



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen



## Grundstücksmarktbericht 2013

Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012

# Grundstücksmarktbericht 2013

## für den Bereich des

## Kreises Euskirchen

Berichtszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

**Geschäftsstelle:**

Hausanschrift:

Jülicher Ring 32  
53879 Euskirchen  
Zimmer A 109 und A 110

Servicezeiten:

Postanschrift:

53877 Euskirchen

montags bis donnerstags von 8.30 bis 15.30 Uhr,  
freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr

**Telefon:**

02251/ 15 346 und 15 347

**Telefax:**

02251/ 15 389

**E-Mail:**

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

**Internetadresse landesweit:**

<http://www.boris.nrw.de>

*Vervielfältigung dieses Marktberichtes nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.*

Aufgestellt und ausgefertigt:  
Euskirchen, 13. Februar 2013

gez. Rang  
Vorsitzendes Mitglied

gez. Keischgens  
Geschäftsführer

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>1</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>2</b>
2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen	2
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>3</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	4
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012</b>	<b>5</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle	6
4.2 Flächen- und Geldumsatz	7
4.3 Marktteilnehmerverhältnisse	8
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>9</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)	10
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke nach Gemeinden	11
5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)	11
5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz	13
5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich	14
5.2 Geschosswohnungsbau	15
5.3 Gewerbliche Bauflächen	16
5.4 Flächen im Außenbereich	17
5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	19
5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen	20
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	21
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>22</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern)	23
6.2 Mehrfamilienhäuser	24
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	24
6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte	24
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>25</b>
7.1 Wohnungseigentum, Umsatzentwicklung	25
7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)	26
7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau nach Altersklassen geordnet	26
7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen	27
7.2 Teileigentum	31

<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	32
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.1.1	Präsentation im Internet – BORIS.NRW	32
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise)	34
8.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	46
8.5	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (ohne Aufwuchs)	46
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen	47
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	50
9.1	Bodenpreisindexreihen <i>-Wohnbaulandflächen-</i>	50
9.1.1	Bodenpreisindexreihen <i>-Gewerbe- und Industrieflächen-</i>	53
9.1.2	Bodenpreisindexreihen <i>-landwirtschaftliche Nutzflächen-</i>	53
9.2	Umrechnungskoeffizienten	54
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	54
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	55
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit	56
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	57
9.3.1	Liegenschaftszinssätze	57
9.3.2	Rohertragsfaktoren	58
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	60
9.4.1	Regionalfaktoren für Normalherstellungskosten Basis NHK 2000	60
9.4.2	Neubaukosten von Einfamilienwohnhäusern (bei Erstverkäufen)	61
9.4.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	62
9.5	Sachwertfaktoren von Sachwertobjekten <i>-Individuelle Wohnhäuser- bei Zweitverkäufen</i>	64
9.6	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau	67
9.7	Gewerbliche Mieten	69
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	70
10.1	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	70
10.2	Mitglieder des jetzigen Gutachterausschusses	73
10.3	Benachbarte Gutachterausschüsse	74
10.4	Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern	75

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2012 wurden 2.594 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 273,8 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dieses eine Abnahme von 7,7 % bei der Anzahl der Kauffälle und 10,6 % in Bezug auf den Geldumsatz.

### Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist leicht um rd. 1 % im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Die Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken (8 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Auch der Geschosswohnungsbau mit 4 Kauffällen zeigt, dass diese Grundstücks-kategorie im Kreis Euskirchen eine insgesamt weniger dominierende Position einnimmt.

Bei Gewerbegrundstücken ergab sich mit insgesamt 27 Verkäufen ein gleichbleibender Umsatz zum Vorjahr.

Beim individuellen Wohnungsbau überwiegt ein überwiegend unverändertes Preisniveau. Bei ungünstigen Verkehrslagen sind tlw. fallende Grundstückspreise festzustellen.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 10 ha Flächenumsatz, entfiel ein 2/3 Anteil auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, sowie 1/3 auf eine künftige gewerbliche Nutzung. Überwiegend fanden die Verkäufe im Nordkreis statt.

Einen Rückgang von 33 % ergab sich beim Flächenumsatz von 552 ha landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auch bei Waldflächen ist rd. 1/3 weniger Flächenumsatz (insges. 94,4 ha) zu verzeichnen.

Das Preisniveau bei diesen Außenbereichsflächen entwickelte sich bei landwirtschaftlichen Nutzflächen überwiegend steigend. Bei Forstflächen war insgesamt ein Preisanstieg von etwa 5 % über Vorjahresniveau feststellbar.

### Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit rd. 1040 Kauffällen ein Umsatzrückgang um etwa 5 %. Ca. 230 Kauffälle beim Wohnungseigentum bedeutet ebenfalls ein Rückgang um etwa 15 %. Der Verkauf von bebauten Erbbaurechten hat bei 26 Kauffällen in der hiesigen Region eine sekundäre Bedeutung.

Bei Weiterverkäufen von Einfamilienhäusern und von Wohnungseigentum waren überwiegend leicht ansteigende Preise von ca. 3 % festzustellen. Einen erheblichen Preiseinfluss hat jedoch bei älteren Objekten der jeweilige Sanierungszustand der Immobilie. Wohnungseigentum im Erstverkauf verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 12%.

2012 wechselten 47 Mehrfamilienhäuser, 44 Wohn- u. Geschäftshäuser und 30 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte den Besitzer.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Kreisgebiet Euskirchen.

Er wird seit nun mehr 24 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten des örtlichen Marktgeschehens und nachfolgenden Auswertungen durch den Gutachterausschuss.

Der Bericht wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung sowie Bereichen von Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Ein Verzeichnis der benachbarten Gutachterausschüsse (Anschriften und Telefonnummern) ist unter Abschnitt 10.3 beigefügt.

### **2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen**

Mit Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 wurde das Baugesetzbuch zum 01.07.2009 dahingehend geändert, dass zwingend Bodenrichtwertzonen zu bilden sind, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Die flächendeckende Ableitung zonaler Bodenrichtwerte hatte bis spätestens zum Stichtag 01.01.2011 zu erfolgen.

Diese Ableitung ist flächendeckend für den Kreis Euskirchen erfolgt und kann in Richtwertkarten bzw. im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Die Neu - Bestellung des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen erfolgte am 01.01.2012. Unter Abschnitt 10.2 sind die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen namentlich aufgeführt.

Der örtliche Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten  
(u.a. Vergleichswert für bebaute u. unbebaute Grundstücke, Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren  
(*Marktanpassungsfaktoren*))
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

#### Der Obere Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen

hat folgende Anschrift: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen  
Geschäftsstelle: Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf  
Telefon: 0211/4752640

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

*Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung und Vorbereitung seiner Tätigkeit einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung Euskirchen, 53879 Euskirchen, Jülicher Ring 32, – I. OG. Zimmer A 109 u. A 110 (Abteilung 62; Geoinformation, Vermessung und Kataster) eingerichtet.*

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet.

Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinsen und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 - 14 ImmoWertV), sowie der Richtwertzonen.
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und ausgewertete Daten aus der Kaufpreissammlung

*Die Ableitung dieser erforderlichen marktkonformen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere freie Sachverständige, Wirtschafts- und Geldinstitute hohe Bedeutung.*

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden.

#### 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2012 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht zusammen gestellten Daten und Ergebnisse spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Sicherheit wieder.

Spätere Abweichungen, insbesondere bei den Fallzahlen können u.a. dadurch entstehen, dass beurkundende Stellen Kaufverträge verspätet nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

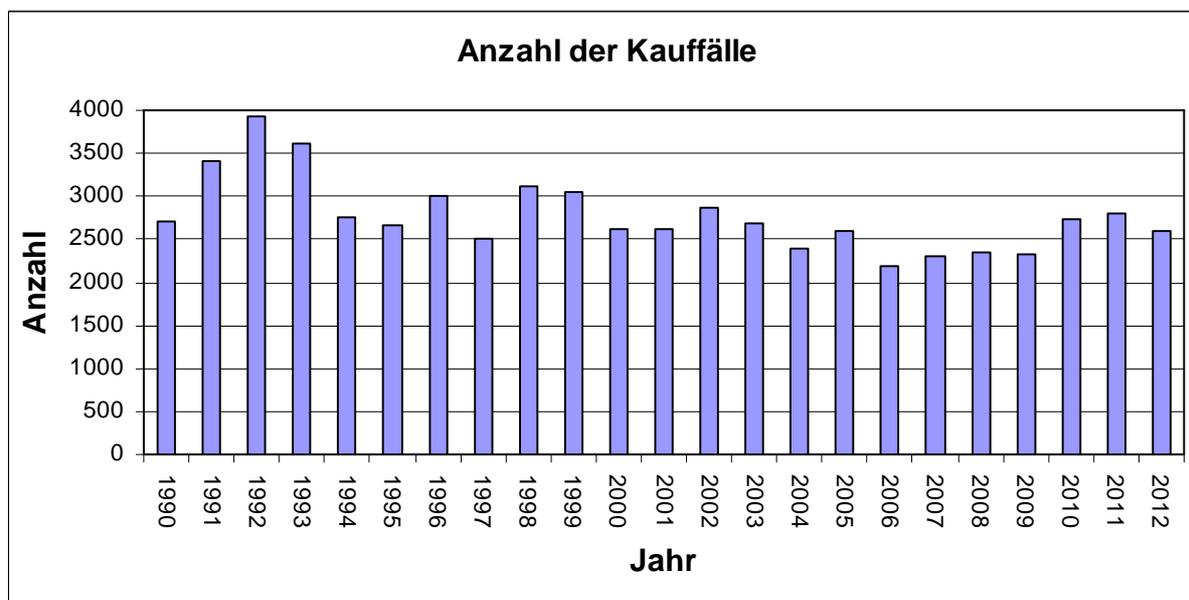
- unbebaute Baugrundstücke
  - individueller Wohnungsbau
  - Geschosswohnungsbau
  - Gewerbe -tertiäre Nutzung-
  - Gewerbe -Handwerk, Industrie-
  - Erbbaurechte (Vergabe)
  - Sonstige Grundstücke
  
