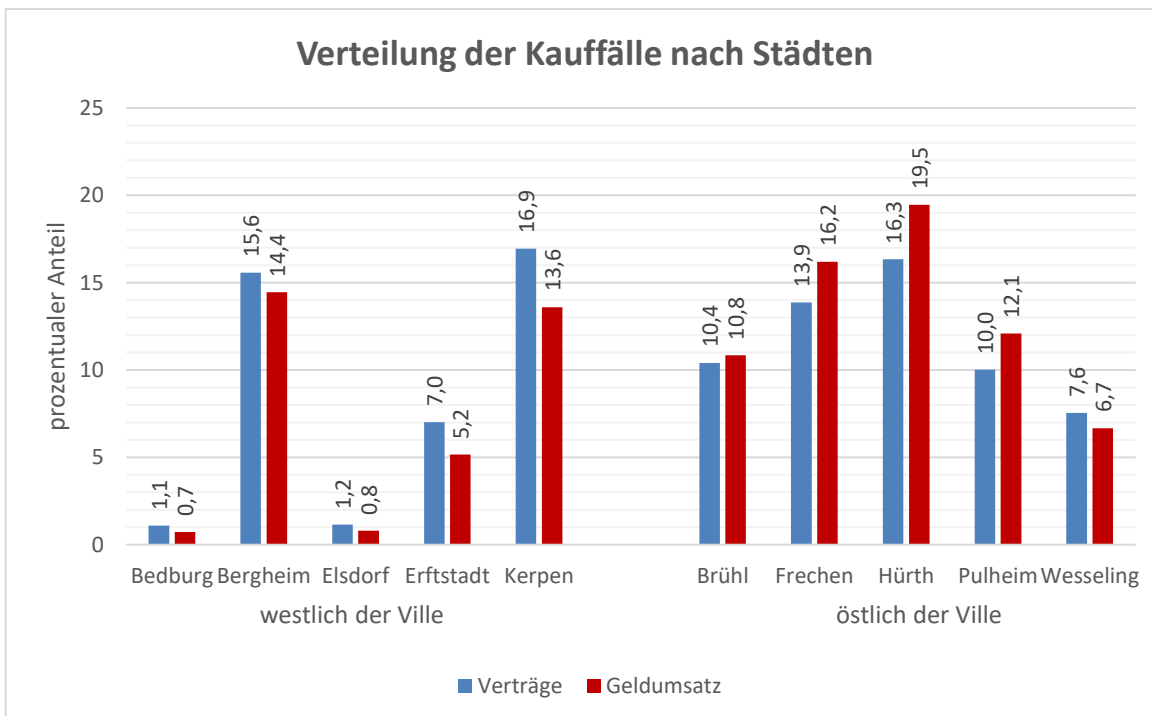
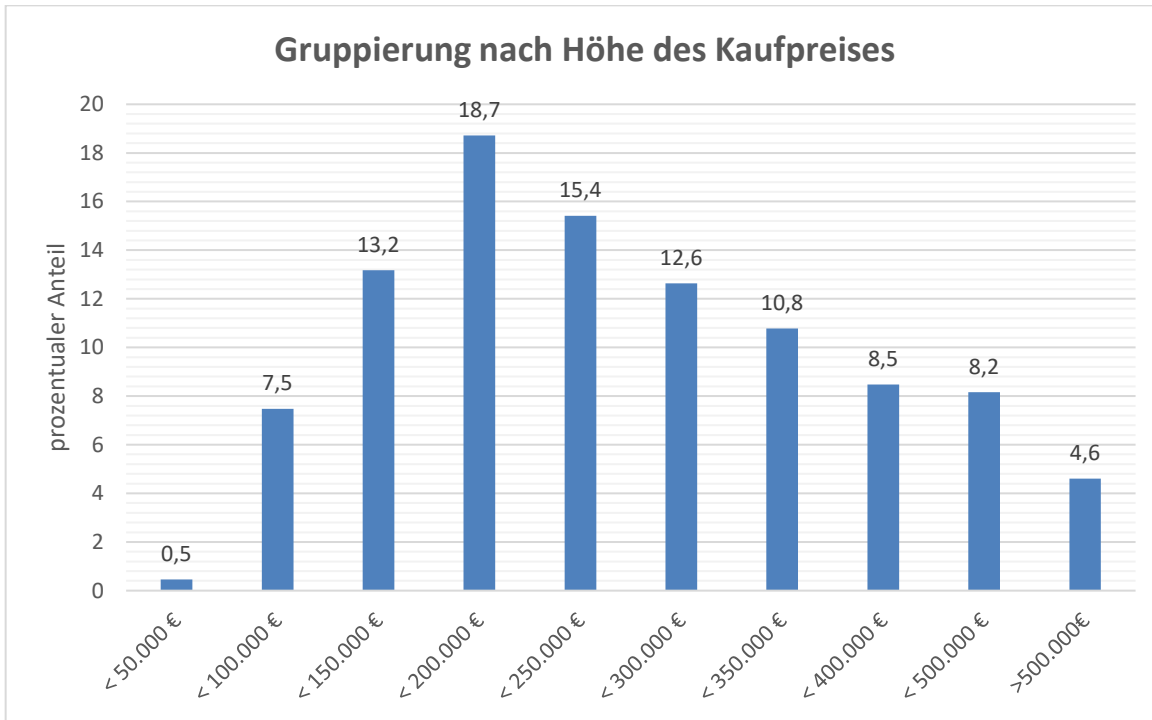
Die Gesamtanzahl der Verkäufe im Segment „Wohnungseigentum“ sowie der zugehörige Geldumsatz seit 2010 sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

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
2025	1.298	331,9

**Entwicklung**



Für das Berichtsjahr 2025 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 2025 wurden der Geschäftsstelle 41 Beschlüsse mit einem Gesamtvolumen von rd. 8 Mio. Euro übermittelt. Dies

sind rd. 0,9 % aller eingegangenen registrierten Verträge. Der Anteil am Geldvolumen betrug dabei rd. 0,4 %.

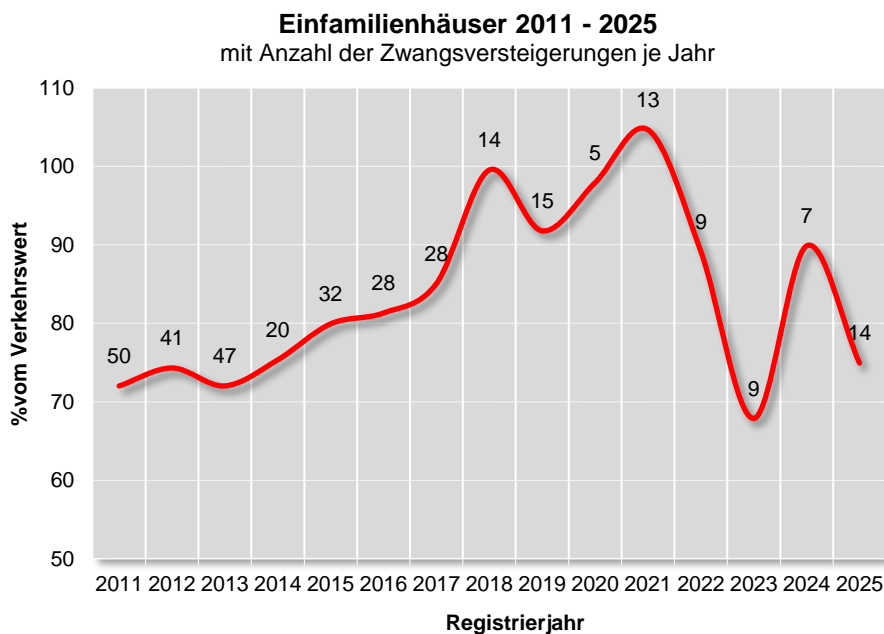
**Anzahl und Geldumsatz der Zwangsversteigerungen**

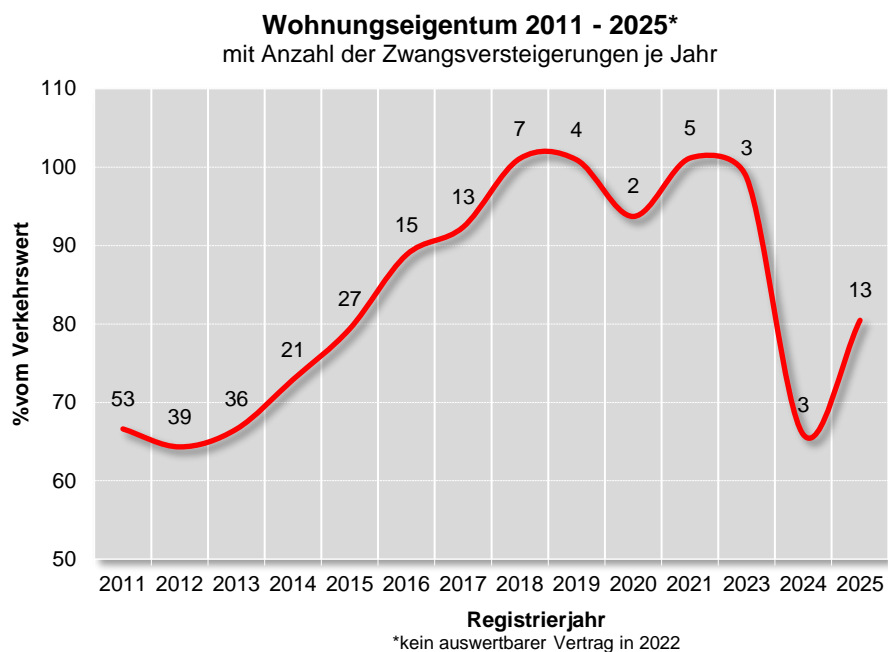
Art	N	Geldumsatz (in Mio. Euro)
bebaut	18	6,06
unbebaut	-	-
Wohnungseigentum	23	2,13
Teileigentum	-	-
Erbbaurecht	-	-
Gesamt	41	8,19

**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.



**Hinweis:**

Es wurde keine Unterscheidung zwischen vermieteten und unvermieteten Objekten oder Objekten, bei denen die Teilungserklärung aufgehoben wurde, gemacht.

### 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 m<sup>2</sup>.

Art	N	Flächenumsatz (in ha)	Geldumsatz (in Mio. Euro)
sonstige Grundstücke	166	10,06	3,47

## 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.

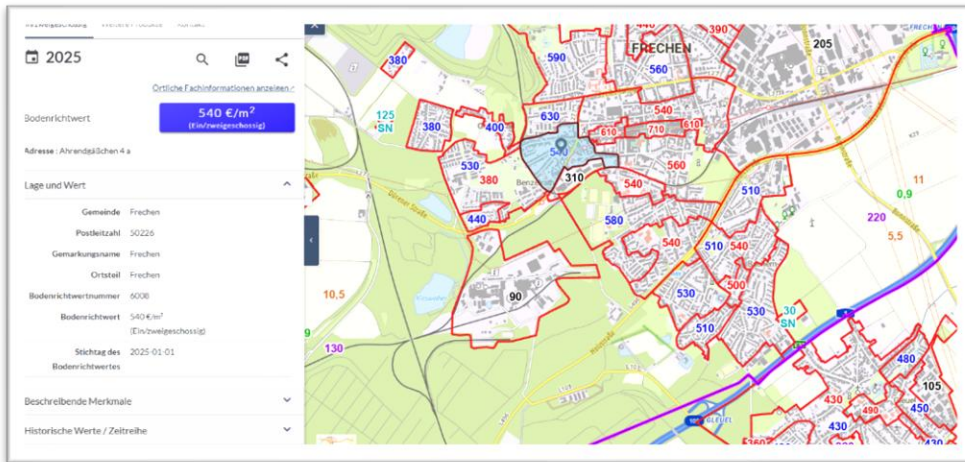
#### Bodenrichtwerte (Beispiele)

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](http://www.boris.nrw.de)): Stand 01.01.2025



Beispiel für eine Zone mit individueller Wohnbebauung:

**380 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

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

I-II = Anzahl der Geschosse

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

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

Beispiel für eine Zone mit Misch- oder mehrgeschossiger Bebauung:

**360 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

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

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

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

Beispiel für eine Zone mit Flächen der Landwirtschaft:

**10,00 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

A = Art der Nutzung (A = Ackerfläche)

10.000-30.000 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>

≥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

**1,00 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

F = Art der Nutzung (F = Forstwirtschaft)

Der Wert versteht sich ohne Aufwuchs.

Beispiel für eine Zone mit Grünlandflächen

**6,50 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>

GR = Art der Nutzung (GR = Grünland)

Beispiel für eine Zone mit bebauten Außenbereichsflächen

- 130 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>  
W (ASB) = Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche; ASB = Außenbereich)  
I-II = Anzahl der Geschosse  
1.000 = Fläche des Richtwertgrundstücks in m<sup>2</sup>

Beispiel für eine Zone mit Sondernutzung

- 30 €/m<sup>2</sup>** = Bodenrichtwert in Euro je m<sup>2</sup>  
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](http://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](http://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.