- bebaute Grundstücke
  - I-II Familienwohnhäuser
  - Mehrfamilienwohnhäuser
  - Büro-, Verw.- u. Geschäftshäuser
  - Gewerbe-, Industrieobjekte
  - Bebaute Erbbaurechte
  - Sonstige beb. Grundstücke
  
- Wohnungs- und Teileigentum
  - Wohnungseigentum
  - Teileigentum
  - Ferienwohneigentum (Timesharing)
  
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland
  - landwirtschaftliche Nutzflächen
  - forstwirtschaftliche Nutzflächen
  - begünstigtes Agrarland
  - Straßenland, Sonderflächen
  
- Bauerwartungs- und Rohbauland

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

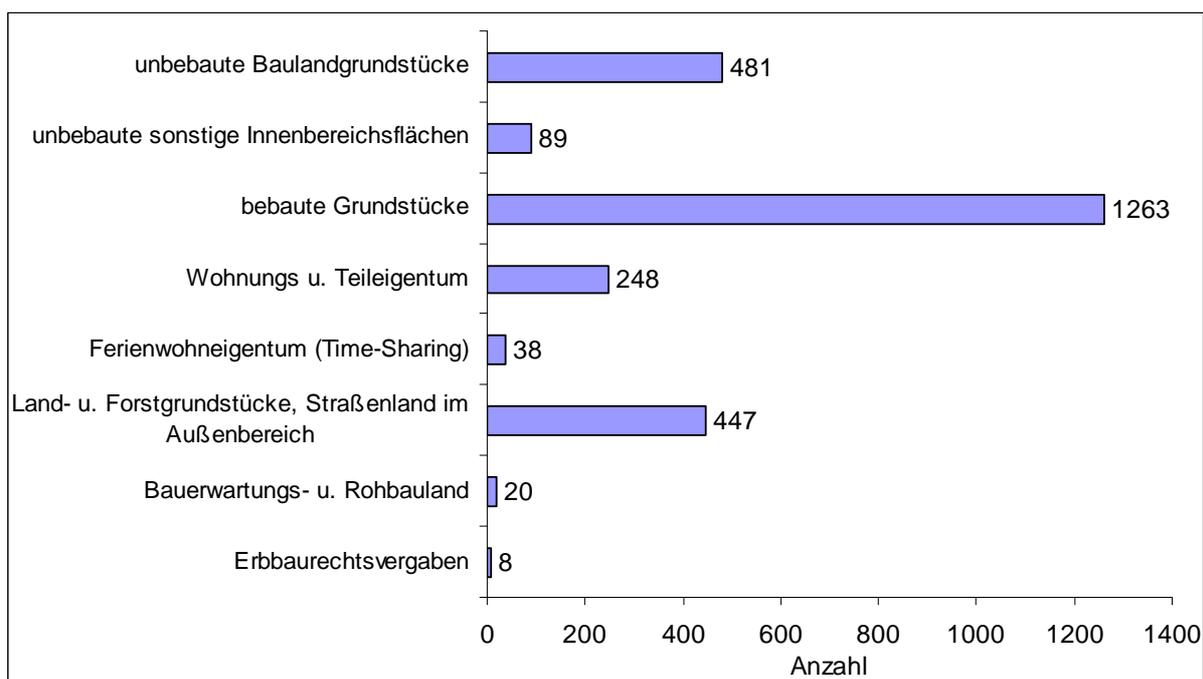
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2012 insgesamt 2.594 Kauf- oder Erbbaurechtsverträge zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2011 (2.808 Verträge) ist dies eine Abnahme der Kauffälle von rd. 7,6 %.

#### Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle seit 1990



#### Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2012



## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2011 / 2012	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Millionen €]
<b><u>unbebaute Baugrundstücke</u></b>				
individueller Wohnungsbau	447	- 0,7 %	36,7	26,37
Geschosswohnungsbau	4	- 20,0 %	1,0	1,44
Gewerbe - tertiäre Nutzung	3	± 0 %	0,7	0,90
Gewerbe - Handwerk, Industrie	27	+ 12,5 %	10,6	6,12
Erbbaurechte (Vergabe)	8	+ 100,0 %	0,8	-
<b><u>unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich</u></b>				
	89	- 28,2 %	3,9	1,13
<b><u>bebaute Grundstücke</u></b>				
I-II Familienwohnhäuser	1041	- 5,1 %	115,3	141,80
Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3-F-Haus)	47	+ 4,4 %	7,1	15,09
Büro-, Wohn- u. Geschäftshäuser	44	- 42,1 %	3,9	10,23
Gewerbe-, Industrieobjekte	29	- 21,6 %	13,5	19,04
Bebaute Erbbaurechte	26	+ 23,8 %	-	4,16
Sonstige beb. Grundstücke, u.a. Hofstellen	76	+ 100,0 %	46,0	9,87
<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>				
Wohnungseigentum	229	- 15,5 %	-	24,00
Teileigentum	19	- 13,6 %	-	1,09
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	38	- 25,5 %	-	-
<b><u>land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland</u></b>				
landwirtschaftliche Nutzflächen	272	- 14,2 %	552,2	8,97
forstwirtschaftliche Nutzflächen	90	- 8,2 %	94,4	0,97
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	73	- 14,1 %	50,8	1,08
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	12	+ 100,0 %	27,2	0,47
<b><u>Bauerwartungs- und Rohbauland</u></b>				
	20	- 41,2 %	10,1	1,80

### 4.3 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

#### Unbebaute Baugrundstücke

##### Individueller Wohnungsbau

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	49 %
	<i>Kommunen</i>	30 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	19 %
	<i>Sonstige</i>	2 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	95 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	1 %
	<i>Sonstige</i>	4 %

##### Gewerbe / Handel / Industrie

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	22 %
	<i>Kommunen</i>	67 %
	<i>Firmen</i>	11 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Firmen</i>	53 %
	<i>Privatpersonen</i>	47 %

#### Bebaute Grundstücke

##### I- und II- Familienwohnhäuser

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	92 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	6 %
	<i>Sonstige</i>	2 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	96 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	3 %
	<i>Sonstige</i>	1 %

##### Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	98 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	2 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	82 %
	<i>Sonstige</i>	15 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	3 %

Bei 3,6 % aller Vertragsanlässe handelte es sich um Zwangsversteigerungen, gegenüber 5,0 % im Jahre 2011.

## 5. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke gliedert sich in folgende 5 Kategorien:

- Individueller Wohnungsbau

Erschlossene, baureife Grundstücke, welche planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen und meist mit I – II Familienhäusern nach individuellen Vorstellungen bebaubar sind (überwiegend in I – II geschossiger Bauweise).

Hierzu zählen auch Erbbaurechte.

- Geschosswohnungsbau

Erschlossene, baureife Grundstücke, welche planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen und mit mehrgeschossigen Wohngebäuden für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie Wohn- und Geschäftshäuser nutzbar sind.

- Gewerbliche Bauflächen

Erschlossene, baureife Grundstücke, welche planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen sind und der überwiegenden gewerblichen Nutzung dienen. Untergliedert wird hier in die klassische Nutzung -Handwerk und Industrie- sowie tertiäre Nutzung -großflächiger Einzelhandel, Büro und ähnliche Dienstleistungen-.

- Flächen im Außenbereich

Flächen ohne Bauerwartung, die der Land- und Forstwirtschaft dienen. Einzuordnen sind auch hier Flächen im Außenbereich welche einer anderen als der reinen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen (besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft) oder Straßenland.

- Bauerwartungs- und Rohbauland

Flächen die nach ihrer Eigenschaft oder Lage eine künftige bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen, bzw. Flächen welche planungsrechtlich bereits als Bauland ausgewiesen, jedoch deren Erschließung noch nicht gesichert ist.

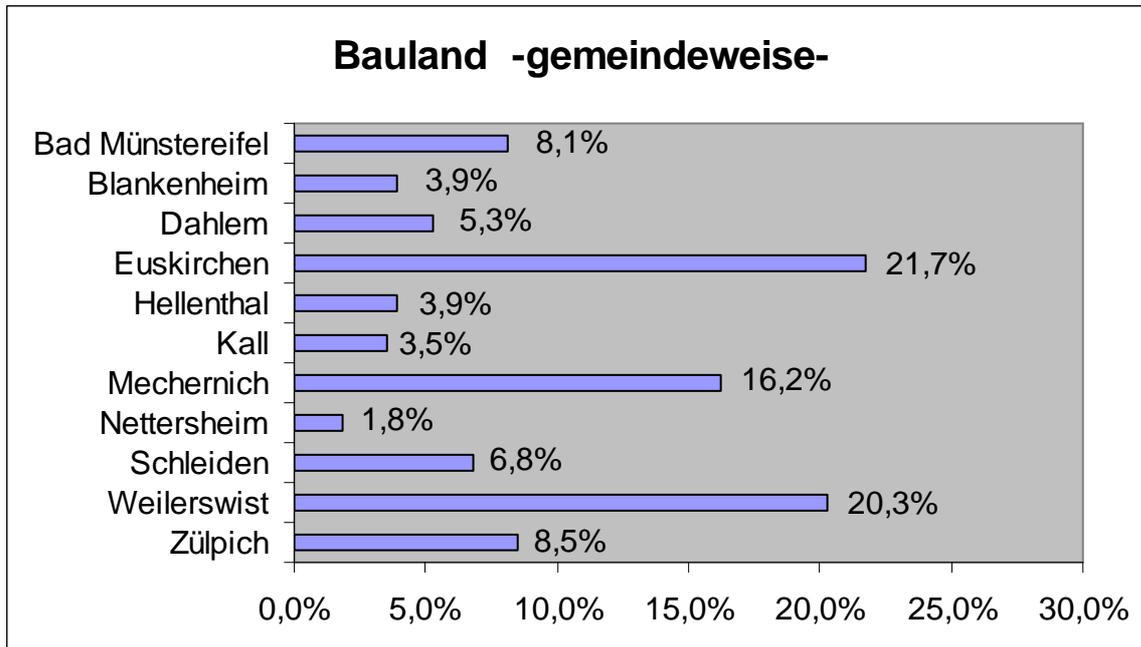
## 5.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)

In der folgenden Tabelle sind, aufgegliedert nach Gemeinden, bzw. Städten:

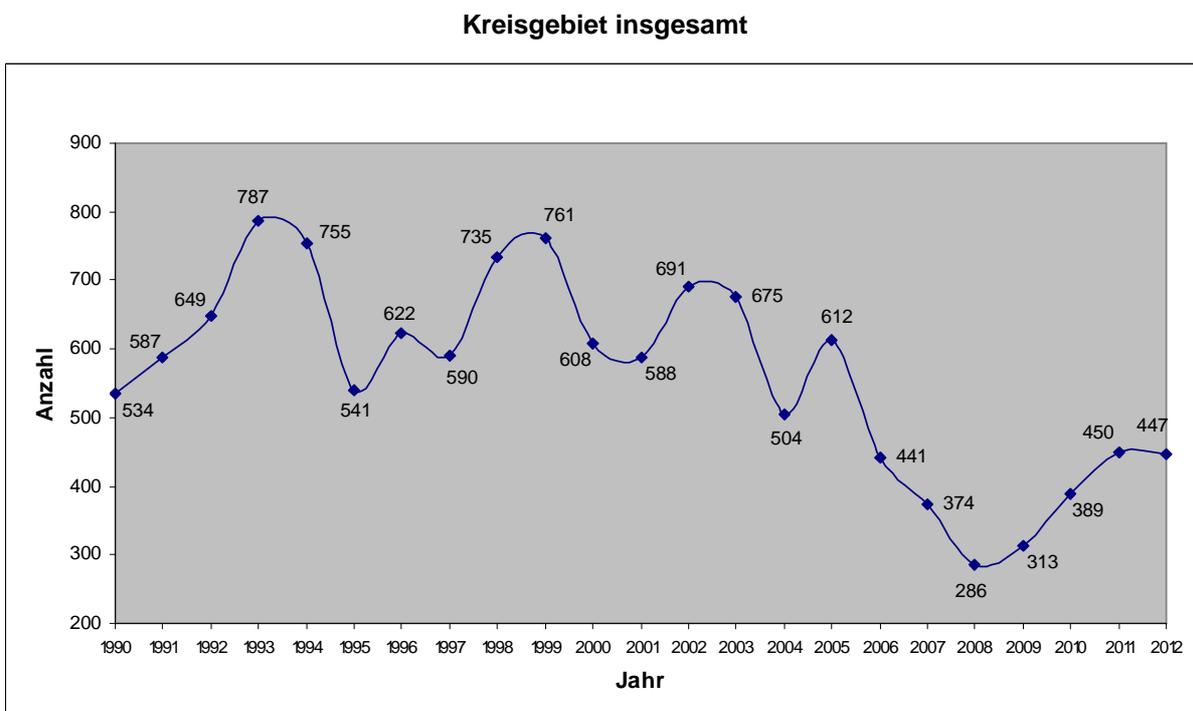
- die Anzahl der Kauffälle (u. prozentuale Entwicklung zum Vorjahr),
- die durchschnittlichen Ausmaße der Bauflächen,
- der Geldumsatz und
- die Preisentwicklung zum Vorjahr dargestellt.

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl	Entwick- lung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-		Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittliche Bodenrichtwert- entwicklung zum Vorjahr
			Breiten	Tiefen		
Bad Münstereifel	37	+ 12 %	19	35	1,67	+ 0,3 %
Blankenheim	18	+ 6 %	19	32	0,38	+ 0,4 %
Dahlem	24	+ 14 %	18	33	0,59	± 0,0 %
Euskirchen	99	- 4 %	18	31	7,45	+ 0,2 %
Hellenthal	18	- 28 %	19	37	0,57	- 0,2 %
Kall	16	- 24 %	18	34	0,53	± 0,0 %
Mechernich	74	+ 9 %	19	31	3,88	± 0,0 %
Nettersheim	8	- 53 %	22	35	0,34	± 0,0 %
Schleiden	31	- 6 %	19	34	1,02	- 1,8 %
Weilerswist	93	+ 26 %	17	29	7,62	+ 0,8 %
	+ 6 Erbbaurechtsbestellungen					
Zülpich	39	+ 3 %	19	30	2,22	± 0,0 %
	+ 2 Erbbaurechtsbestellungen					
Kreis, insgesamt ( <i>einfaches arithme- tisches Mittel</i> )						+ 0,1 %

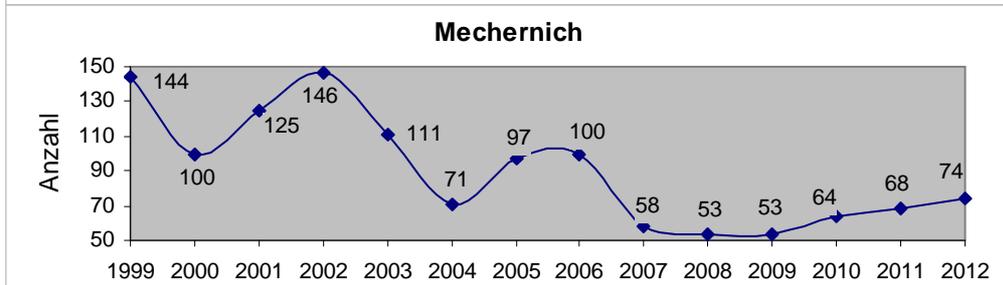
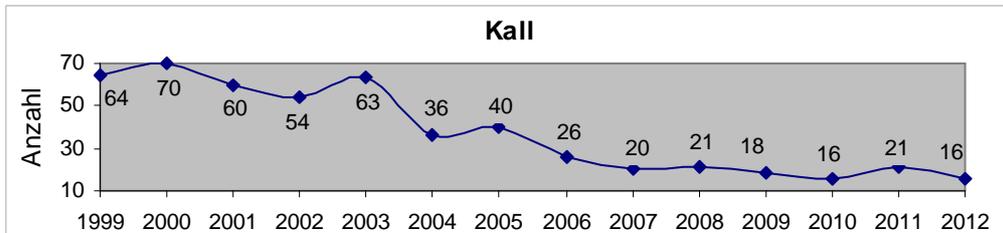
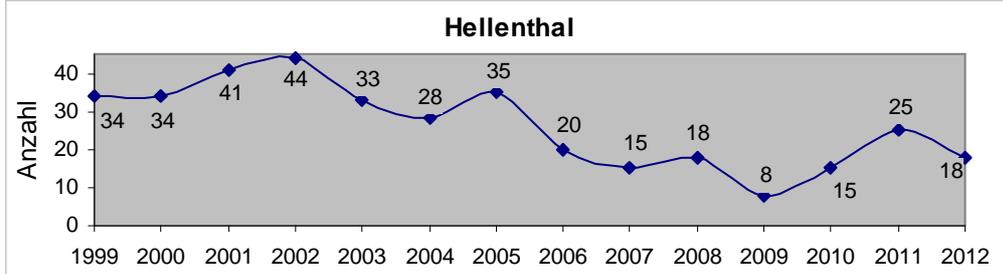
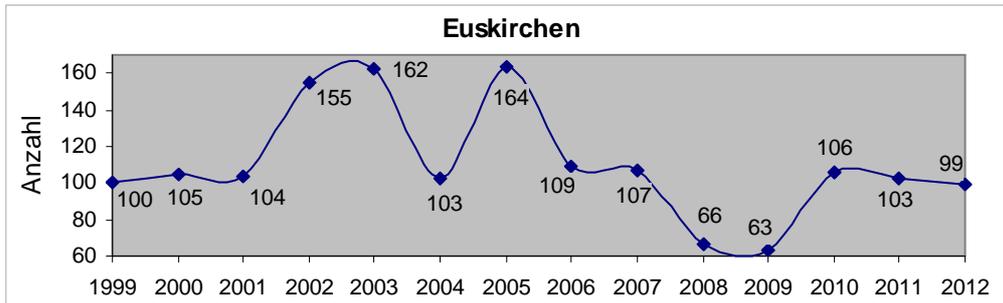
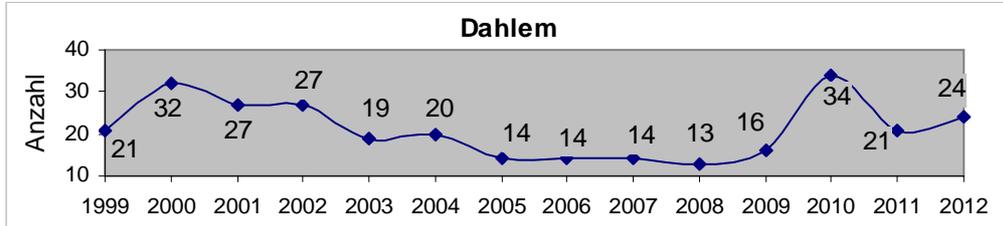
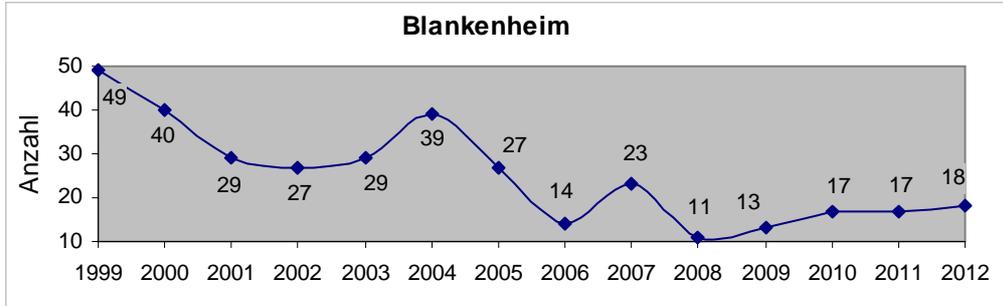
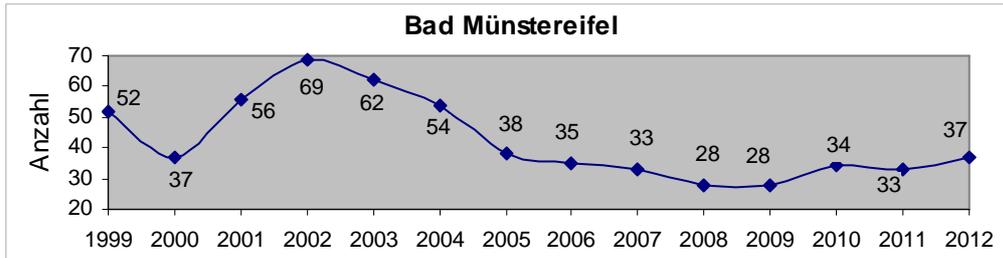
### 5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