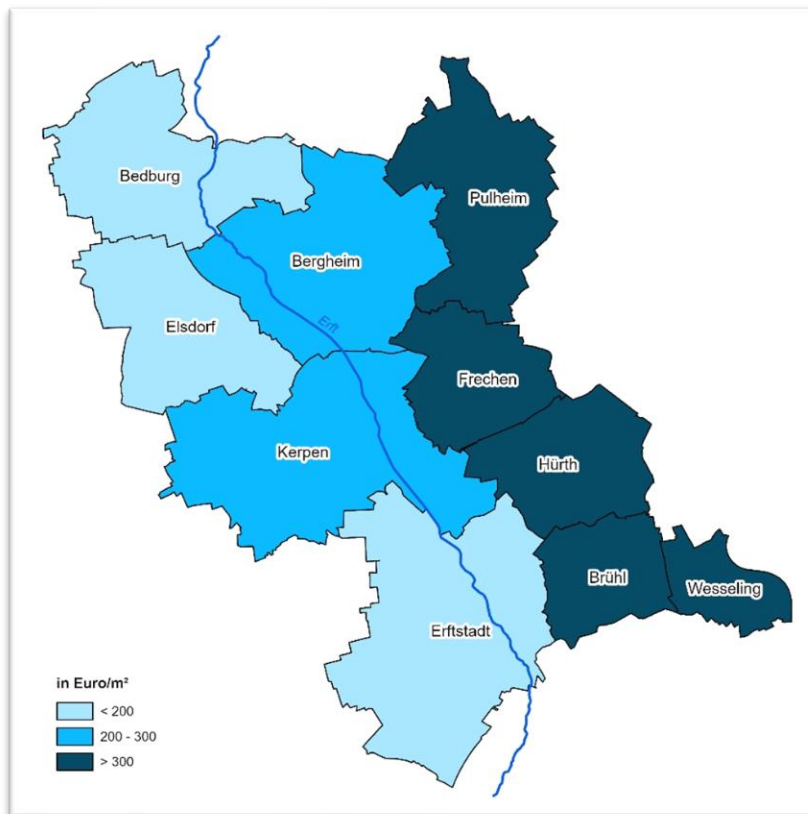
### 4.3 Bodenrichtwertübersicht (gebietstypische Werte)

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 2025)

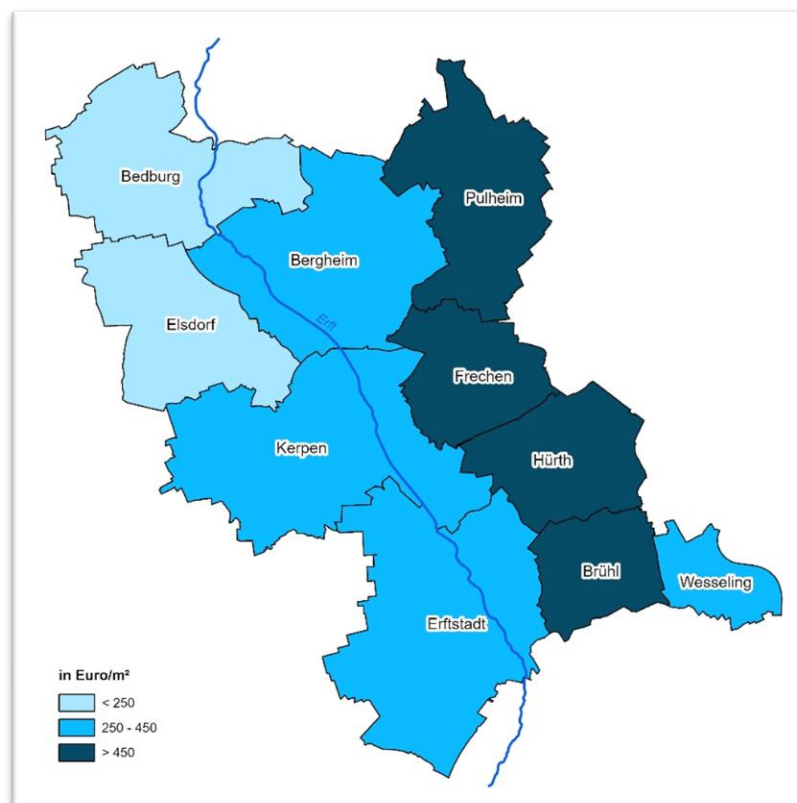
#### Übersicht über gebietstypische Werte

Stadt	Teilmarkt	gute Lage (Euro/m <sup>2</sup> )	mittlere Lage (Euro/m <sup>2</sup> )	einfache Lage (Euro/m <sup>2</sup> )
<b>östlich der Ville</b>				
Brühl	individueller Wohnungsbau	630	550	430
	Geschosswohnungsbau	770	550	430
	Gewerbe		125	
Frechen	individueller Wohnungsbau	710	560	380
	Geschosswohnungsbau	690	540	410
	Gewerbe	200		95
Hürth	individueller Wohnungsbau	660	470	340
	Geschosswohnungsbau	650	450	300
	Gewerbe	140	100	
Pulheim	individueller Wohnungsbau	650	590	410
	Geschosswohnungsbau	720		
	Gewerbe		150	
Wesseling	individueller Wohnungsbau	430	410	350
	Geschosswohnungsbau	550	400	360
	Gewerbe		120	
<b>westlich der Ville</b>				
Bedburg	individueller Wohnungsbau	320	240	190
	Geschosswohnungsbau	320	225	
	Gewerbe	130	90	
Bergheim	individueller Wohnungsbau	510	340	250
	Geschosswohnungsbau	450	310	220
	Gewerbe	110	90	70
Elsdorf	individueller Wohnungsbau	300	230	190
	Geschosswohnungsbau		240	
	Gewerbe		85	
Erftstadt	individueller Wohnungsbau	430	320	190
	Geschosswohnungsbau	420	380	
	Gewerbe	100	90	75
Kerpen	individueller Wohnungsbau	420	330	250
	Geschosswohnungsbau	420	340	
	Gewerbe	180	95	55

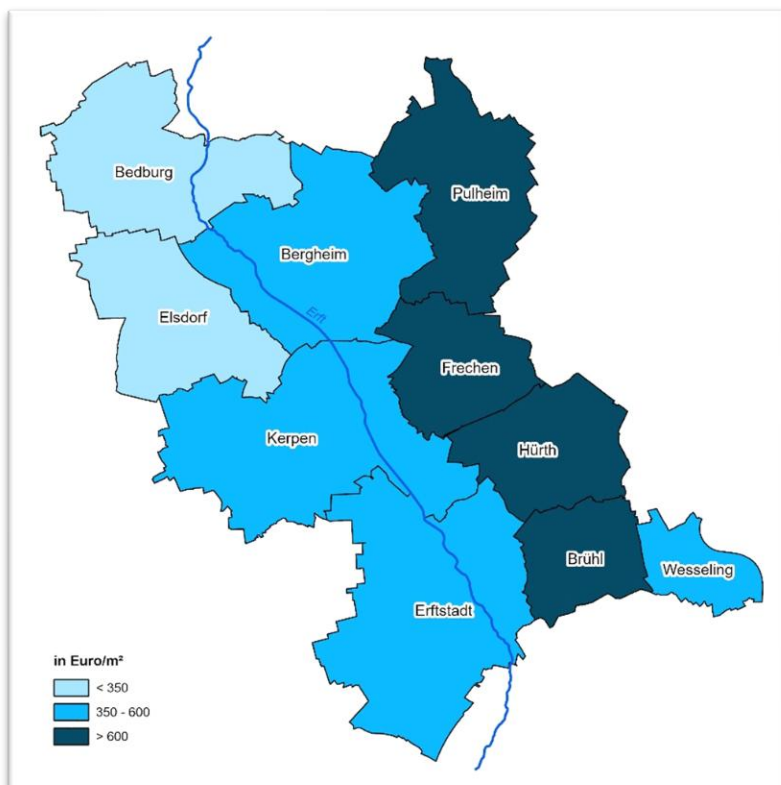
Graphische Darstellung der gebietstypischen Werte (individueller Wohnungsbau - einfache Lage)



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)

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

Baugrundstücke über 800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße sowie überbreite bzw. -tiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in Flächen unterschiedlicher Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten. Hierfür ist ggf. der Wert für zusätzliches Gartenland (siehe Seite 41) anzusetzen.

### Beispiel für die Anwendung der Tabelle:

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

$$\frac{390 \text{ €/m}^2}{\text{W I-II 500}}$$

Gesucht: Der Bodenwert für ein gleichartiges Grundstück mit einer Fläche von **300 m<sup>2</sup>**.

Aus der Tabelle ergibt sich aus der BRW-Spalte für **500 m<sup>2</sup>** und der Zeile (Fläche des Grundstücks) für **300 m<sup>2</sup>** ein Anpassungsfaktor von **1,12**.

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

$$390 \text{ €/m}^2 \times 1,12 = \text{rd. } 440 \text{ €/m}^2$$

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

#### Die GFZ als wertbeeinflussendes Merkmal

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

#### **Anlage 11 (WertR 06)**

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

#### **Beispiel:**

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

**540 €/m<sup>2</sup>**  
**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:

$$540 \text{ €/m}^2 \times 1,28 / 1,24 = \text{rd. } 560 \text{ €/m}^2$$

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

### Die Fläche und die Ackerzahl als wertbeeinflussendes Merkmal

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

#### **Zu- und Abschläge für Fläche und Ackerzahl**

Fläche (in ha)	Zu- / Abschlag	Ackerzahl	Zu- / Abschlag
< 0,5	- 15 %		
≥ 0,5 - 1	- 5 %	< 60	- 5 %
<b>&gt; 1 - 3</b>	<b>± 0 %</b>	<b>≥ 60</b>	<b>± 0 %</b>
> 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:

$$\text{A } \underline{10,00 \text{ €/m}^2} \text{ 10.000-30.000 } \geq 60$$

Gesucht: Der Bodenwert für ein Ackerlandgrundstück mit einer Fläche von 40.000 m<sup>2</sup> (4 ha) und einer durchschnittlichen Ackerzahl von 90.

#### Aus der Tabelle:

Fläche 3-5 ha                               = + 5 %  
 Ackerzahl ≥ 60                            = + 0 %

Der angepasste Bodenwert ergibt sich zu:

$$10,00 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \text{rd. } 10,50 \text{ €/m}^2$$

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

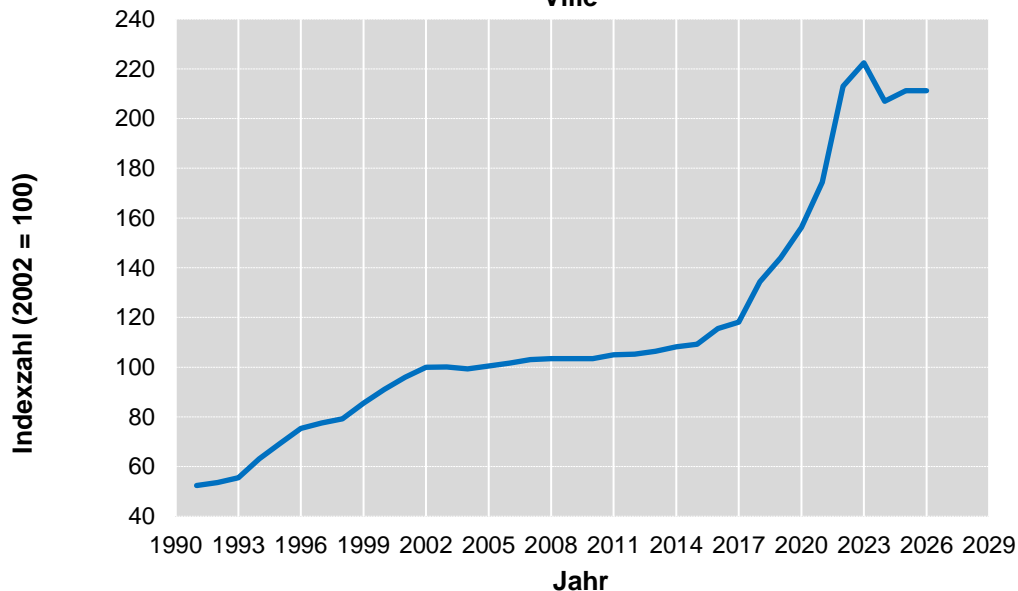
### 4.5 Indexreihen

(Modellbeschreibung siehe unter 8.2)