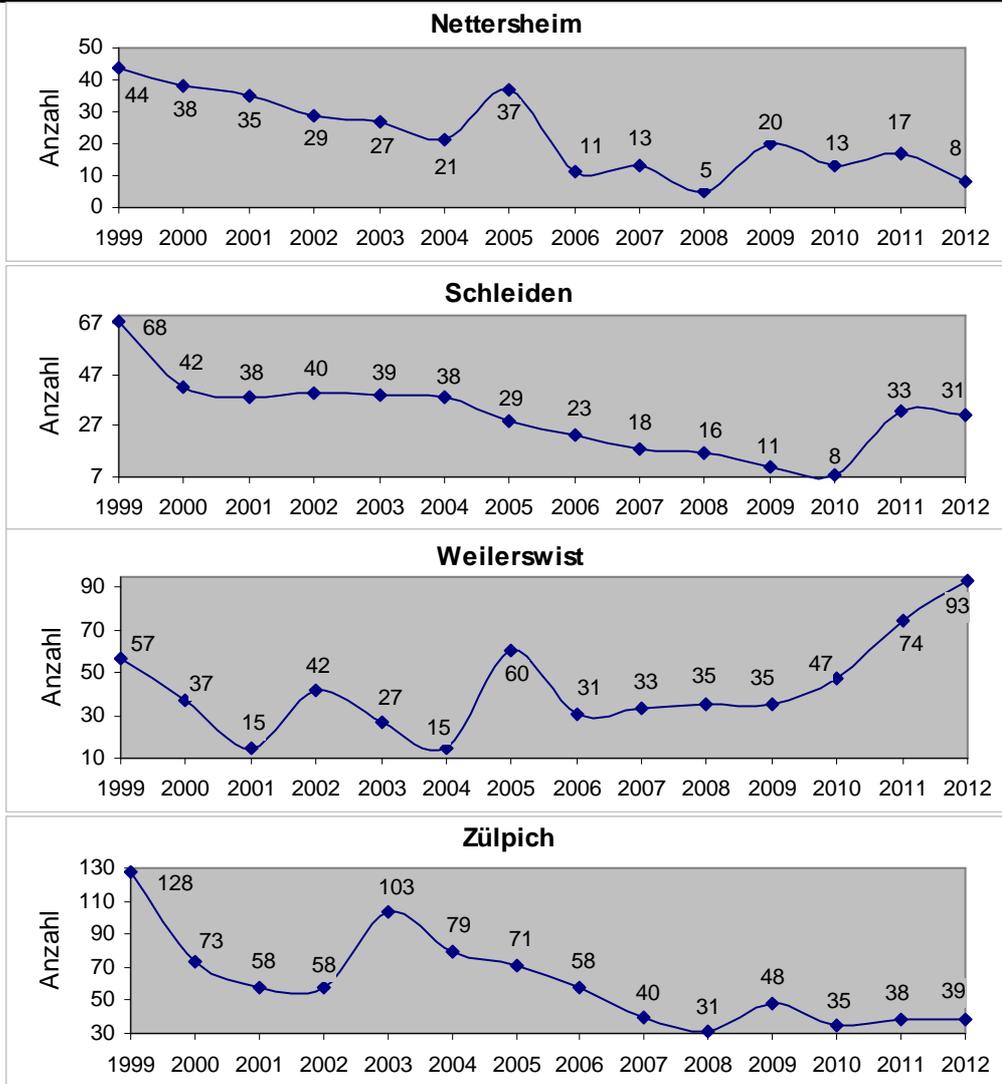


### 5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2012



differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 1999 bis 2012)





### 5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz

Im Jahr 2012 wurden acht Erbbaurechtsverträge mit künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung abgeschlossen, für den Zeitraum von 2009 - 2012 waren insgesamt 15 Erbbaurechtsneuvergaben zu verzeichnen. Aus diesen vorgenannten 10 Verträgen leiten sich folgende durchschnittliche Wertparameter ab:

	<i>φ Wert</i>	<i>Standardabweichung</i>
Laufzeit	99 Jahre	$\pm 0$ Jahre
Erbbauzinssatz	3,8 %	$\pm 0,2$ %
Erbbauzinsbetrag	4,60 €/m <sup>2</sup>	$\pm 0,85$ €/m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert ca.	von 40 €/m <sup>2</sup> bis 100 €/m <sup>2</sup>	

Bei 61 Kauffällen im o.g. Zeitraum über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden. Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 68 Jahren ergab sich eine durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2,6 %  $\pm 1,8$  %.

Die vergebenen Erbbaurechte lagen überwiegend im nördlichen Kreisgebiet.

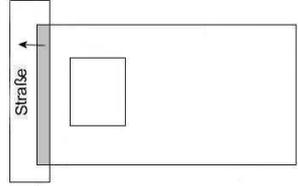
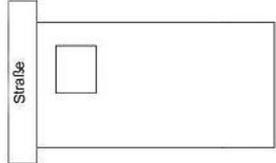
### 5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich

(Ableitung aus Kauffällen der Jahre 2011 - 2012)

Bei den folgend ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um Flächen im Innenbereich, die für sich allein aufgrund ihres Zuschnittes oder der Lage keiner eigenständigen Bebauung zugeführt werden können, bzw. um Teilflächen, die als Straßen, Gartenland im Innenbereich oder Hinterland dienen.

Wertigkeit dargestellt als anteiliger, prozentualer Anteil des üblichen erschlossenen Baulandwertes (statistisch ermittelt).

<u>Art der unselbstständigen Teilfläche</u>	Anzahl	<u>Wertanteil in % des Baulandwertes</u> (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
<b>Arrondierungen</b>			
Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die sich die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht	61	88 % (+/- 25 %)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	51	48 % (+/- 15 %)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) <i>(Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)</i>	47	17 % (+/- 10 %)	
<b>Straßenlandrückübertragungen</b>			
Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	9	29 % (+/- 8 %)	

<u>Art der unselbstständigen Teilfläche</u>	Anzahl	<u>Wertanteil in % des Baulandwertes</u> (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
<b>Straßenlanderwerb</b>			
Teilflächen für <u>wesentliche</u> Straßenerweiterungen oder <u>neue</u> Straßen	27	96 % (+/- 21 %)	
<u>Teilflächen bereits vorhandener</u> , i.d.R. ausgebauter Straßenteile	28	25 % (+/- 9 %)	

## 5.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Es liegen 4 Kauffälle vor. Die verhältnismäßig niedrige Anzahl zeigt, wie auch in den Vorjahren, die geringe Bedeutung dieser Grundstückskategorie in der hiesigen, überwiegend ländlich geprägten Region.

Für solche Baulandflächen wurden durchschnittlich ca. 110 % (Standardabweichung +/- ca. 20 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (I – II Familienhäuser) gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau betrug rd. 2.000 m<sup>2</sup>.

### Hinweis:

*Beim Geschosswohnungsbau ist die Höhe des Kaufspreises weitgehend unabhängig von der Grundstücksgröße. Regelmäßigen Einfluss auf den Kaufwert ist der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks (GFZ) zuzuordnen.*

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2012 folgende Umsatzzahlen bei gewerblichen Bauflächen.

Aufgegliedert in die gewerblichen Nutzungen

- *Handwerk- und Industrie*
- *sowie tertiäre Nutzung (Handel)*

ergeben sich folgende Umsatzzahlen:

gewerbliche Nutzung	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Millionen €)
<i>Handwerk- u. Industrie</i>	27	10,6	6,12
<i>tertiäre Nutzung</i>	3	0,7	0,90

Nach Gemeinden geordnet ergeben sich für gewerbliche Bauflächen insgesamt folgende Umsatzzahlen (*ohne Bauerwartungs- oder Rohbauland*):

Gemeinde	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Millionen €)
Bad Münstereifel	3	0,90	1,17
Blankenheim	-	-	-
Dahlem	-	-	-
Euskirchen	10	2,70	2,20
Hellenthal	-	-	-
Kall	1	-	-
Mechernich	7	3,50	1,98
Nettersheim	2	0,58	0,06
Schleiden	1	-	-
Weilerswist	3	1,41	0,88
Zülpich	3	1,20	0,69

Preisentwicklung und Preisniveau sind den Abschnitten „8. Bodenrichtwerte“ und „9. Erforderliche Daten“ entnehmbar.

#### 5.4 Flächen im Außenbereich

Flächen im Außenbereich sind Flächen die der Land- und Forstwirtschaft dienen. Einzuordnen sind auch hier Flächen im Außenbereich, welche einer anderen als der reinen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen (besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft) oder Straßenland.

Hier aufgeführt sind nur Flächen, für die auf absehbare Zeit keine Bauerwartung besteht.

Folgende Tabelle zeigt nach Gemeinden und Nutzungen geordnet:

- die Anzahl der Kauffälle
- den Flächenumsatz
- und den (statistisch) durchschnittlichen Kaufwert €/m<sup>2</sup>.

LN = Landwirtschaftliche Nutzflächen

FN = Forstwirtschaftliche Nutzflächen (Werte inkl. eventuellem Aufwuchs)

Bes. LN/FN = (sogenannte) besondere Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (Flächen im Außenbereich, die einer anderen Nutzung als der reinen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und für die auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht), soweit repräsentativ möglich.