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

	Brühl	Frechen	Hürth	Pulheim	Wesseling	Mittelwerte
1991	51,7	51,6	53,6	48,9	56,0	52,4
1992	52,5	53,9	54,7	51,0	56,0	53,6
1993	55,4	53,9	56,5	53,0	59,0	55,6
1994	64,3	62,3	61,3	62,6	65,0	63,1
1995	70,0	67,2	68,9	69,4	71,3	69,3
1996	77,9	72,5	75,2	75,1	76,3	75,4
1997	79,0	76,3	76,2	77,4	78,9	77,6
1998	81,6	78,1	77,3	79,3	79,6	79,2
1999	86,8	86,0	83,6	85,0	86,3	85,5
2000	91,8	90,0	89,4	91,1	92,9	91,1
2001	97,4	94,2	94,1	94,8	99,3	95,9
<b>2002</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2003	100,1	100,0	100,7	100,3	99,5	100,1
2004	100,0	99,3	99,6	100,2	97,3	99,3
2005	103,1	100,0	100,9	102,8	95,1	100,4
2006	103,5	100,9	102,0	104,9	96,5	101,5
2007	106,9	102,0	102,9	106,6	96,8	103,0
2008	108,0	103,0	102,1	106,6	97,3	103,4
2009	108,2	102,1	102,5	106,4	97,6	103,4
2010	108,2	101,5	104,0	104,7	98,7	103,4
2011	108,5	101,8	104,8	108,0	101,4	104,9
2012	108,5	102,6	105,6	107,6	101,9	105,2
2013	109,8	104,8	107,1	106,6	103,8	106,4
2014	112,8	106,5	108,8	108,0	104,9	108,2
2015	114,4	107,5	109,8	108,6	105,7	109,2
2016	118,6	114,2	117,7	117,2	110,0	115,5
2017	121,6	116,9	121,3	117,9	113,0	118,1
2018	145,3	128,2	140,6	128,2	129,5	134,4
2019	159,9	136,1	154,8	136,5	132,4	143,9
2020	167,8	147,2	170,0	149,9	146,5	156,3
2021	180,4	168,4	186,1	168,5	168,6	174,4
2022	226,1	210,6	204,6	221,4	202,2	213,0
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
2026	224,9	208,6	203,8	219,4	199,5	211,2

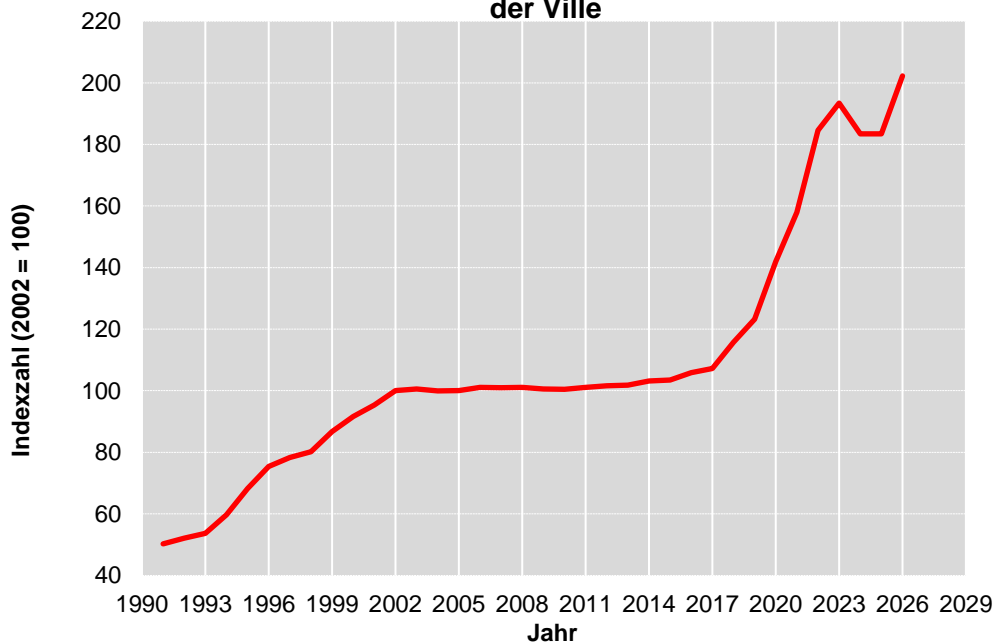
Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau) östlich der Ville



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

	<b>Bedburg</b>	<b>Bergheim</b>	<b>Elsdorf</b>	<b>Erftstadt</b>	<b>Kerpen</b>	<b>Mittelwerte</b>
1991	54,0	46,5	39,9	53,7	57,3	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
<b>2002</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2003	101,3	101,1	100,0	100,4	100,3	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
2026	226,2	211,6	172,6	196,2	204,5	202,2

**Bodenrichtwertindex (individueller Wohnungsbau) westlich der Ville**



### Bodenrichtwertindex und Durchschnittswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

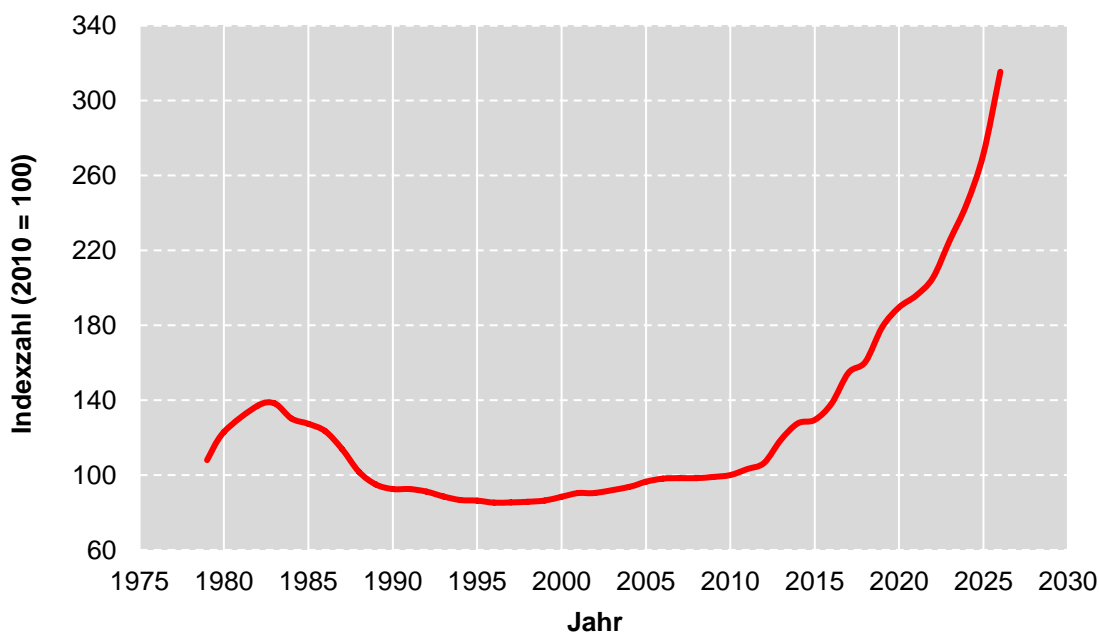
**Indexzahlen** (gesamter Rhein-Erft-Kreis)

Jahr		Jahr		Jahr		Jahr			
1979	108,0	1990	92,5	2000	88,4	2010	<b>100,0</b>	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	2026	315,4
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)

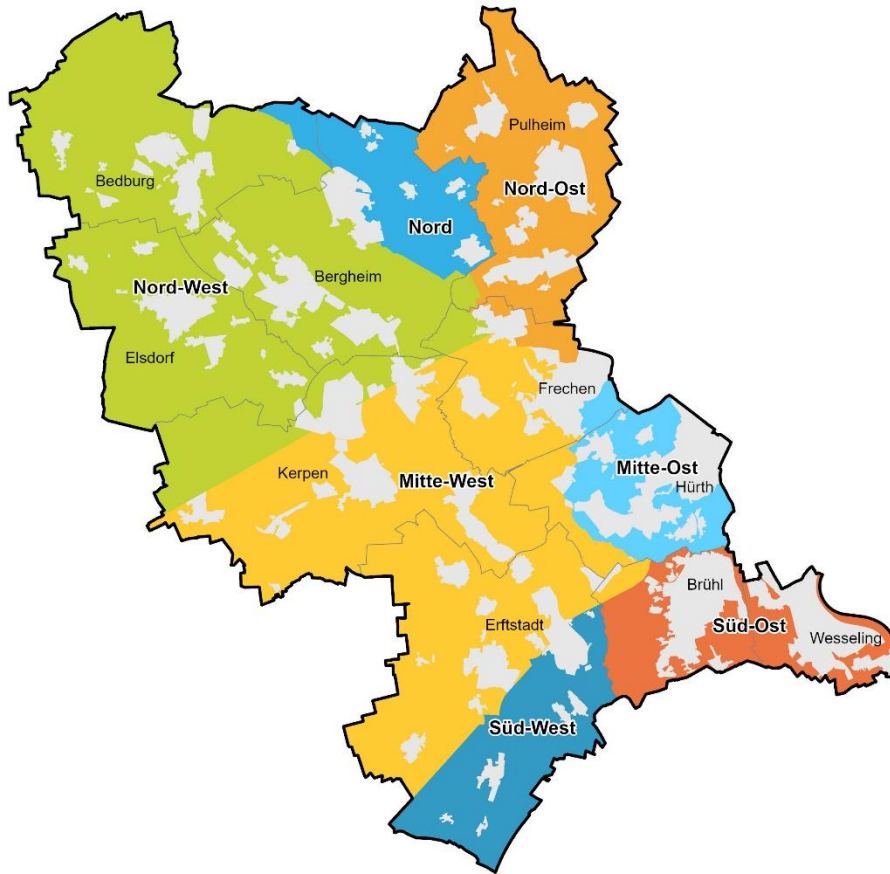
Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>	Jahr	€/m <sup>2</sup>
1979	4,23	1990	3,62	2000	3,46	2010	<b>3,92</b>
1980	4,82	1991	3,62	2001	3,54	2011	4,04
1981		1992	3,57	2002	3,54	2012	4,17
1982	5,37	1993	3,47	2003		2013	4,66
1983	5,42	1994	3,40	2004	3,67	2014	5,00
1984	5,10	1995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

**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 01.01.2026)**



### Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück wird folgendermaßen beschrieben:

Größe: 1 – 3 Hektar / Ackerzahl:  $\geq 60$

rechtwinkliger Zuschnitt, mindestens einen für den Schwerlastverkehr geeigneten Weg

Lage	Richtwerte (in Euro/m <sup>2</sup> )
Nord-West (BRW-Zone 110)	13,00
Nord (BRW-Zone 113)	11,50
Nord-Ost (BRW-Zone 114)	14,00
Mitte-West (BRW-Zone 111)	12,00
Mitte-Ost (BRW-Zone 115)	12,50
Süd-West (BRW-Zone 112)	12,50
Süd-Ost (BRW-Zone 116)	11,00

(Berichtszeitraum 2025)

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

### Bebaute Außenbereichsgrundstücke

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

Lage	Nr.der BRW-Zone	BRW In Euro/m <sup>2</sup>	Nutzungsart	ergänzende Nutzung	Geschosszahl	Fläche (in m <sup>2</sup> )
Nord-West	210	<b>120</b>	W	ASB	I-II	1.000
Nord	213	<b>150</b>	W	ASB	I-II	1.000
Nord-Ost	214	<b>260</b>	W	ASB	I-II	1.000
Mitte-West	211	<b>140</b>	W	ASB	I-II	1.000
Mitte-Ost	215	<b>230</b>	W	ASB	I-II	1.000
Süd-West	212	<b>140</b>	W	ASB	I-II	1.000
Süd-Ost	216	<b>210</b>	W	ASB	I-II	1.000

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

### Dauergrünland

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

Lage	Richtwerte (in Euro/m <sup>2</sup> )
Nord-West (BRW-Zone 310)	6,50
Nord (BRW-Zone 313)	6,50
Nord-Ost (BRW-Zone 314)	6,50
Mitte-West (BRW-Zone 311)	6,50
Mitte-Ost (BRW-Zone 315)	6,50
Süd-West (BRW-Zone 312)	6,50
Süd-Ost (BRW-Zone 316)	6,50

(Berichtszeitraum 2025)

<sup>1</sup> 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)	1,00
Nord (BRW-Zone 413)	1,00
Nord-Ost (BRW-Zone 414)	1,00
Mitte-West (BRW-Zone 411)	1,00
Mitte-Ost (BRW-Zone 415)	1,00
Süd-West (BRW-Zone 412)	1,00
Süd-Ost (BRW-Zone 416)	1,00

(Berichtszeitraum 2025)

Zusätzliche Gartenflächen zur Arrondierung von Hausgrundstücken innerhalb der Ortslagen

Dabei handelt es sich um Flächen in der Nachbarschaft zu bebauten Wohnbau-grundstücken 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.

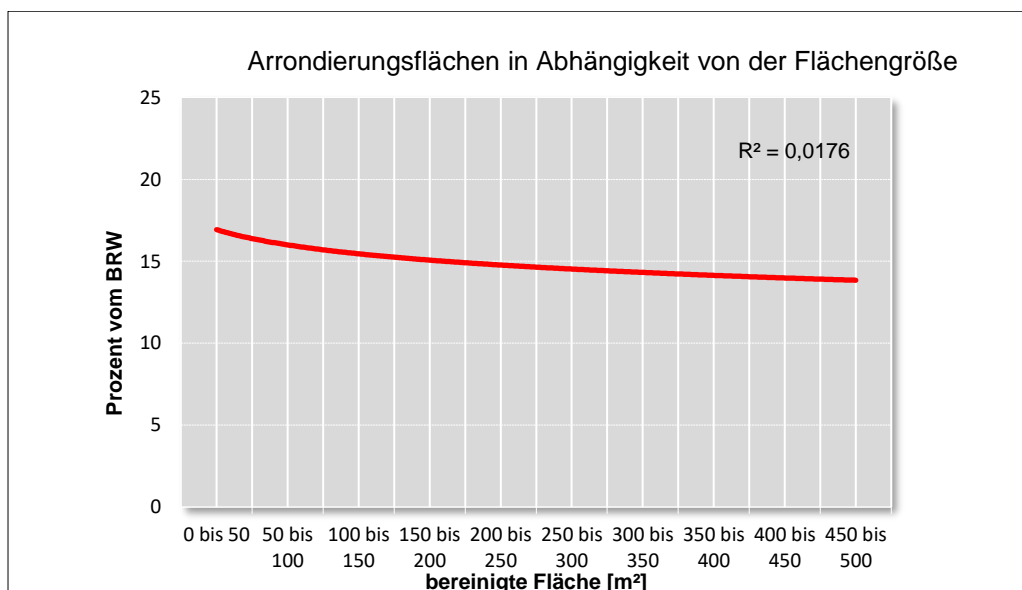
Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Verkäufe (47) von solchen Arrondierungsflächen aus den Jahren 2021 - 2025 untersucht.