VF = Flächen im Außenbereich mit jetziger u. künftiger Nutzung als Verkehrsfläche (i. d. R. Straßenland)

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz / ha	φ Wert/ €/m <sup>2</sup> (Ergebnisse aus 2012)	φ Wert/ €/m <sup>2</sup> (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2010 - 2012)
Bad Münstereifel	LN	54	67,9	0,97	-
	FN	26	24,1	1,22	-
	Bes. LN/FN	5	0,9	2,26	2,86 (16 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Blankenheim	LN	27	47,9	0,85	-
	FN	9	6,4	0,98	-
	Bes. LN/FN	5	0,6	1,61	2,46 (15 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Dahlem	LN	14	131,5	1,56	-
	FN	4	4,1	0,55	-
	Bes. LN/FN	-	-	-	3,50 (3 Verträge)
	VF	2	1,1	2,17	-
Euskirchen	LN	14	17,5	3,53	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	10	1,0	8,21	5,96 (29 Verträge)
	VF	-	-	-	-

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz / ha	φ Wert/ €/m <sup>2</sup> (Ergebnisse aus 2012)	φ Wert/ €/m <sup>2</sup> (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2010 - 2012)
Hellenthal	LN	20	22,8	0,63	-
	FN	21	61,7	1,00	-
	Bes. LN/FN	4	1,2	2,82	3,02 (10 Verträge)
	VF	3	16,4	1,57	-
Kall	LN	27	37,7	1,09	-
	FN	3	1,5	0,62	-
	Bes. LN/FN	8	2,7	3,20	3,68 (18 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Mechernich	LN	24	75,8	2,89	-
	FN	4	4,0	1,02	-
	Bes. LN/FN	8	1,8	3,53	3,62 (18 Verträge)
	VF	5	0,4	1,69	-
Nettersheim	LN	25	46,0	0,91	-
	FN	4	2,9	1,24	-
	Bes. LN/FN	-	-	-	2,58 (4 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Schleiden	LN	17	26,1	0,94	-
	FN	5	12,3	0,85	-
	Bes. LN/FN	9	2,2	2,75	2,52 (21 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Weilerswist	LN	11	9,6	4,30	-
	FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	2	0,3	8,00	7,11 (5 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Zülpich	LN	30	47,1	2,92	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	6	2,4	3,60	4,10 (15 Verträge)
	VF	1	-	-	-

### 5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

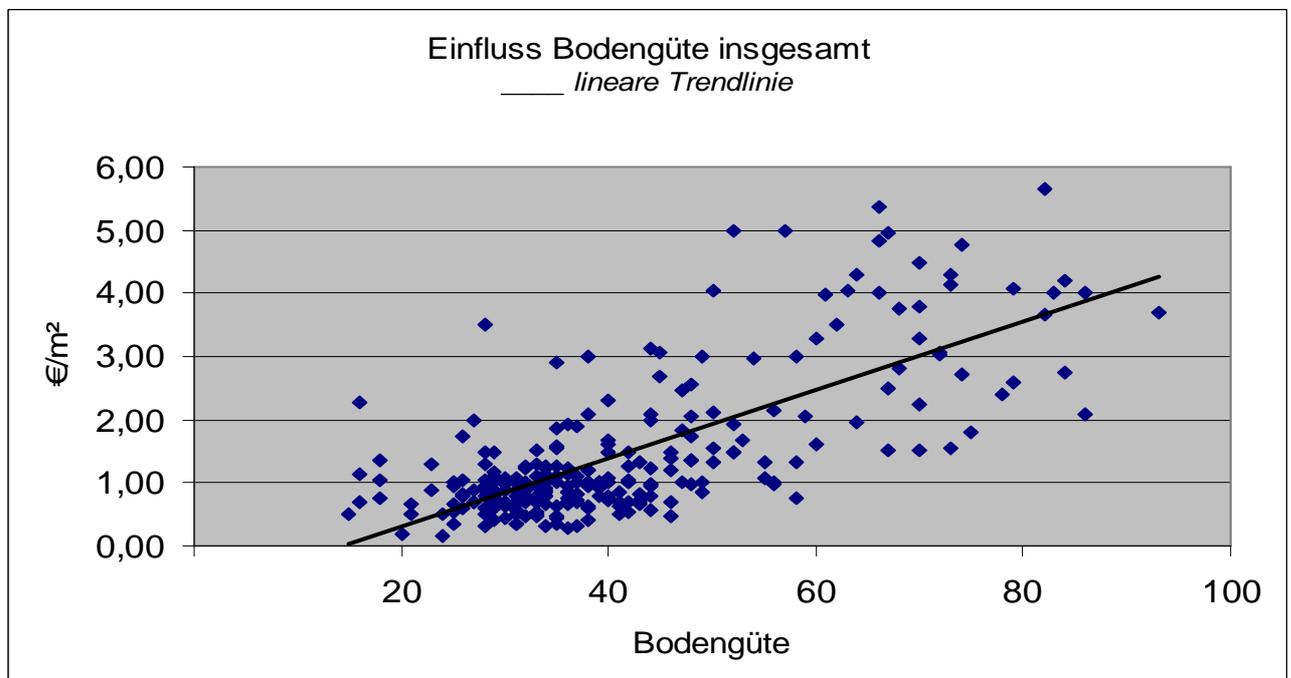
Im Jahre 2012 wurden kreisweit insgesamt 273 Kaufverträge über landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewertet. Hierbei ist anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Kontingentierungen sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren.

*Insgesamt ergeben sich hierbei folgende statistische Durchschnittswerte:*

<u>Nutzungsart</u>	<u>Ø Größe je Kauffall /ha</u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>	<u>Ø Bodengüte</u>
Ø Bodenwert insgesamt	2,0 ha	1,62	41 Pkte.
<i>untergliedert in:</i> Ø Ackerland-	2,0 ha	2,97	57 Pkte.
Ø Grünland-	2,0 ha	1,05	35 Pkte.

Eine folgende Streudiagrammanalyse mit den Einflussgrößen Bodengüte und Kaufpreis €/m<sup>2</sup> zeigt, dass die Bonität der Flächen einen nicht unerheblichen Einfluss bei der Preisbestimmung hat.

Weitere Einflussgrößen, wie z.B. die Größe der zusammenhängenden Fläche, Schlaglänge oder Zuschnitt, wurden nicht analysiert. Unberücksichtigt blieben auch spezielle Einflussgrößen wie z.B. nässende Muldenbildung, ungünstige Topographie, die eine maschinelle Bearbeitung ver- oder behindern, die jedoch teilweise in den Acker- oder Grünlandzahlen Berücksichtigung finden.



Bei einer Beurteilung des Wertes landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die mittlere Bodenzahl des zu bewertenden Grundstücks mit der durchschnittlichen Gemarkungsbodenzahl (durchschnittliche Bodengüte = zusätzliche Angabe in den Bodenrichtwerttabellen) zu vergleichen, was gegebenenfalls beim Bodenwert zu Zu- oder Abschlägen führen kann.

*Bodenrichtwerte zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gemarkungsweise im Abschnitt 8.4, ab Seite 46 aufgelistet.*

### 5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2012 wurden bei 90 Kauffällen insgesamt 94,4 ha Fläche mit einem Gesamtkaufwert von rd. 973 200 € veräußert.

Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,03 €/m<sup>2</sup> Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs.

Über einen Zeitraum von 3 Jahren (2010 – 2012) errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 0,94 €/m<sup>2</sup> (inklusive vorhandenem Aufwuchs).

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden im Einzelnen folgende Durchschnittswerte statistisch abgeleitet:

<u>Bestandesart</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>Ø Größe je Kauffall / ha</u>	<u>Ø geschätztes Bestandsalter / Jahre</u>	<u>€/m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses</u>	<u>Standardabweichung / €</u>
Mischwald	24	21,1 ha	-	1,04	0,45
Laubwald	26	26,8 ha	-	1,01	0,48
Nadelwald (überw. Fichten)	33	40,4 ha	-	1,12	0,63
Rodungen	7	6,0 ha	-	-	-

Aufgrund von bekannten Bestandswerten bzw. durch sachverständige Wertermittlung konnten bei folgenden Beständen weitere Ableitungen durchgeführt werden (aus Kauffällen 2011 / 2012):

Fichten Kauffälle 2012	10,5 ha	45	1,20	0,48
Kauffälle 2011 / 2012	26,5 ha	60	0,95	0,46
Laubwald Kauffälle 2012	4,6 ha	60	0,85	0,14
Kauffälle 2011 / 2012	21,3 ha	80	0,94	0,19
Neuaufforstungen Kauffälle 2012	3,1 ha	1 - 3 Jahre	0,78	0,11

Hinweis: Diese statistischen Wertableitungen können gegebenenfalls nicht die forstwirtschaftliche Begutachtung und Wertableitung von Waldwerten ersetzen.

### Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde im Jahre 2012 kreisweit aus insgesamt 18 Kauffällen bei 23,2 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,41 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,06 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) wird aufgrund dieser Analyse für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich 0,40 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

### Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

Topographie: keine Steilhänge (Abschläge bei Steilhängen ca. 20 - 40 %)

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Immobilienwertverordnung handelt es sich bei:

- Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Jahre 2012 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl / Kauffälle	Flächenum- satz	Geldumsatz / Millionen €
<b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>	20	10,14 ha	1,80
<u>nach künftig geplanter Nutzung aufgeteilt ergibt sich folgende Statistik:</u>			
wohnungswirtschaftliche Nutzung		6,72 ha	1,46
gewerbliche Nutzung		3,42 ha	0,34

Im Betrachtungszeitraum 2012 ergeben sich folgende prozentuale Wertverhältnisse zu benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten:

### wohnungswirtschaftliche Nutzung:

Bauerwartungsland: 14 % Standardabweichung 4 %  
 Rohbauland (überw. ungeordnet): 31 % Standardabweichung 5 %

### gewerbliche Nutzung:

Bauerwartungsland / ungeordnetes Rohbauland: 25 % Standardabweichung 5 %

Tlw. wurde in bevorzugten städtischen Wohnlagen Preise für Rohbauland erzielt, die zum Teil nicht unerheblich über den vorstehenden Durchschnittswerten lagen.

Den statistisch ermittelten Werten können auch Kaufverträge mit aufschiebend bedingter Wirkung zugrunde gelegen haben.

Die Wartezeit bis zur endgültigen Baureife der Flächen ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher können allgemein gültige Werte oder Richtwerte aus den Kaufpreisen nicht direkt abgeleitet werden.