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 untere Darstellung).



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

(Modellbeschreibung siehe unter 8.3.1)

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

#### Reihenmittelhäuser

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	10	356.000	312	105	3.370	615
		204.000 - 500.000	99 - 480	73 - 146	2.580 - 4.300	(3.350)
1960 - 1969	34	352.000	253	113	3.150	468
		228.000 - 460.000	165 - 403	82 - 151	2.370 - 4.090	(3.190)
1970 - 1984	71	396.000	242	122	3.270	354
		288.000 - 561.000	152 - 453	85 - 180	2.580 - 3.950	(3.200)
1985 - 1999	17	456.000	195	122	3.730	309
		325.000 - 632.000	143 - 370	91 - 169	3.140 - 4.290	(3.700)
2000 - 2014	12	506.000	173	131	3.930	900
		356.000 - 647.000	122 - 232	105 - 170	2.280 - 5.200	(3.880)
≥ 2015	6	613.000	201	140	4.350	778
		450.000 - 880.000	139 - 275	124 - 159	3.630 - 5.830	(4.220)

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	32	420.000	447	129	3.260	476
		282.000 - 879.000	214 - 748	80 - 213	2.370 - 4.120	(3.220)
1960 - 1969	47	400.000	371	109	3.670	502
		239.000 - 791.000	225 - 640	76 - 180	2.770 - 4.630	(3.580)
1970 - 1984	97	455.000	368	129	3.560	602
		298.000 - 812.000	159 - 708	91 - 200	2.390 - 4.740	(3.560)
1985 - 1999	40	512.000	308	132	3.890	766
		297.000 - 785.000	181 - 789	90 - 206	2.640 - 5.420	(3.910)
2000 - 2014	48	620.000	268	150	4.170	594
		397.000 - 1.058.000	179 - 534	107 - 244	2.990 - 5.270	(4.230)
≥ 2015	10	707.000	309	157	4.550	699
		526.000 - 924.000	216 - 380	130 - 222	3.280 - 5.530	(4.510)

**Freistehende Gebäude**

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	12	466.000 341.000 - 635.000	552 350 - 790	122 103 - 160	3.810 3.080 - 4.270	378 (3.890)
1960 - 1969	30	486.000 265.000 - 670.000	581 380 - 800	124 69 - 190	4.060 2.470 - 5.350	806 (3.960)
1970 - 1984	52	538.000 289.000 - 852.000	522 280 - 754	155 62 - 250	3.540 2.410 - 4.770	651 (3.460)
1985 - 1999	16	664.000 417.000 - 1.205.000	540 353 - 762	152 94 - 225	4.380 3.250 - 5.760	818 (4.420)
2000 - 2014	18	767.000 480.000 - 1.248.000	525 301 - 750	171 104 - 340	4.440 3.620 - 5.280	474 (4.620)
≥ 2015	5	977.000 625.000 - 1.544.000	455 275 - 626	194 141 - 265	5.020 3.740 - 5.830	894 (5.470)

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

**Reihenmittelhäuser**

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	2	* /	* /	* /	* /	/ /
1960 - 1969	16	299.000 184.000 - 402.000	333 179 - 708	118 70 - 200	2.600 1.940 - 3.350	466 (2.620)
1970 - 1984	67	339.000 192.000 - 473.000	264 129 - 645	121 80 - 177	2.830 2.020 - 3.770	471 (2.780)
1985 - 1999	11	319.000 163.000 - 466.000	178 119 - 250	114 74 - 150	2.780 2.200 - 3.320	386 (2.700)
2000 - 2014	11	374.000 341.000 - 425.000	186 144 - 233	134 101 - 165	2.820 2.480 - 3.410	309 (2.720)
≥ 2015	6	470.000 332.000 - 539.000	248 143 - 429	143 110 - 180	3.330 2.860 - 4.030	489 (3.120)

\* keine Angaben aus Datenschutzgründen

**Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	21	317.000	445	118	2.690	696
		174.000 - 587.000	130 - 663	75 - 165	1.690 - 4.050	(2.420)
1960 - 1969	36	325.000	450	125	2.680	745
		150.000 - 587.000	124 - 774	74 - 225	1.270 - 4.080	(2.730)
1970 - 1984	100	357.000	407	130	2.790	421
		226.000 - 660.000	182 - 768	85 - 256	2.010 - 3.630	(2.840)
1985 - 1999	57	384.000	318	123	3.130	395
		271.000 - 619.000	166 - 656	94 - 174	2.390 - 3.840	(3.130)
2000 - 2014	43	445.000	281	132	3.400	517
		292.000 - 610.000	113 - 584	80 - 200	2.440 - 4.280	(3.450)
≥ 2015	15	520.000	312	134	3.900	437
		423.000 - 653.000	197 - 589	110 - 155	3.090 - 4.600	(3.900)

**Freistehende Gebäude**

Baujahr	N	Mittlerer KP	Mittlere Gfl	Mittlere Wfl	Mittlerer KP	s (Median)
		Min - Max in Euro	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in m <sup>2</sup>	Min - Max in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	
1946 - 1959	17	339.000	498	112	3.050	544
		257.000 - 498.000	221 - 700	80 - 142	2.310 - 4.020	(2.840)
1960 - 1969	45	369.000	586	135	2.770	411
		199.000 - 556.000	316 - 798	80 - 215	2.070 - 3.580	(2.790)
1970 - 1984	107	410.000	562	144	2.920	559
		207.000 - 881.000	273 - 800	72 - 313	1.940 - 3.990	(2.880)
1985 - 1999	37	442.000	508	141	3.190	701
		294.000 - 666.000	200 - 789	85 - 210	1.850 - 4.550	(3.250)
2000 - 2014	41	576.000	515	163	3.520	554
		304.000 - 1.229.000	225 - 795	92 - 297	2.440 - 4.390	(3.430)
≥ 2015	9	626.000	466	158	3.980	441
		464.000 - 856.000	366 - 631	121 - 248	3.450 - 4.780	(3.800)

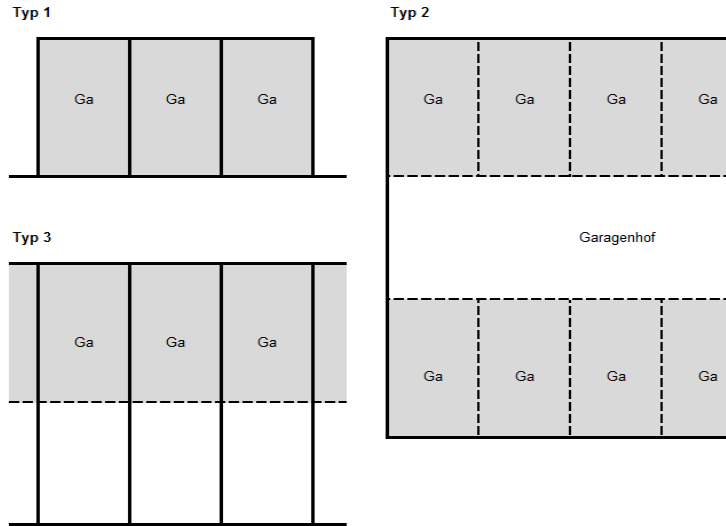
### 5.1.2 Durchschnittspreise für Garagen

(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) (Median)	s
1			
östlich der Ville	23 (19 m²)	12.700 (12.000)	5.400
westlich der Ville	15 (18 m²)	13.400 (13.500)	6.600
2			
östlich der Ville	23 (62 m²)	15.300 (15.000)	7.300
westlich der Ville	34 (42 m²)	12.600 (13.000)	4.900
3			
östlich der Ville	12 (41 m²)	17.300 (18.750)	10.000
westlich der Ville	25 (40 m²)	14.600 (12.000)	7.200

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

(Modellbeschreibung, Funktion und Konstanten siehe unter 8.4)

Hinweis:

Die hier tabellierten Sachwertfaktoren sind ohne Minderung für eine Sachwertermittlung mit den Bodenrichtwerten 2026 anzuhalten. **Ein Anpassungsfaktor zur Berücksichtigung sich ändernder Bodenrichtwerte (+0,03) wurde in den Tabellen bereits rechnerisch berücksichtigt.**

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

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> )											
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750
150.000	1,38	1,35	1,31	1,27	1,24	1,22						
200.000	1,27	1,25	1,23	1,21	1,19	1,18						
250.000	1,20	1,19	1,18	1,17	1,16	1,15	1,15	1,14	1,14	1,13	1,13	1,13
300.000	1,14	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,12
350.000	1,09	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,11	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12
400.000	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,12
450.000	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11	1,12	1,12
500.000	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,12
550.000	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12
600.000	0,93	0,96	0,98	1,01	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12
650.000	0,91	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,13
700.000		0,92	0,95	0,98	1,01	1,03	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13

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

**Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> )											
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750
150.000	1,52	1,49	1,45	1,41	1,38	1,36						
200.000	1,38	1,36	1,34	1,32	1,30	1,30						
250.000	1,28	1,28	1,27	1,26	1,25	1,25	1,25	1,24	1,24	1,23	1,23	1,23
300.000	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,21	1,22	1,22
350.000	1,15	1,15	1,16	1,17	1,18	1,18	1,19	1,19	1,19	1,20	1,20	1,21
400.000	1,10	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	1,16	1,17	1,18	1,19	1,19	1,20
450.000	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19
500.000		1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,18	1,19
550.000		1,01	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14	1,15	1,17	1,18
600.000		0,98	1,01	1,04	1,07	1,08	1,10	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
650.000					1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17
700.000					1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17

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

**Reihenmittelhäuser**

vorläufiger Sachwert (in Euro)	Bodenrichtwert* (in Euro/m <sup>2</sup> )											
	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750
150.000	1,54	1,54	1,54	1,54	1,55	1,55						
200.000	1,36	1,37	1,39	1,40	1,42	1,42	1,43	1,44	1,45	1,46	1,46	1,47
250.000	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,40	1,41
300.000	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	1,27	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	1,36
350.000	1,07	1,10	1,13	1,16	1,20	1,21	1,23	1,25	1,26	1,28	1,30	1,32
400.000	1,01	1,05	1,08	1,11	1,15	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24	1,26	1,28
450.000				1,07	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25
500.000				1,03	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18	1,21	1,23
550.000				1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,16	1,18	1,20

\*Damit ist der u.a. in [www.boris.nrw.de](http://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	1,23	1,28	1,34									
200.000	1,18	1,22	1,27	1,31	1,35	1,38						
250.000	1,15	1,18	1,21	1,24	1,28	1,29	1,31					
300.000	1,12	1,14	1,17	1,19	1,22	1,23	1,25	1,26	1,27			
350.000	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24
400.000	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,16	1,17	1,18	1,19
450.000	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,13	1,13	1,14
500.000		1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,08	1,08	1,08	1,09	1,09	1,09
550.000		1,03	1,04	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,06	1,06
600.000			1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,03
650.000				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

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

**5.1.4 Regionalfaktor**

Beim Regionalfaktor handelt es sich um einen Faktor, welcher die ortsüblichen Neubaukosten 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 01.01.2026

**1,0**

## 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

(Modellbeschreibung siehe unter 8.5)

### Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2013 bis 01.01.2025)

Gebäudetyp	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	0,9
Standardabweichung	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8	1,0	0,9	0,9	0,8	0,7
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	2,9	2,9	2,8	2,5	2,4	2,2	2,0	1,3	1,0	0,7	0,8	0,9
Standardabweichung	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,7	1,0	0,8	0,8	0,7	0,8
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	3,7	3,4	3,0	2,8	2,6	2,5	2,3	1,6	1,3	0,6	1,0	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	0,9

Liegenschaftszinssätze in %

### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete* Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	0,9	0,8	328	145	2.731	6,9	22	39
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)	0,9	0,8	733	127	2.927	7,3	21	40
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	0,8	1,0	35	179	2.475	6,9	24	35

\*die Mieten werden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt

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

#### **Hinweise zu den Ein- und Zweifamilienhäusern**

Eine Auswertung, der nur die eigengenutzten Neubauten zu Grunde lagen (alle Ein- und Zweifamilienhäuser), ergab einen Liegenschaftszins von rd. 2,1 % bei einer Standardabweichung von 0,3 und einer Datengrundlage von 71 Verträgen. Zur Auswertung vermieteter Einfamilienhäuser standen 50 Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 zur Verfügung. Dabei ergab sich ein Liegenschaftszins von 1,2 % mit einer Standardabweichung von 1,0. (Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5.)

### 5.1.6 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2026 folgende Rohertragsfaktoren abgeleitet bzw. festgesetzt:

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete* Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, freistehend)	36,3	7,8	328	145	2.731	6,9	22	39
Einfamilienhäuser (eigengenutzt, Reihenhäuser und Doppelhäushälften)	35,0	6,8	733	127	2.927	7,3	21	40
Zweifamilienhäuser (eigengenutzt)	32,0	5,8	35	179	2.475	6,9	24	35

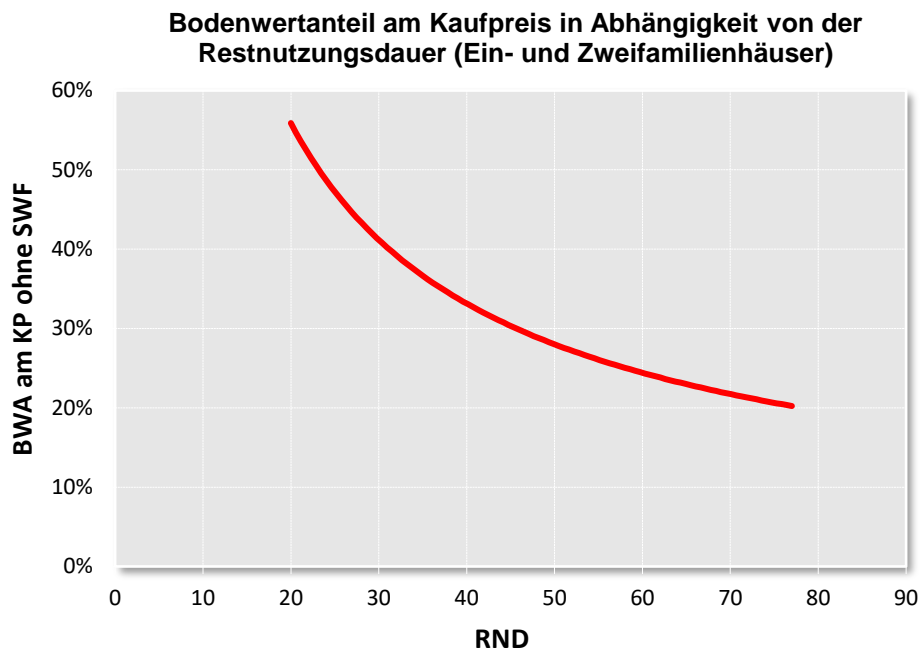
\*die Mieten werden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt

#### Allgemeines:

Bei der Ermittlung der Rohertragsfaktoren wurden die vorliegenden und geeigneten Kaufpreise ins Verhältnis zu den Jahresroherträgen (dies sind die gesamten zugehörigen Mieteinnahmen im Jahr) gesetzt. Dabei wurden Wiederverkäufe (keine Neubauten) von Objekten mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zu Grunde gelegt. Die vereinfachte Berechnung mittels Rohertragsfaktoren führt somit auch nur zu einem näherungsweise und grob pauschal ermittelten Gesamtwert für ein bebautes Grundstück (Immobilienwert). Ein Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches kann daraus 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 2024 und 2025) mit Grundstücksflächen zwischen 150 und 800 m². Auf eine differenzierte Betrachtung der Ergebnisse zwischen den Bereichen östlich und westlich der Ville wurde dabei verzichtet:



Formel	N	A	B	R <sup>2</sup>
$Y = A * X^B$	1251	5,351	-0,754	0,384

Restnutzungsdauer	25	30	40	50	60	70	75
Anteil am Kaufpreis in %	47	41	33	28	24	22	21

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ff ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2025 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2026 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 m<sup>2</sup> 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 7.900 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 2.550 €/m<sup>2</sup>Wfl betragen und eine Standardabweichung von 950 €/m<sup>2</sup>Wfl 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
2025	186

### Mietsituation

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

### Wohnfläche

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

		Bewertungsobjekt (m <sup>2</sup> )								
		60	80	100	120	140	160	180	200	220
Richtwertobjekt (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche									
	85	1,04	1,01	0,97	0,93	0,89	0,85	0,80	0,75	0,70
	100	1,07	1,04	1,00	0,96	0,92	0,87	0,82	0,78	0,72
	120	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,91	0,86	0,81	0,75
	140	1,17	1,13	1,09	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,79
	165	1,25	1,21	1,16	1,12	1,07	1,01	0,96	0,90	0,84
190	1,34	1,30	1,25	1,20	1,15	1,09	1,03	0,97	0,90	

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

**Baujahr**

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

		Bewertungsobjekt										
		Baujahr	2018	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1940	1920
Richtwertobjekt	2018	1,00	0,95	0,89	0,84	0,80	0,77	0,74	0,72	0,71	0,70	
	2007	1,07	1,02	0,96	0,91	0,86	0,82	0,79	0,77	0,76	0,75	
	1992	1,17	1,11	1,05	0,99	0,94	0,90	0,87	0,84	0,83	0,82	
	1974	1,28	1,22	1,15	1,08	1,03	0,98	0,95	0,92	0,90	0,90	
	1950	1,39	1,32	1,24	1,17	1,12	1,07	1,03	1,00	0,98	0,97	
	1920	1,43	1,36	1,28	1,21	1,15	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			
		Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch	1,00	1,07	1,17	
	teilmodernisiert	0,94	1,00	1,10	

### Grundstücksgröße (Baulandfläche)

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

		Bewertungsobjekt (m <sup>2</sup> )								
Baulandfläche		120	200	300	400	500	600	700	800	900
Richtwertobjekt (m <sup>2</sup> )	120	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,19	1,22	1,25	1,27
	200	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,18	1,21	1,23
	300	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18
	400	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,14
	525	0,86	0,89	0,93	0,96	0,99	1,02	1,05	1,07	1,09
	700	0,82	0,85	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	900	0,79	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Keller

		Bewertungsobjekt		
Keller		vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden	1,00	0,96	0,97
	nicht vorhanden	1,03	0,99	1,00

### Ergänzende Gebäudeart

		Bewertungsobjekt		
Ergänzende Gebäudeart		freistehend	Doppel- und Reihenedhaus	Reihenmittelhaus
Richtwertobjekt	freistehend	1,00	0,97	0,94
	Doppel- und Reihenedhaus	1,04	1,00	0,98
	Reihenmittelhaus	1,06	1,02	1,00

### Gebäudeart

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

**Gebäudestandard**

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

		Bewertungsobjekt		
Gebäudestandard		einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach	1,00	1,09	1,23
	mittel	0,91	1,00	1,13
	gehoben	0,81	0,89	1,00

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

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2026	01.01.2026	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	1,04
Baujahr	1950	1990	1,17
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	teilmodernisiert	1,00
Baulandfläche	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	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			<b>1,17</b>
angepasster Immobilienrichtwert	3.100 €/m <sup>2</sup>	x 1,17	rd. 3.600 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>x 3.627 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 360.000 €</b>

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

Die Berechnung erfolgt automatisiert im Immobilienpreiskalkulator unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

#### Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre (01.01.2014 bis 01.01.2025)

Gebäudetyp	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Dreifamilienhäuser	4,7	3,9	3,8	3,7	3,3	3,0	2,8	2,4	2,1	2,1	2,3	2,3
Standardabweichung	1,4	1,1	1,0	1,4	1,4	1,1	0,9	0,8	0,7	1,1	1,0	0,9
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	5,3	5,0	4,8	4,6	4,0	3,6	3,3	2,9	2,7	2,9	3,1	2,3
Standardabweichung	1,7	1,8	1,7	1,4	1,2	1,4	1,1	1,0	0,9	1,2	1,9	0,8
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	(6,5)*	(6,0)*	(5,8)*	(5,7)*	(5,0)*	(4,8)*	(4,4)*	(4,0)*	(3,8)*	(4,0)*	(4,1)*	(3,5)*
Standardabweichung												

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

#### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete* Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	2,0	0,9	25	225	2.070	7,1	25	37
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil <u>bis</u> 20 %	2,3	0,8	35	463	2.007	7,2	25	39
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil <u>über</u> 20 %	3,4**							

\*die Mieten werden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt

\*\* 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 25 Verkäufen von Dreifamilienwohnhäusern aus den Jahren 2024-2025, 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 35 zur Auswertung geeignete Kaufverträge aus den Jahren 2024-2025. 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 8 Kaufverträge aus den Jahren 2024-2025 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	Rohert- tragsfaktor	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete* Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Dreifamilienhäuser	23,9	4,3	25	225	2.070	7,1	25	37
Mehrfamilienhäuser inkl. einem gewerblichen Anteil bis 20 %	22,4	4,0	35	463	2.007	7,2	25	39
Gemischt genutzte Gebäude inkl. einem gewerblichen Anteil über 20 %	20**							

\*die Mieten werden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt

\*\* 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 29 Kauffälle aus den Jahren 2021 - 2025 zur Auswertung herangezogen werden. Der rechnerisch ermittelte Liegenschaftszinssatz 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:

4 - 7 %

#### **Hinweis:**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird seit dem Jahr 2023 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 Liegenschaftszinssatz, 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](http://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 m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Bedburg	2020	Adolf-Silverberg-Straße	5	74	3.472	3.204	3.884
	2021	An den Benden	3	77	2.969	2.505	3.606
		Gartenstraße	3	77	3.364	2.961	3.774
Blerichen	2019	Händelstraße	3	86	2.946	2.568	3.213
	2020	Händelstraße	5	89	2.797	2.706	2.936
	2021	Händelstraße	3	92	2.869	2.702	3.065
Lipp	2021	Erkelenzer Straße	8	76	3.350	2.702	3.998

#### Stadt Bergheim

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max 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
	2026	An der Stadtmauer	5	83	5.334	4.766	6.738
Rheidt-Hüchelhoven	2014	Düsseldorfer Straße	4	98	1.470	1.420	1.570

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>Glessen</b>	2018	Hohe Straße	3	104	2.855	2.751	2.930
	2019	Hohe Straße	6	88	2.421	1.786	2.896
	2022	Ziegelstraße	3	72	4.785	4.045	5.405
	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
	2026	Annemarie-Renger-Straße	11	74	5.185	4.084	6.381
	2025	Im Tal	4	62	5.398	4.900	5.847
	2026	Im Tal	4	59	5.525	5.091	5.988
<b>Ahe</b>	2019	Sindorfer Straße	8	72	2.668	2.486	2.804
<b>Glesch</b>	2019	Maronenweg	4	134	1.733	1.535	2.206
<b>Kenten</b>	2019	Carl-Sonnenschein-Straße	8	78	3.153	2.418	5.584
	2021	Schwalbenweg	8	66	903	400	1.351
<b>Paffendorf</b>	2026	Heckenstraße	7	65	4.879	4.386	5.346
<b>Quadrath- Ichendorf</b>	2022	Im Rauland	4	78	3.568	3.088	4.108
		Köln-Aachener-Straße	5	90	3.473	3.362	3.562

### Stadt Brühl

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>Badorf</b>	2014	Steingasse	3	87	2.510	1.930	3.320
	2015	Badorfer Straße	6	103	2.520	2.240	2.780
	2016	Badorfer Straße	3	100	2.510	2.430	2.590
		Bavinganstraße	7	100	3.120	2.730	3.370
	2017	Steingasse	3	116	3.390	3.330	3.500
	2020	Auf den Steinen	8	66	3.165	2.776	3.556
	2021	Alte Bonnstraße	13	90	4.174	3.817	4.731
	2022	Anna-Seghers-Straße	12	68	5.481	5.275	6.254
	2023	Günter-Krüger-Straße	9	80	4.880	4.624	5.148
<b>Brühl</b>	2014	Wallstraße	3	90	2.930	2.810	3.030
	2020	Carl-Schurz-Straße	6	86	4.338	4.060	4.606
	2021	Kölnstraße	7	79	4.625	4.131	5.948
<b>Kierberg</b>	2017	Schulstraße	4	84	3.270	3.000	3.860
<b>Pingsdorf</b>	2019	Euskirchener Straße	3	100	2.700	2.607	2.852
<b>Schwadorf</b>	2022	An Hornsgarten	25	79	4.458	3.100	5.580
		Lindenstraße	4	91	4.586	4.500	4.675
<b>Vochem</b>	2019	Am Kreuz	3	70	3.834	3.496	4.278