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)

Mit 1067 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 149,0 Millionen hat der individuelle Wohnungsbau weiterhin den größten Anteil am Grundstücksmarkt im Kreisgebiet.

Die Anzahl der Kauffälle untergliedert sich in:

- Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern) 18
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1023
- Erbbaurechte 26

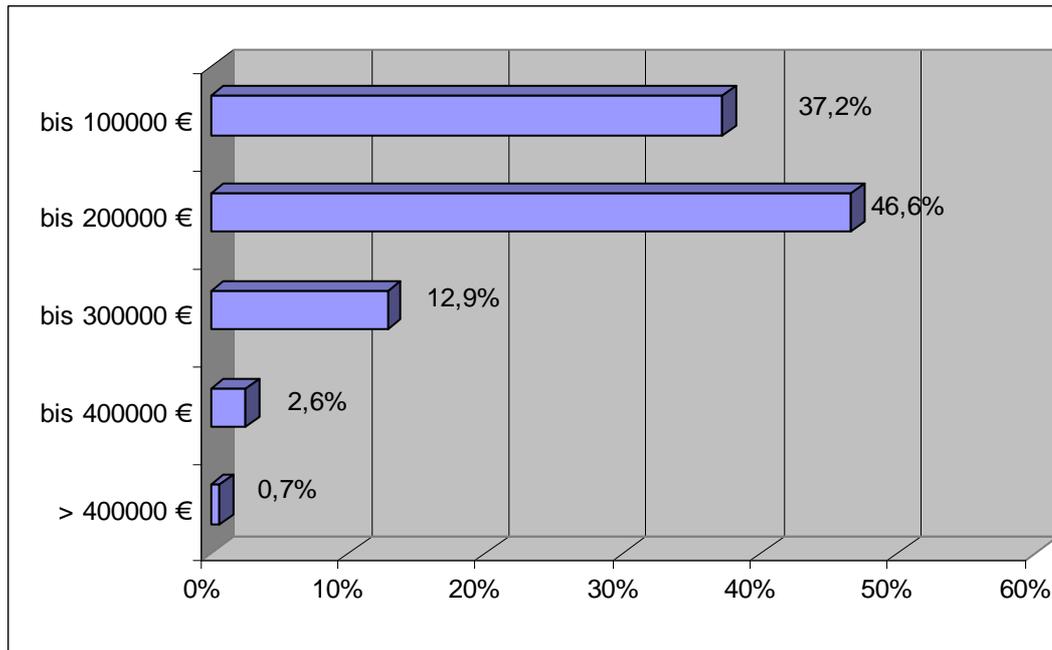
*Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:*

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle / Entwicklung zum Vorjahr		Geldumsatz in Mio. €
Bad Münstereifel	111	(- 2 %)	17,09
Blankenheim	64	(+ 8 %)	6,70
Dahlem	34	(- 36 %)	3,69
Euskirchen	210	(- 12 %)	33,42
Hellenthal	63	(+ 2 %)	5,31
Kall	81	(+ 5 %)	9,72
Mechernich	164	(- 11 %)	24,08
Nettersheim	43	(- 9 %)	6,35
Schleiden	84	(+ 9 %)	8,34
Weilerswist	93	(+ 4 %)	15,04
Zülpich	120	(+ 3 %)	16,28

*Kaufpreisbereiche (Anzahl):*

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl der Kauffälle nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. €																
	< 50	< 75	< 100	< 125	< 150	< 175	< 200	< 225	< 250	< 275	< 300	< 325	< 350	< 400	< 450	< 500	> 500
Münstereifel	5	16	17	11	17	12	8	5	7	3	5	1	1	2	-	-	1
Blankenheim	11	10	14	10	11	3	2	-	-	-	2	1	-	-	-	-	-
Dahlem	7	4	6	8	2	2	1	1	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Euskirchen	14	14	21	25	28	30	27	21	9	5	5	5	3	1	1	1	-
Hellenthal	20	11	13	3	9	4	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kall	9	12	12	12	17	5	8	1	3	-	-	2	-	-	-	-	-
Mechernich	10	18	26	22	20	21	15	8	10	4	3	3	2	1	-	-	1
Nettersheim	5	3	8	2	6	4	4	5	1	2	2	1	-	-	-	-	-
Schleiden	23	8	16	15	6	6	6	2	1	-	-	-	-	1	-	-	-
Weilerswist	6	7	7	9	12	14	15	5	9	4	3	-	-	1	-	1	-
Zülpich	13	12	19	15	23	15	10	5	3	-	-	1	1	1	-	-	2

Differenziert nach Kaufpreisbereichen ergibt sich insgesamt folgende prozentuale Verteilung der Kauffälle:



### 6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

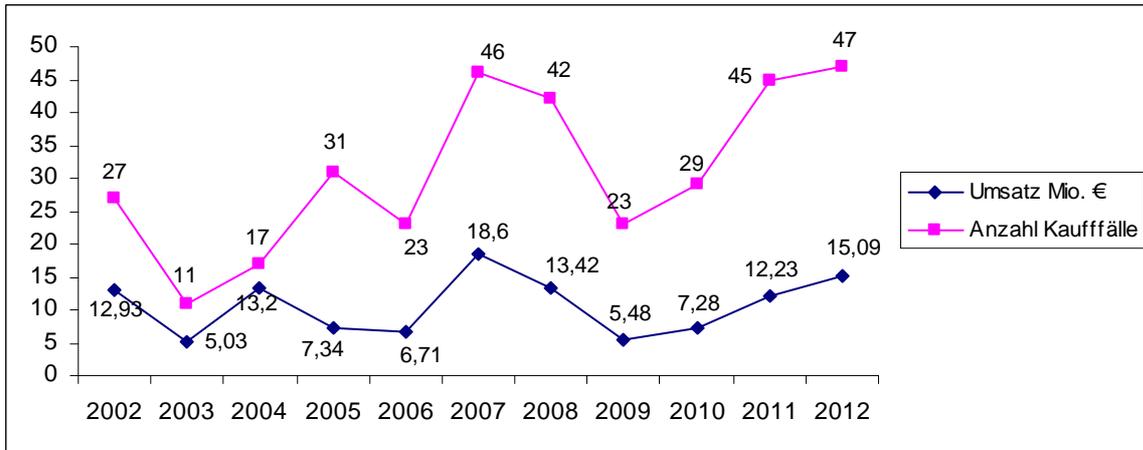
Bei den insgesamt 18 Erstverkäufen (*Entwicklung zu 2011: - 33 %*) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Stadt Euskirchen sowie den Gemeinden Weilerswist und Dahlem. Statistisch ergeben sich folgende durchschnittliche Gesamtkaufpreise (inkl. Bodenwert):

Gebäudetyp	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung + / -	durchschn. Wohn-fläche	durchschn. Grundstücks-größe, rd.
<u>Ausbauhäuser</u>	4	179.000 €	44.000 €	128 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
<u>Wohnhäuser schlüsselfertig</u>					
unterkellert	4	280.000 €	9.000 €	148 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
nicht unterkellert	10	270.000 €	33.000 €	127 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>

Weitere Auswertungen zu Einfamilienhäusern siehe Kapitel „9. Erforderliche Daten: 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und 9.3 Liegenschaftszinssätze“

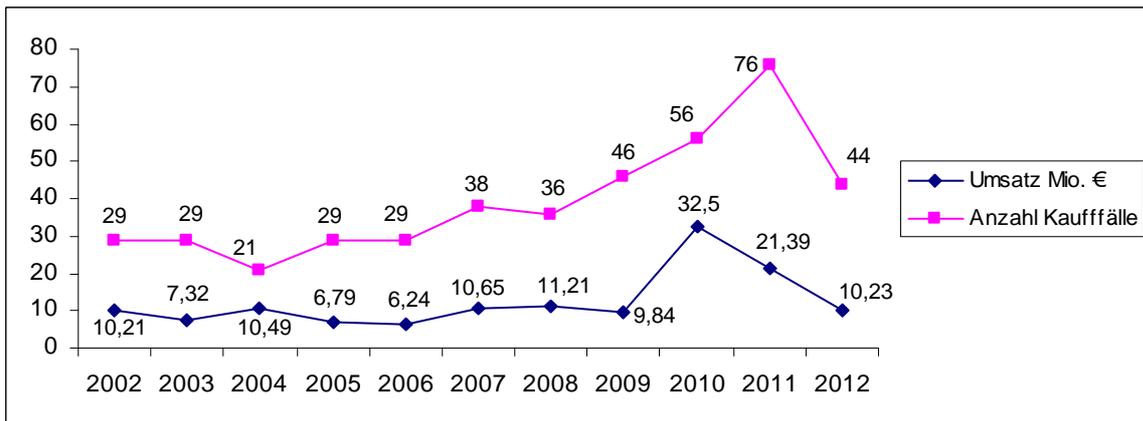
**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz** (Entwicklung von 2002 bis 2012)

**6.2 Mehrfamilienhäuser**



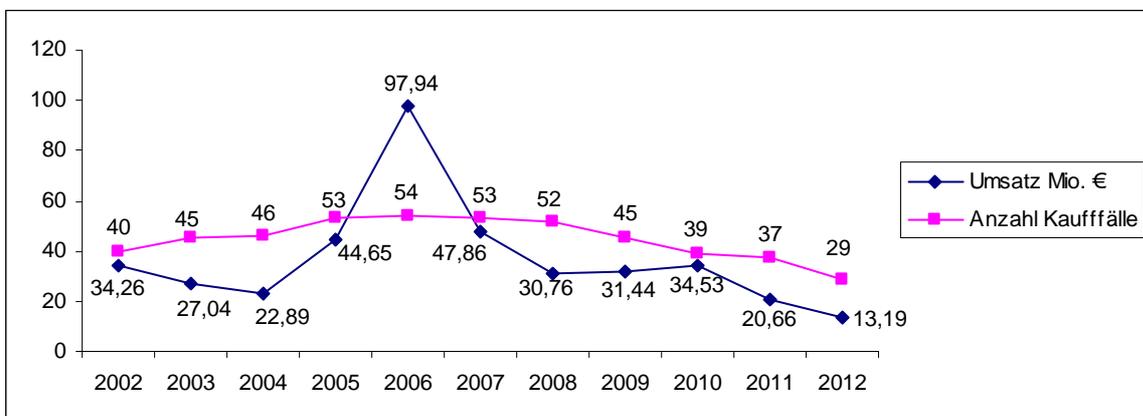
Weitere Auswertungen zu Mehrfamilienhäusern siehe Kapitel „9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rohertragsfaktoren“

**6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**



Weitere Auswertungen zu Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser siehe Kapitel „9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rohertragsfaktoren“

**6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte**  
-Handwerk u. Handel-



Weitere Auswertungen zu Gewerbe- / Industrieobjekte siehe Kapitel „9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rohertragsfaktoren“

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

286 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2012 registriert (267 Kauffälle über Wohnungseigentum, 19 Kauffälle über Teileigentum).

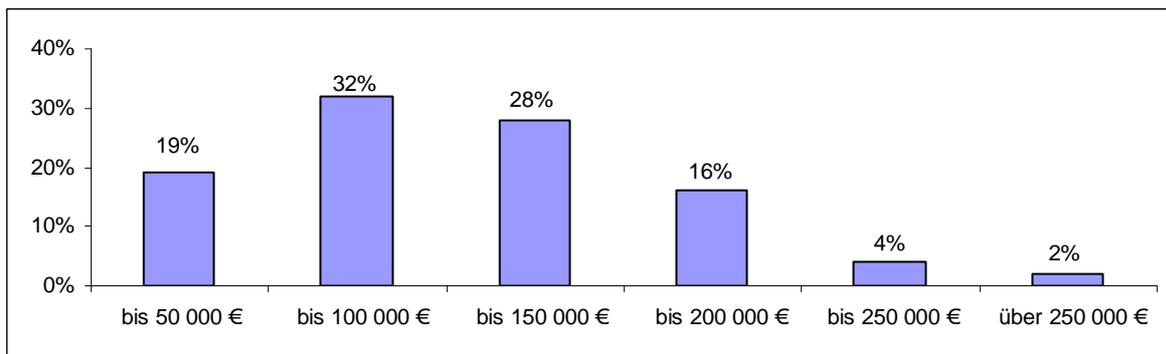
Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 38 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Thime-Sharing).

### 7.1 Wohnungseigentum, Umsatzentwicklung

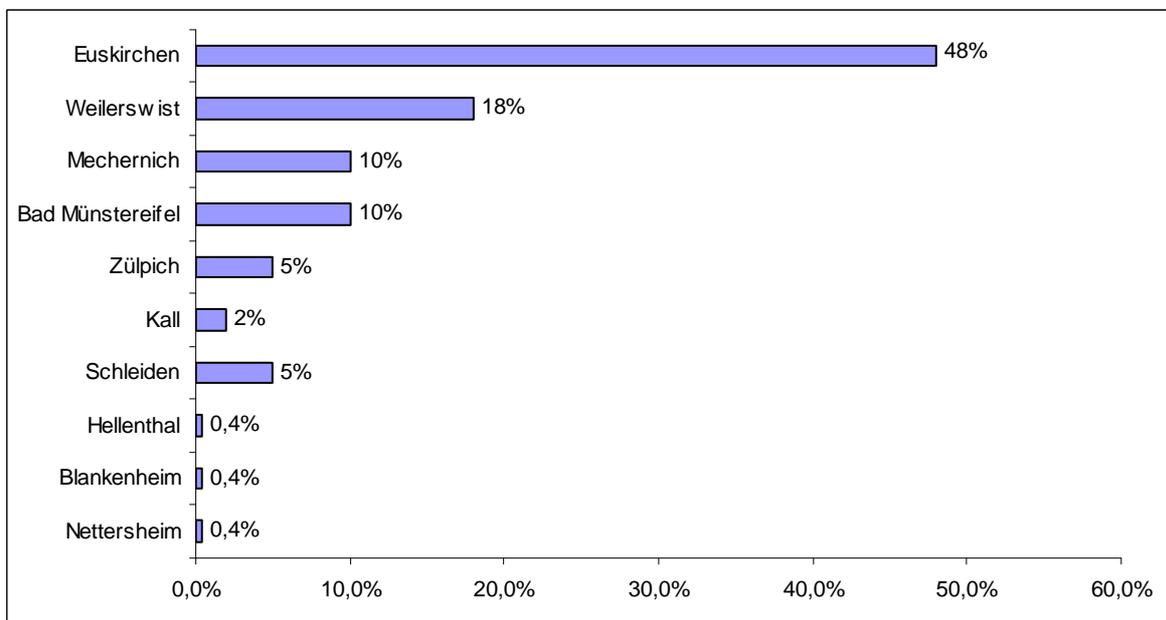
	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)
2003	275	- 16,0 %	26,93
2004	221	- 20,0 %	20,98
2005	249	+ 13,0 %	25,56
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00

Teilmärkte 21,4 % Erstverkäufe nach Neubau  
78,6 % Zweitverkäufe (Weiterverkäufe)

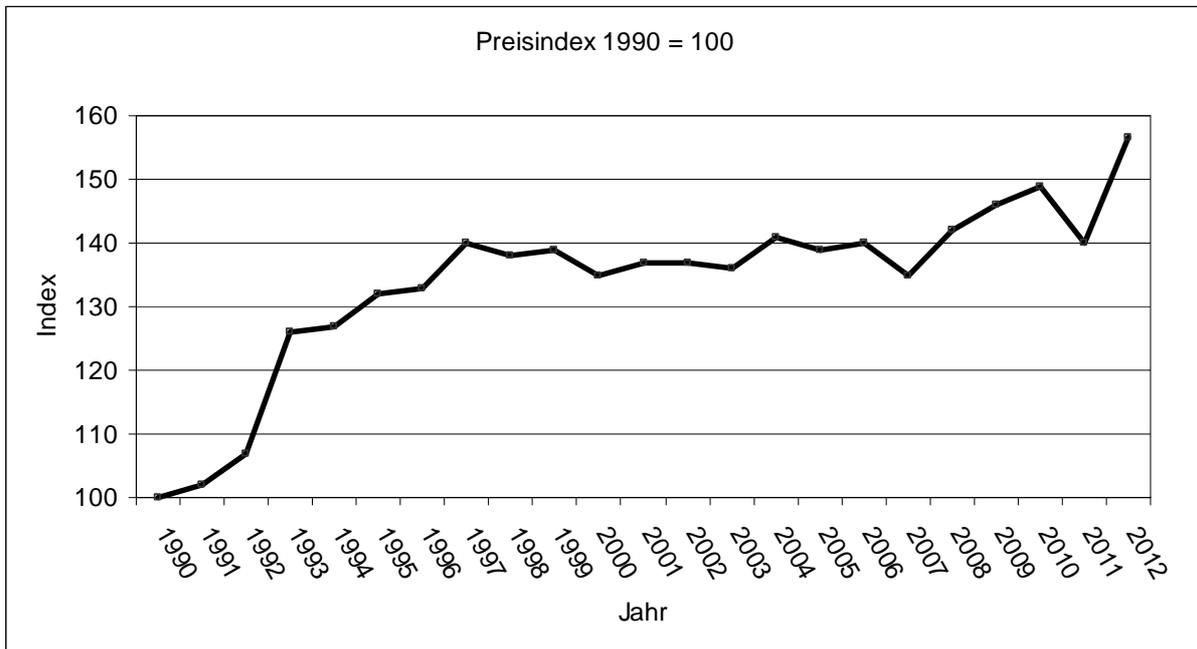
Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet:



Regionale Verteilung der Kauffälle



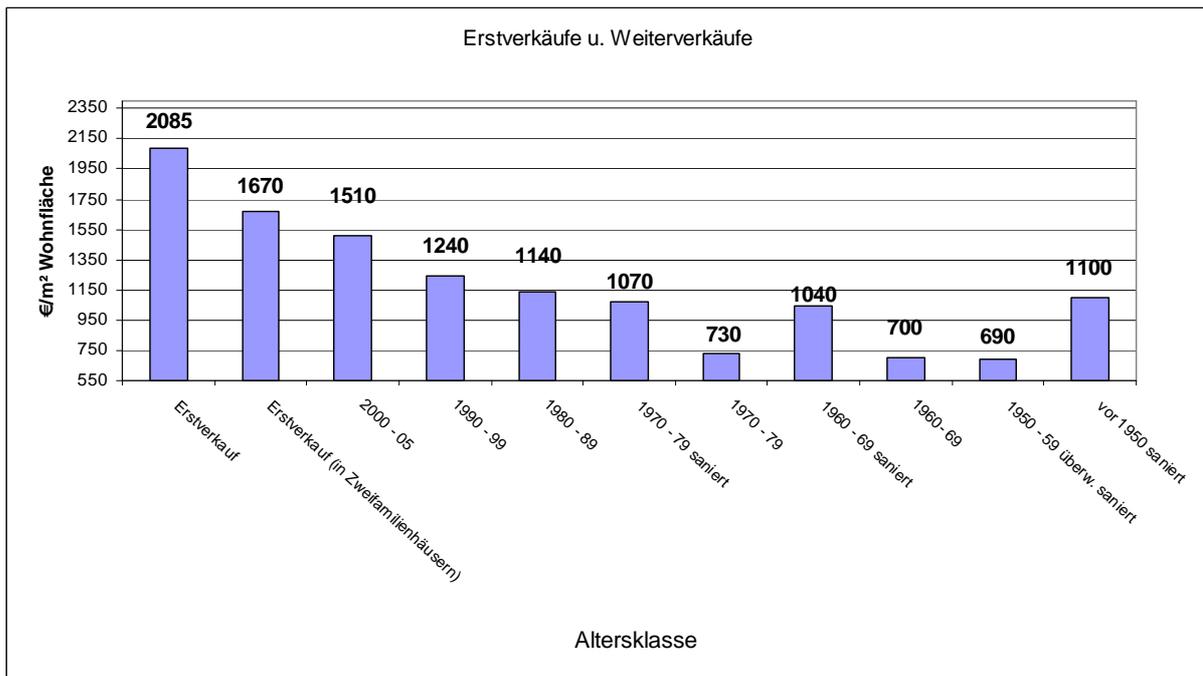
### 7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau) insgesamt:



Beim Wohnungseigentum insgesamt ergibt sich zum Vorjahr folgende Preisentwicklung: (statistische Gesamtbetrachtung)

<u>Erstverkäufe</u> (Neubau)	+ <u>12 %</u>
<u>Weiterverkäufe</u>	+ <u>3 %</u>

### 7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum nach Altersklassen geordnet:



Modernisierte Wohngebäude sind i.d.R. mit dem Grundbaujahr erfasst (nicht fiktiv).