**Stadt Erftstadt**

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

**Stadt Frechen**

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

<b>Ortsteil</b>	<b>Jahr</b>	<b>um den Bereich</b>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø KP</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>Frechen</b>	2014	Alte Straße	6	100	2.160	1.170	2.410
		An der Ziegelei	6	92	2.540	2.090	3.040
		Augustinerstraße	5	75	2.690	2.610	2.860
		Kölner Straße	20	60	2.780	2.300	3.740
	2015	Hauptstraße	4	98	2.610	2.400	2.780
		Kölner Straße	19	63	2.750	1.460	3.290
	2016	Toni-Ooms-Straße	3	82	3.060	2.960	3.220
		An der Ziegelei	3	77	3.350	2.880	3.870
		Burghofstraße	3	94	2.520	2.410	2.700
	2017	Alte Straße	4	74	3.260	2.840	3.790
		An der Ziegelei	5	80	3.190	2.920	3.830
		Toni-Ooms-Straße	24	87	3.140	2.790	3.830
	2018	Stresemannstraße	5	76	2.993	2.516	3.296
		Toni-Ooms-Straße	8	93	3.108	2.582	3.679
	2019	Kölner Straße	3	90	4.416	4.242	4.640
		Stresemannstraße	3	75	3.725	3.044	4.148
	2020	Kölner Straße	4	117	4.328	3.512	5.198
	2021	Allee zum Sportpark	4	92	4.413	4.090	4.710
		Antoniusstraße	7	69	3.954	3.759	4.356
	2022	Dr.-Schultz-Straße	5	79	4.706	4.331	4.908
		Halfmannstraße	4	87	5.071	4.800	5.470
	2025	Alte Straße	4	81	6.416	6.269	6.750
	2026	Alte Straße	11	80	6.077	5.689	6.474
Straße des 17. Juni		3	62	5.708	5.514	5.925	
<b>Grube Carl</b>	2020	Grefrather Weg	3	77	3.456	3.296	3.684
		Ichendorfer Weg	4	68	3.592	3.438	3.756
	2023	Rosmarstraße	3	53	5.692	5.500	6.059
	2025	Rosmarstraße	3	86	4.092	3.289	4.776
<b>Habelrath</b>	2020	Antoniusstraße	9	87	4.016	3.436	4.875
<b>Königsdorf</b>	2015	Lochnerstraße	13	95	3.620	2.890	4.590
	2016	Aachener Straße	3	89	3.060	2.970	3.110
		Lochnerstraße	11	95	3.650	3.260	4.120
		Marienhofer Weg	4	123	3.720	3.290	4.340
	2017	Lochnerstraße	4	100	3.780	3.720	3.830
	2018	Aachener Straße	4	62	3.176	3.046	3.251
	2019	Aachener Straße	8	84	3.962	3.674	4.240
		Marienhofer Weg	4	94	4.071	3.550	4.578
	2020	Aachener Straße	11	84	3.722	2.793	4.416
		Alte Aachener Straße	4	107	3.878	3.694	3.992
		Mariendorfer Weg	4	99	4.735	3.418	5.546
	2021	Franz-Lenders-Straße	4	87	4.399	4.121	4.715
	2026	Aachener Straße	5	97	5.634	4.681	6.158
		Freiligrathstraße	3	69	5.616	5.531	5.714

**Stadt Hürth**

<b>Ortsteil</b>	<b>Jahr</b>	<b>um den Bereich</b>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø KP</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>Alstädten - Burbach</b>	2015	Brunnenstraße	3	97	2.800	2.770	2.850
		Von-Geyr-Ring	3	86	3.130	2.900	3.290
	2021	Hermülheimer Straße	5	75	3.941	3.761	4.136
<b>Alt-Hürth</b>	2015	Matthiasstraße	7	78	2.900	2.500	3.100
	2016	Heinrich-Felten-Straße	3	98	3.270	3.060	3.510
	2019	Breite Straße	3	81	4.147	3.788	4.666
		Große Ölbruchstraße	3	115	3.889	3.652	4.596
	2020	Ringstraße	3	89	4.076	3.673	4.421
	2022	Kendenicher Straße	3	101	4.868	4.615	5.059
		Kreuzstraße	3	95	3.799	2.581	4.482
	2023	Große Ölbruchstraße	5	74	5.972	5.216	6.316
<b>Berrenrath</b>	2020	Wendelinusstraße	4	64	3.520	3.354	3.726
<b>Efferen</b>	2015	Kalscheurener Straße	4	104	2.990	2.280	3.240
	2016	Heinrich-Hoerle-Straße	4	95	3.160	3.040	3.280
		Kalscheurener Straße	20	86	3.360	2.560	4.040
	2019	Kaulardstraße	3	99	4.993	4.596	5.192
	2020	Graf-Stauffenberg-Straße	13	75	4.005	3.219	5.340
	2021	Bachstraße	6	76	5.152	4.776	5.651
		Bahnstraße	7	84	5.559	5.250	5.875
		Beselerstraße	3	72	4.701	4.090	5.431
		Krieler Straße	25	75	4.931	4.499	5.308
	2022	Bachstraße	3	71	5.143	5.000	5.244
		Krieler Straße	16	74	5.764	5.101	6.733
		Thelenshof	5	82	5.944	5.576	6.345
	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
2026	Berrenrather Straße	9	61	7.206	6.464	9.541	
<b>Fischenich</b>	2019	Vorgebirgsstraße	6	58	3.400	3.078	3.729
	2022	Am Schneeberg	6	80	4.538	3.051	5.032
<b>Gleuel</b>	2019	Bergmannstraße	5	96	3.701	3.282	4.674
	2022	Kölner Straße	4	107	4.898	4.798	5.003
	2023	Buchenstraße	8	80	5.326	4.247	6.350

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
<b>Hermülheim</b>	2014	Am Alten Bahnhof	7	82	2.670	2.300	3.170
		Bonnstraße	10	73	2.640	2.550	2.790
	2016	Bonnstraße	21	78	3.190	2.880	4.650
		Hürther Bogen	13	68	3.410	2.870	3.830
	2017	Hürther Bogen	33	75	3.300	2.250	4.240
	2019	Kölnstraße	6	72	4.200	3.800	5.033
	2021	Hürther Bogen	8	78	3.128	1.845	5.830
		Kölnstraße	9	75	4.851	3.832	6.113
	2022	Kölnstraße	4	73	4.845	4.553	5.095
Luxemburger Straße		7	72	4.824	4.348	7.634	
<b>Kendenich</b>	2026	Ursulastraße	13	73	5.571	4.719	6.120

### Stadt Kerpen

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl	Ø KP	Min	Max
				m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
<b>Brüggen</b>	2019	Gassenfeldweg	3	90	2.780	2.750	2.800
	2022	Heerstraße	3	60	4.034	1.795	6.422
<b>Buir</b>	2016	Am Wiesenhof	5	71	2.010	1.960	2.070
<b>Horrem</b>	2019	Parkstraße	4	70	4.315	2.859	4.806
	2020	Hauptstraße	6	69	3.941	3.230	4.518
		Parkstraße	4	75	4.125	3.806	4.543
	2021	Hauptstraße	3	84	3.806	3.723	3.872
		Sandweg	7	84	4.194	3.609	4.705
	2025	Hauptstraße	5	69	4.139	3.975	4.396
<b>Manheim-Neu</b>	2022	Manheimer Ring	5	90	4.608	3.930	5.569
	2023	Manheimer Ring	3	105	5.096	4.992	5.156
<b>Sindorf</b>	2014	Kerpener Straße	8	116	2.190	1.310	2.680
	2015	Brechtstraße	5	88	2.790	2.640	2.960
	2016	Gartenstraße	3	92	2.520	2.130	2.720
	2017	Gustav-Heinemann-Straße	4	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
		Am Keuschenend	5	93	3.644	3.334	3.950
	2021	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
	2026	Erftstraße	3	101	4.699	4.594	4.787
<b>Türnich</b>	2017	Am Schloßpark	7	95	2.980	2.800	3.380

**Stadt Pulheim**

<b>Ortsteil</b>	<b>Jahr</b>	<b>um den Bereich</b>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m²	<b>Ø KP</b> Euro/m²	<b>Min</b> Euro/m²	<b>Max</b> Euro/m²
<b>Brauweiler</b>	2016	Langgasse	5	80	3.380	3.240	3.520
	2017	Am Klosterhof	5	77	3.346	2.829	3.930
		Langgasse	8	91	3.550	3.448	3.680
	2018	Langgasse	3	89	3.598	3.490	3.771
<b>Geyen</b>	2023	Albanstraße	3	78	6.954	5.551	9.355
<b>Pulheim</b>	2015	Rotkehlchenweg	3	77	3.350	3.110	3.530
		Venloer Straße	3	80	2.830	2.790	2.900
	2017	Blumenstraße	4	106	3.730	3.340	4.440
		Pletschmühlenweg	5	96	3.380	3.180	3.540
		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	
<b>Sinnersdorf</b>	2016	Am Zehnthof	4	85	2.900	2.890	2.930
	2017	Am Zehnthof	4	83	3.080	2.990	3.300
		Im Buschfeld	5	88	2.920	2.850	3.040
	2021	Kölner Straße	7	79	4.251	3.954	4.436

Ortsteil	Jahr	um den Bereich	N	Ø Wfl m²	Ø KP Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
<b>Sinthern</b>	2026	Mittelweg	4	50	5.713	5.392	6.225
<b>Stommeln</b>	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
	2021	Venloer Straße	6	81	3.821	3.628	3.956
Venloer Straße		4	87	3.919	3.851	4.141	
<b>Stommeler- busch</b>	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
<b>Berzdorf</b>	2019	Akazienweg	5	76	3.554	3.434	3.766
<b>Keldenich</b>	2016	Eichendorffstraße	11	83	3.040	2.700	3.530
	2017	Eichendorffstraße	5	87	2.840	2.700	3.050
	2018	Amselweg	4	78	3.178	2.846	3.592
	2020	Franz-Boss-Straße	9	65	3.575	3.258	3.819
		Karl-Hasse-Weg	3	77	3.824	3.718	3.936
		Max-von-Geyr-Straße	11	96	3.422	3.295	3.635
	2021	Pützstraße	3	80	3.887	3.730	3.999
		Max-von-Geyr-Straße	9	89	3.425	3.166	3.641
2023	Eichendorffstraße	4	76	2.844	2.665	2.962	
<b>Urfeld</b>	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
	2026	Rheinstraße	4	95	4.635	4.545	4.790
<b>Wesseling</b>	2020	Friedensweg	3	89	3.626	3.559	3.739
	2021	An den Hochgärten	13	48	4.414	3.552	5.392
		Rheintalallee	31	56	4.268	3.002	5.263
	2022	Am Birkenhang	7	67	4.588	3.871	5.127
		An den Hochgärten	36	60	4.315	1.585	6.151
		Rheintalallee	21	66	4.570	4.160	5.453
	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
	2026	Im Blauen Garn	4	54	5.154	4.565	5.593

## 6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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

### Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ff ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2011 bis 2025 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und für den 01.01.2026 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

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

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

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

### Teilmarkt (Eigentumswohnungen)

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus rd. 7.400 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel rd. 2.000 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von rd. 940 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2022 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 75 m<sup>2</sup> in Objekten mit im Mittel 15 Wohneinheiten.

**Preisindex**

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre. Die hier berechneten Preisindizes resultieren aus einer Neuberechnung in 2026.

Jahr	Index
2011	75
2012	80
2013	86
2014	92
2015	100
2016	108
2017	122
2018	136
2019	151
2020	167
2021	196
2022	210
2023	200
2024	192
2025	201

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		0,90	1,01	1,00	0,99	0,96	0,93	1,01

**Mietsituation**

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

### Wohnfläche

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

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

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Baujahr

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

		Bewertungsobjekt							
Baujahr		2020	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
Richtwertobjekt	2018	1,02	0,93	0,86	0,81	0,77	0,74	0,74	0,74
	2006	1,12	1,03	0,95	0,89	0,84	0,82	0,81	0,82
	1991	1,25	1,14	1,06	0,99	0,94	0,91	0,90	0,91
	1974	1,36	1,24	1,15	1,07	1,02	0,99	0,98	0,99
	1950	1,37	1,26	1,16	1,09	1,04	1,00	0,99	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Die Tabelle ist auszugsweise wiedergegeben.

### Wohnlage

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

### Balkon

Ein fehlender Balkon wirkt sich wertmindernd aus. Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Der Werteeinfluss 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 „baujahrstypisch“ 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	baujahrstypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrstypisch		1,00	1,03	1,06
	teilmodernisiert		0,97	1,00	1,04
	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	1,05
	gehoben		0,91	0,95	1,00

### Anzahl der Einheiten im Gebäude

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

		Bewertungsobjekt					
		Anzahl der Einheiten	3 - 6	7 - 12	13 - 30	31 - 65	66 - 160
Richtwertobjekt	3 - 6		1,00	0,99	0,97	0,93	0,89
	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**

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Zeitpunkt	01.01.2026	01.01.2026	
Baujahr	1974	2000	1,15
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	65	120	0,99
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,97
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,05
Geschosslage	1./2. OG	5. OG	0,96
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 -12	15	0,98
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,96
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			<b>0,99</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.700 €/m <sup>2</sup>	x 0,99	rd. 2.670 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.670 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 320.000 €</b>

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 (01.01.2014 bis 01.01.2025)

Gebäudetyp	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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	1,5
Standardabweichung	1,4	1,4	1,3	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3	1,2	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	1,7
Standardabweichung	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4	1,4	1,5

Liegenschaftszinssätze in %

#### Liegenschaftszinssätze zum 01.01.2026 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	LZS (%)	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	1,4	1,1	688	75	2.868	7,6*	24	49
Wohnungseigentum (vermietet)	1,6	1,4	390	67	2.828	7,7*	26	49

\*die Mieten werden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt

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 2024 bis 2025 insgesamt 1.078 Kauffälle vor, die zur o.a. Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 390 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 688 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

(Zur Modellkonformität beachten Sie bitte Kapitel 8.5)

Bei der Untersuchung des Liegenschaftszinses für eigengenutzte Erstverkäufe (191 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 0,4, ein mit rd. 1,3 % deutlich niedrigerer Wert. Bei den Erstverkäufen die einer Vermietung unterlagen, ergab sich ein Liegenschaftszins von 1,3 % bei einer Standardabweichung von 0,5. Hier bildeten allerdings nur 20 Kaufverträge die Datengrundlage.

### 6.1.4 Rohertragsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat zum 01.01.2026 folgende Rohertragsfaktoren (Wiederverkäufe) abgeleitet bzw. festgesetzt:

#### Rohertragsfaktoren zum 01.01.2026 (Wiederverkauf)

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	s	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø BWK (%)	Ø RND (Jahre)
Wohnungseigentum (eigengenutzt)	30,9	7,8	688	75	2.868	7,6*	24	49
Wohnungseigentum (vermietet)	30,2	9,8	390	67	2.828	7,7*	26	49

\*die Mieten werden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt

#### Hinweise zu den Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (Bestandsimmobilien/Wiederverkauf) lagen insgesamt 1.078 Kauffälle vor, die zur Ableitung herangezogen werden konnten. Diese teilten sich auf in 390 Kauffälle für vermietetes Wohnungseigentum und 688 Kauffälle für eigengenutztes Wohnungseigentum.

Bei der Untersuchung der Rohertragsfaktoren für **eigengenutzte Erstverkäufe** (191 auswertbare Kauffälle) ergab sich, bei einer ermittelten Standardabweichung von 5,8 ein mit rd. 42,9 deutlich höherer Wert. Bei den Erstverkäufen, die vermietet wurden, ergab sich ein Rohertragsfaktor von 42,1 mit einer Standardabweichung von 7,3. Hier bildeten allerdings nur 20 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 2024 und 2025, wobei nur die nach 1945 errichteten Anlagen berücksichtigt wurden. Die Differenzierung der Anlagen erfolgte nach Außenstellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen. Weiter wurde differenziert nach Erstverkauf / Weiterverkauf und nach der Lage im Kreisgebiet (Gesamter Rhein-Erft-Kreis / Östlich der Ville / Westlich der Ville). Zur besseren Validierung der Mittelwerte werden die Standardabweichung, der Median und die Anzahl der Kauffälle mit angegeben. Bei einer Anzahl der Kaufverträge  $\leq 3$  wurden keine Werte ermittelt.

#### Gesamter Rhein-Erft-Kreis

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	68	15.300 (15.000)	3.600	103	8.800 (9.000)	3.900
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	145	13.700 (15.000)	5.800
TG-Stellplatz	191	26.300 (26.900)	4.200	266	13.700 (15.000)	5.200

#### Östlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	36	15.600 (16.200)	3.200	62	9.500 (10.000)	3.800
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	60	14.500 (15.000)	5.500
TG-Stellplatz	111	27.100 (39.500)	4.100	220	14.600 (15.000)	4.800

#### Westlich der Ville

Art	Erstverkauf			Weiterverkauf		
	N	Mittel (in Euro) (Median)	s	N	Mittel (in Euro) (Median)	s
Außenstellplatz	28	14.700 (13.000)	2.800	41	7.700 (7.000)	3.900
Carport	---	---	---	---	---	---
Garage	---	---	---	82	12.500 (11.500)	5.200
TG-Stellplatz	69	26.300 (26.900)	2.100	44	8.400 (8.000)	3.200

## 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
2025	3

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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

#### Grundstücks- / Wohnungs- / Teileigentumserbbaurecht

Jahr	Bebautes Erbbaurecht	Wohnungserbbaurecht	Teileigentumserbbaurecht
2013	51	23	0
2014	74	39	0
2015	64	41	0
2016	64	41	0
2017	59	39	0
2018	60	31	4
2019	71	70	1
2020	51	41	0
2021	60	35	0
2022	62	35	0
2023	50	22	2
2024	80	25	5
2025	53	33	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 2013-2025 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
2025	3

\* Werte wurden im GMB 2021 durch Neuauswertung korrigiert

### 7.4 Erbbaurechtskoeffizient

Nutzung	N	Mittelwert	s
Ein- /Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)	122	0,75	0,14
		Spanne (0,45 - 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	0,87 (0,16)	56,8	44,3	140,7	0,9	122

**Hinweis:**

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

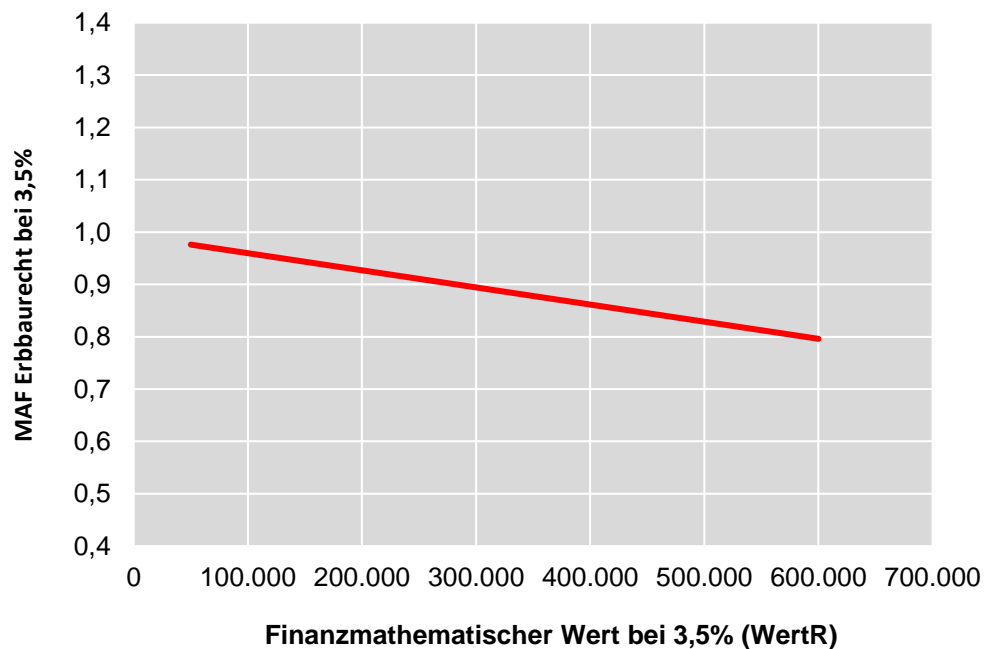
In Abhängigkeit vom finanzmathematisch ermittelten Wert ergaben sich folgende Erbbaurechtsfaktoren (Marktanpassungsfaktoren):

### 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	0,94
200.000	0,93
250.000	0,91
300.000	0,89
350.000	0,88
400.000	0,86
450.000	0,85
500.000	0,83
550.000	0,81
600.000	0,80

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 (erstmalig im GMB 2013 veröffentlicht) wurden seinerzeit rd. 370 Kaufpreise zugrunde gelegt.

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

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

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

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

- einer Größe von 200 bis 800 m<sup>2</sup>,
- einer Breite von 6-20 m sowie
- einer Tiefe von 25-45 m.

Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

Im Allgemeinen können die in der Tabelle angegebenen Faktoren nur dann angewendet werden, wenn die Fläche des zu bewertenden Grundstücks von der Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks nicht mehr als 50 % abweicht. Ist das Bodenrichtwertgrundstück z.B. mit 400 m<sup>2</sup> angegeben, so kann die tabellierte Anpassung in der Regel nur dann erfolgen, wenn das zu betrachtende Grundstück nicht größer als 600 m<sup>2</sup> oder nicht kleiner als 200 m<sup>2</sup> ist. Im Einzelfall ist hier sachverständig zu entscheiden. Bei den in der Tabelle angegebenen Zu-/Abschlägen für den Vergleich mit dem zugehörigen Bodenrichtwertgrundstück (Durchschnittswert) der entsprechenden Bodenrichtwertzone, handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte.

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

## 8.2 Indexreihen

### **Bodenrichtwertindex für Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau)**

Die unter 4.5 veröffentlichten Bodenrichtwertindexreihen für Wohnbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden für die Jahre 1991 bis 2025 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 2026 resultiert aus den BRW, die für den 01.01.2026 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 m<sup>2</sup> aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 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
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie
- Reihemittelhäuser

Berechnet wurden die Mittelwerte von Kaufpreis, Grundstücksgröße, Wohnfläche (WF) und Kaufpreis je m<sup>2</sup>/WF. Als weitere Parameter sind die entsprechenden Spannen, die Anzahl der berücksichtigten Kauf-

fälle, die Standardabweichung und der Median des Kaufpreises je m<sup>2</sup>/WF angegeben. Die statistische Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung eines Konfidenzintervalls von 95% um den errechneten Mittelwert. Somit standen rd. 1.400 zur Auswertung geeignete Kauffälle zur Verfügung. Es handelt sich um eine rein mathematische Auswertung der vorhandenen Daten, einschließlich aller Unwägbarkeiten der zugrunde liegenden Einflussgrößen.

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

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

### **8.3.2 Durchschnittspreise für Garagen**

Für Garagenverkäufe im Rhein-Erft-Kreis wurden aus den Kauffällen der Jahre 2021 - 2025 Durchschnittswerte für Bestandsobjekte abgeleitet. Nach Analyse der vorliegenden Daten konnten 134 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](http://www.boris.nrw.de) (Standardmodelle der AGVGA-NRW) abgerufen werden.

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

Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex:	Statistisches Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer:	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 zum Vertragsdatum

Untersucht wurden Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2024 und 2025 wobei die Objekte im Wesentlichen mängelfrei waren, nach 1945 errichtet wurden und es sich nicht um Neubauten handelte und der vorläufige Sachwert zwischen 160.000 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 1.098 Verträge in die Auswertungen einfließen, wobei sich die Verträge folgendermaßen verteilen:

#### Anzahl und Aufteilung der bearbeiteten Verträge

Stadt	N	%-Anteil am Gesamtergebnis
Bedburg	64	5,8
Bergheim	127	11,6
Brühl	73	6,6
Elsdorf	60	5,5
Erfstadt	164	14,9
Frechen	98	8,9
Hürth	93	8,5
Kerpen	133	12,1
Pulheim	207	18,9
Wesseling	79	7,2
	1.098	100

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

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

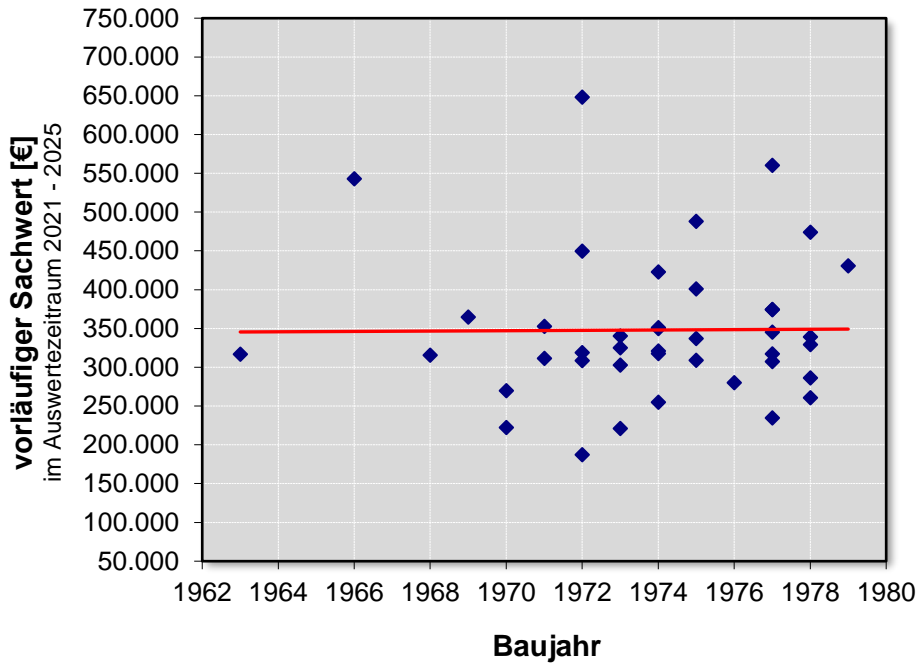
- freistehende Gebäude
  - Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
  - Reihemittelhäuser sowie
  - Fertighäuser
- vorgenommen.

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

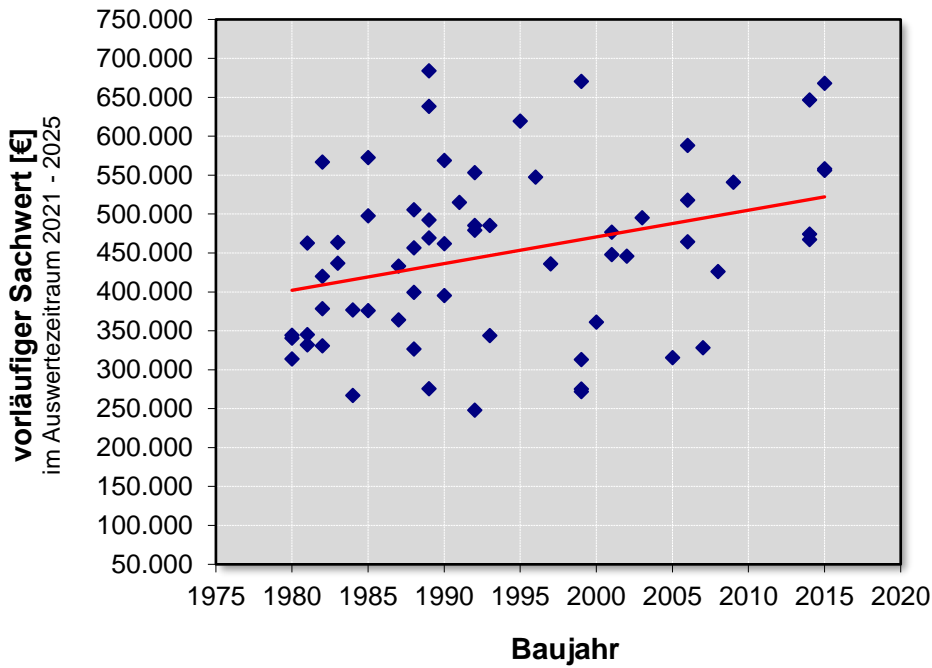
Die Sachwertfaktoren müssen dabei gegebenenfalls durch eine Kreuzinterpolation ermittelt werden. Dabei ist folgendes zu beachten: Das veröffentlichte Diagramm bedarf bei seiner Anwendung auf ein spezielles Objekt einer fach- und sachgerechten Einschätzung durch den Gutachter bzw. die Gutachterin. Je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

Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Fertighäuser wurden nur Objekte ausgewertet, die 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 250.000 und 685.000 €. Ausgewertet wurden dabei rd. 63 Kaufverträge aus den Jahren 2021 - 2025.

### 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“	2.079,54998	297,06025	42,43456	6,06171	0,86590
Konstante „b“	-0,59703	-0,44313	-0,28924	-0,13534	0,01855

#### Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	4.744,53403	655,18805	90,47704	12,49427	1,72537
Konstante „b“	-0,65899	-0,50166	-0,34433	-0,18700	-0,02967

#### Reihenmittelhäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	5.169,24971	1.186,14270	272,17383	62,45336	14,33063
Konstante „b“	-0,68433	-0,56019	-0,43605	-0,31190	-0,18776

#### Fertighäuser

Bodenrichtwert	50	100	200	400	800
Konstante „a“	0,25006	1,26237	6,37273	32,17090	162,40567
Konstante „b“	0,10246	-0,01887	-0,14021	-0,26155	-0,38288

#### Einfluss sich verändernder BRW auf die veröffentlichten Sachwertfaktoren

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

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

Unabhängig von den einzelnen Gebäudetypen (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihen- oder Fertighaus) waren die Sachwertfaktoren in der Regel um 0,03 zu erhöhen, d.h. ermittelter Sachwertfaktor plus 0,03.

**In den unter 5.1.3 tabellierten Sachwertfaktoren wurde diese Erhöhung um 0,03 bereits berücksichtigt!**

## 8.5 Liegenschaftszinssätze

### Allgemeines

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

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte 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 01.01.2026 (Wiederverkauf)“ erfolgte eine Differenzierung der Ein- und Zweifamilienhäuser in

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

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

- die Auswertung wurde angelehnt an das Modell der AGVGA (NRW)
- die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren angesetzt
- die Restnutzungsdauer (RND) wurde ggf. anhand des Modells der AGVGA modifiziert. Es wurden nur RND > 25 Jahre berücksichtigt
- die Mieten wurden aufgrund des örtlichen Mietspiegels ermittelt und berücksichtigen die Besonderheiten der jeweiligen Objektart, sowie die im Fragebogen abgefragte Wohnfläche und Ausstattung. Der Mietspiegelansatz (Geschosswohnungsbau) wurde um 10 % erhöht. Bei übergroßen Wohnungen wurde ein Abschlag von 1 % je 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den Mietansatz berücksichtigt
- die Bewirtschaftungskosten (siehe unter 8.6)
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen

### Hinweise zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rhein-Erft-Kreis

In den letzten Jahren gab es im Bereich des Rhein-Erft-Kreises eine steigende Anzahl von Fällen mit Liegenschaftszinssätzen um 0 % bzw. mit negativem Vorzeichen. Diese wurden in den Auswertungen der letzten Jahre als Extremwerte betrachtet und nicht berücksichtigt. Da der Anteil dieser Kauffälle jedoch mittlerweile mehr als 20% an der Gesamtzahl ausmacht, wurde vom Gutachterausschuss entschieden, die Schranken der auszuwertenden Verträge künftig bei -1 % bis 4 % bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und bei -1% bis 8% bei den Eigentumswohnungen zu setzen. Damit werden etwa 98% der vorliegenden Kaufverträge in die Auswertung mit einbezogen. Da bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze i.d.R. der zur Zeit geltende Mietspiegel verwendet wird (siehe auch „Allgemeines“) ist es modellkonform, wenn bei der Nutzung der hier veröffentlichten 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 01.01.2026 die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV angehalten. Die Berechnung in 2025 erfolgte nach den damaligen Bewirtschaftungskosten (siehe GMB 2025).

### **Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**

#### Verwaltungskosten

jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern 367 €

jährlich je Eigentumswohnung 439 €

Jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz 48 €

#### Instandhaltungskosten

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 14,40 €

jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen 108 €

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 <u>die Hälfte der Erschließungskosten</u> gemindert (- 30 €/m <sup>2</sup> ), da die Qualität der Erschließung i.d.R. geringer ist.
$p$	=	Liegenschaftszinssatz (hier: im Modell 1,5 %)
$n$	=	Restnutzungsdauer (hier: im Modell 40 Jahre)
$V$	=	Vervielfältiger nach Anlage 1 ImmoWertV

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

## 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 2015 und 2025
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts 99 Jahre
- Restlaufzeiten zwischen 40 und 93 Jahren
- Grundstücksgrößen zwischen 180 und 800 m<sup>2</sup>

Die Auswertung der Jahre 2015 bis 2025 ergab 122 Verträge, die berücksichtigt werden konnten, wobei die Restnutzungsdauer der Gebäude zwischen 25 und 74 Jahren lag. Der Erbbauzins der Objekte variierte zwischen ≤ 1,6 % bei Restlaufzeiten des Erbbaurechts von 40 bis 60 Jahren und ≥ 2,9 % 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](http://www.rheinische-immobilienboerse.de)

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des „Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis“ (Stand 01.06.2026)

Vorsitzender:	Nils Rosenberg, 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 Anna Maister, M.Sc. Thomas Nagel, Betriebswirt Christina Schmitt, M.Sc. Agribusiness Martin Schreiner, Dipl.-Ing., Architekt Dennis Schwirley, M.A. Heike Wendler, Immobilienwirtin
besondere Gutachter und Gutachterinnen:	Sascha Hartmanns, Finanzamt Bergheim (stv.) Veronika Hammes, Finanzamt Bergheim Silke Altendorf, Finanzamt Brühl (stv.) Sven Nagelschmitz, Finanzamt Brühl

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

Leiter der Geschäftsstelle: Robin Stanior, B.eng.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Svante Beilken  
Ute Endlein  
Astrid Kayser  
Romina Pries  
Heike Solbach  
Werner Sommer

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](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)

**Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss**

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

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

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

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

Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf  
 Geschäftsstelle  
 Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg  
 Tel.: (02241) 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 31.12.2025)

#### Rhein-Erft-Kreis

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	171,78 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	499 260
Verkehrsfläche:	62,47 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	704,68
Vegetationsfläche:	459,47 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	708
Gewässerfläche:	10,96 km <sup>2</sup>		

#### Einwohnerzahlen bezogen auf die Städte

Bedburg	26 012	Frechen	54 129*
Bergheim	66 441	Hürth	61 845*
Brühl	48 957**	Kerpen	69 978
Elsdorf	22 499	Pulheim	57 191
Erftstadt	52 552	Wesseling	39 656*

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

\*\*enthält keine Personen von Haupt- und Nebenwohnsitzen

#### Stadt Bedburg

<u>Bodennutzung</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Siedlungsfläche:	15,02 km <sup>2</sup>	Einwohnerzahl:	26 012
Verkehrsfläche:	5,67 km <sup>2</sup>	Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	80,40
Vegetationsfläche:	59,06 km <sup>2</sup>	Einwohner/km <sup>2</sup> :	324
Gewässerfläche:	0,65 km <sup>2</sup>		

#### Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bedburg	5 131	Kirdorf	1 104
Blerichen	2 731	Kleintroisdorf	180
Broich	1 056	Königshoven	1 832
Grottenherten	417	Lipp	2 216
Kaster	6 952	Oppendorf	81
Kirchherten	1 929	Pütz	306
Kirchtroisdorf	1 157	Rath	920

**Stadt Bergheim**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	19,76 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	9,41 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	66,50 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,66 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	66 441
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	96,33
Einwohner/km <sup>2</sup> :	690

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahe	4 084	Niederaußem	5 798
Auenheim	412	Oberaußem	6 060
Bergheim	6 532	Paffendorf	1 222
Büsdorf	1 381	Quadrath-Ichendorf	14 589
Fliesteden	2 092	Rheidt-Hüchelhoven	1 869
Glesch	1.989	Thorr	2 502
Glessen	6 005	Zieverich	4 895
Kenten	7 011		

**Stadt Brühl**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	11,22 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	4,10 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	18,68 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	2,12 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	48 957**
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	36,12
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 355

\*\*enthält Personen von Haupt- und Nebenwohnsitzen

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Badorf	6 931	Pingsdorf	4 937
Brühl-Innenstadt	24 443	Schwadorf	1 918
Heide	1 429	Vochem	4 969
Kierberg	4 330		

**Stadt Elsdorf**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	26,61 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	3,57 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	35,81 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,18 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	22 499
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	66,17
Einwohner/km <sup>2</sup> :	340

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Angelsdorf	2 299	Heppendorf	1 896
Berrendorf	3 512	Neu-Etzweiler	570
Elsdorf	6 813	Niederembt	1 371
Esch	2 590	Oberembt	1 110
Frankeshoven	35	Tollhausen	221
Giesendorf	1 378	Widdendorf	62
Grouven	642		

**Stadt Erftstadt**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	17,95 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	8,66 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	91,44 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,85 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	52 552
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	119,90
Einwohner/km <sup>2</sup> :	438

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Ahrem	1 206	Herrig	544
Blessem/Frauenthal	1 867	Kierdorf	3 184
Bliesheim	3 690	Köttingen	3 537
Borr/Scheuren	378	Konradsheim	545
Dirmerzheim	2 253	Lechenich	10 991
Erp	2 626	Liblar	13 201
Friesheim	3 068	Niederberg	504
Gymnich	4 958		

**Stadt Frechen**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	13,44 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,06 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	26,29 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	0,26 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	54 129*
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	45,05
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 202

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

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Bachem	5 349	Frechen-Innenstadt	23 901
Benzelrath	1 234	Habbelrath	3 716
Buschbell	3 050	Hücheln	1 570
Grefrath	1 340	Königsdorf	11 870
Grube Carl	2 097		

**Stadt Hürth**Bodennutzung:

Siedlungsfläche:	17,85 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,68 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	26,40 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,29 km <sup>2</sup>

Infrastruktur:

Einwohnerzahl:	61 845*
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	51,22
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 207

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

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Alstädten/Burbach	3 495	Hermülheim	16 092
Alt-Hürth	7 307	Kalscheuren	1 021
Berrenrath	3 181	Kendenich	2 856
Efferen	13 668	Knapsack	148
Fischenich	5 274	Sielsdorf	396
Gleuel	6 492	Stotzheim	1 800

**Stadt Kerpen**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	24,36 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	11,79 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	76,74 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,07 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	69.978
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	113,96
Einwohner/km <sup>2</sup> :	614

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Balkhausen	2 547	Manheim	23
Blatzheim	3 633	Manheim-neu	1 680
Brüggen	5 001	Mödrath	1 264
Buir	3 869	Neu-Bottenbroich	1 036
Horrem	13 067	Sindorf	18 922
Kerpen	15 293	Türnich	3 643

**Stadt Pulheim**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	14,46 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	5,55 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	50,93 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,21 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	57 191
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	72,15
Einwohner/km <sup>2</sup> :	793

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile

Brauweiler	8 473	Orr	9
Dansweiler	2 888	Pulheim	24 388
Freimersdorf	175	Sinnersdorf	5 842
Geyen	2 581	Sinthern	3 250
Ingendorf	93	Stommeln	8 444
Manstedten	146	Stommelerbusch	902

**Stadt Wesseling**Bodennutzung

Siedlungsfläche:	11,11 km <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	2,98 km <sup>2</sup>
Vegetationsfläche:	7,62 km <sup>2</sup>
Gewässerfläche:	1,67 km <sup>2</sup>

Infrastruktur

Einwohnerzahl:	39 656*
Flächengröße (km <sup>2</sup> ):	23,38
Einwohner/km <sup>2</sup> :	1 696

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

Einwohnerzahlen bezogen auf die einzelnen Ortsteile:

Berzdorf	5 442	Urfeld	4 341
Keldenich	16 569	Wesseling	13 302

**Stichworte / Internetadressen**

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

## 11 Anlagen

### Gebühren für Auskünfte bzw. Verkehrswertgutachten

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

Die jeweils gültige Fassung kann unter

<https://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 German Real Estate Index (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 und unterstützt das Verfahren mit Daten. Die Entwicklung der Indizes kann unter dem nachfolgenden Link betrachtet werden:

[www.greix.de](http://www.greix.de)





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