### 7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Bei dem nachfolgend aufgeführten regional unterschiedlichen Preisniveau von Wohnungseigentum wird nur repräsentatives Datenmaterial angegeben.

Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen geordnet (ausgehend vom Grundbaujahr).

Durchgreifend modernisierte Objekte sind (soweit dies erkennbar war) als saniert gekennzeichnet.

In Ortsteilen befinden sich die Wohnungen i.d.R. in Zwei- bis Dreifamilienhäusern.

Bei *Erstverkäufen* handelt es sich um neuerrichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.

Bei *Umwandlungen* von ehemaligen Mietwohnungen zu Wohnungseigentum können bei durchgreifender Modernisierung fiktive Baujahre angegeben sein.

**Bezugseinheit:** €/m<sup>2</sup> - Wohnfläche, inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück.

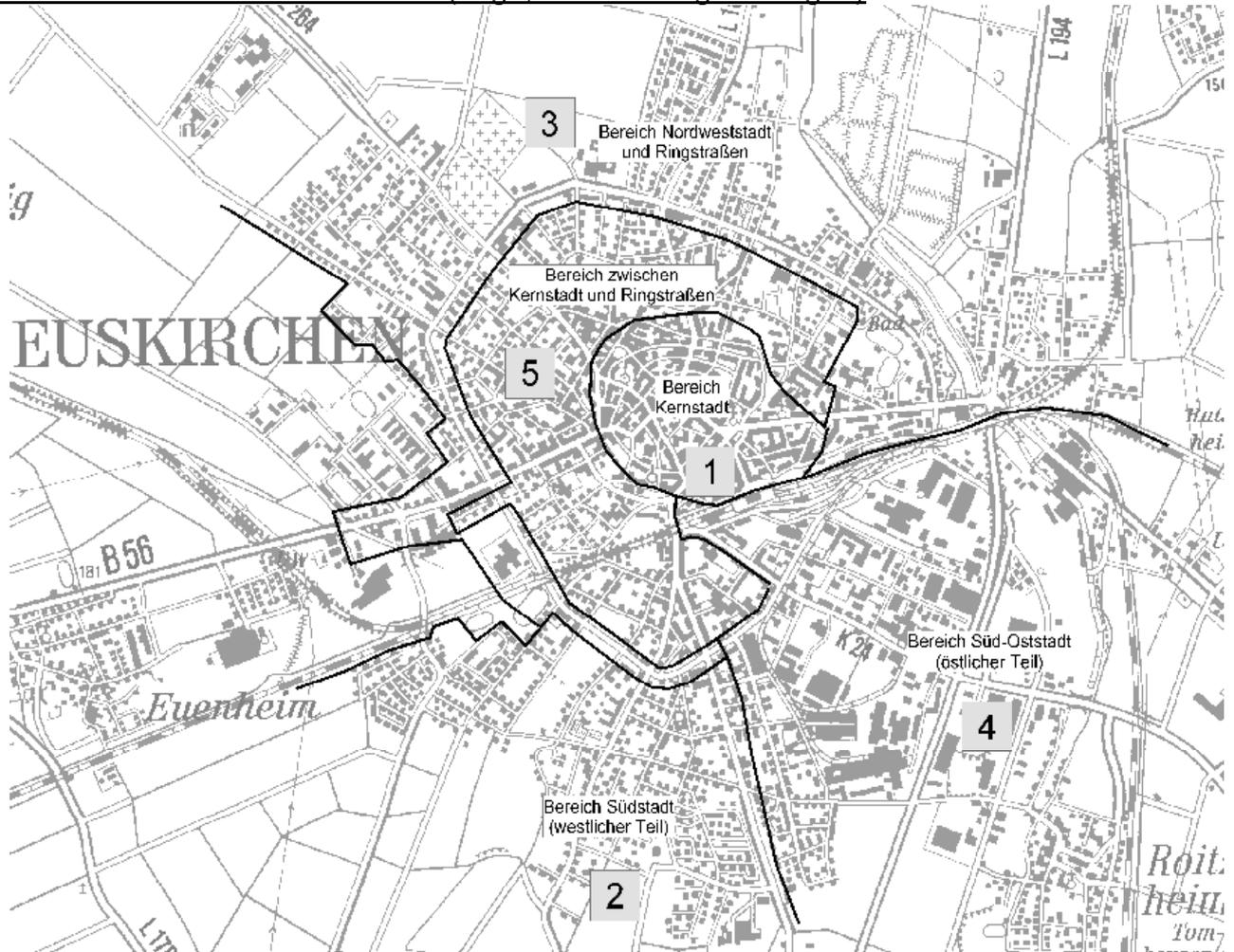
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 7.2 Teileigentum)

Regional ermittelte Vergleichswerte für Wohnungseigentum:

Gemeinde, Lage		Alters-klasse (Grund- baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	durchschn. Preis €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Standardabweichung)
<b>Bad Münstereifel</b>					
<b>Kernort</b>	Erstverkauf	Neubau	3	88	2050
	Weiterverkauf	2001 - 03	2	100	1430 (60)
	Weiterverkauf	1992 - 95	6	85	1290 (180)
	Weiterverkauf	1961 – 62 <i>saniert</i>	4	72	900 (200)
<b>Ortsteile</b>	<i>nördliches</i>	1994 - 96	3	80	1290 (130)
	<i>Stadtgebiet</i>	1950 saniert	2	105	520 (80)

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgrenzungen)



<u>Gemeinde,</u> <u>Lage</u>		<u>Altersklasse</u> <u>(Grundbaujahr)</u>	<u>Anzahl</u> <u>der Kauf-</u> <u>fälle</u>	<u>durchschn.</u> <u>Wohn-</u> <u>fläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m² Wohnfläche</u> <small>(Standardabweichung)</small>
<b><u>Euskirchen</u></b>					
<b>Bereich Kernort</b>					
3 Nord- u. West- stadt, Ringstra- ßen <small>(Lage: Weststadt)</small>	Erstverkauf	Neubau 1)	3	87	1810 (250)
4 Süd-Oststadt, <small>(östlicher Teil)</small>	Erstverkauf	Neubau	13	80	1980 (45)
5 Bereich zwi- schen Kernstadt u. Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	10	86	2190 (110)

1) Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern

Die regionalen Lagen sind auf der Übersichtskarte ersichtlich.

### 7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

<u>Gemeinde, Lage</u>		<u>Alters- Klasse (Grundbaujahr)</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>durchschn. Wohn- fläche [m<sup>2</sup>]</u>	<u>durchschn. Preis €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
<b>Euskirchen</b>					
<b>Bereich Kernort</b>					
<u>1 Zentrumslage</u>	Weiterverkauf	1983 - 88	2	60	1020 (400)
<u>2 Südstadt</u>	Weiterverkauf	1984 - 87	2	80	1240 (15)
	Weiterverkauf	vor 1960 saniert	2	73	1040 (75)
<u>3 Nord- u. Weststadt, Ringstraßen</u>	Weiterverkauf	1970 - 79 <i>tlw. saniert</i>	9	73	810 (135)
	Weiterverkauf	1960 - 68	5	77	710 (25)
	Weiterverkauf	1959 - 61 <i>saniert</i>	3	87	840 (45)
<u>5 zw. Kernstadt u. Ringstraßen</u>	Weiterverkauf	1993 - 97	4	70	1470 (100)
	Weiterverkauf	1980 - 84	6	59	1130 (95)
	Weiterverkauf	1960 <i>saniert</i>	4	71	970 (135)

Die regionalen Lagen in der Kernstadt Euskirchen sind auf der Übersichtskarte Seite 28 ersichtlich.

<b>Ortsteile Euskirchen</b>	Weiterverkauf	1994 - 99	7	80	1260 (120)
	Weiterverkauf	1973	2	86	940 (130)
<b><u>Kall</u></b>	Weiterverkauf	1993 - 2000	4	72	1130 (180)
<b><u>Mechernich</u></b>	Weiterverkauf	1998 - 2002	3	89	1600 (290)
<b>Ortsteil Kommern</b>	Weiterverkauf	1972	6	53	550 (45)
	Weiterverkauf	1995	2	100	1070 (70)
<b>andere Ortsteile</b>	Weiterverkauf	1982 - 2000	2	66	970 (70)

### 7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

<u>Gemeinde, Lage</u>		<u>Altersklasse (Grund- baujahr)</u>	<u>Anzahl der Kauf- fälle</u>	<u>durchschn. Wohn- fläche [m<sup>2</sup>]</u>	<u>durchschn. Preis €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
<b><u>Schleiden</u></b>					
<b>Ortsteil Ge- münd</b>	Weiterverkauf	1997 -98	4	78	770 (80)
<b>andere Ortsteile</b>	Weiterverkauf	1982 - 93	2	78	580 (150)
<b><u>Weilerswist</u></b>					
<b>Kernort</b>	Erstverkauf	Neubau <b>1)</b>	2	114	1520 (20)
	Erstverkauf	Neubau	2	99	1910 (115)
	Weiterverkauf	1992 - 97	3	68	1600 (240)
<b>Ortsteile</b>	Weiterverkauf	1982 - 86	7	89	1150 (80)
	Weiterverkauf	1981 - 99 <i>tlw. saniert</i>	12	74	1140 (85)
<b><u>Zülpich</u></b>					
<b>Kernort</b>	Erstverkauf	Neubau	4	66	1890 (25)
	Weiterverkauf	1980 saniert u. 2001	2	88	1250 (45)
<b>Ortsteile</b>	Weiterverkauf	1984 saniert u. 1999	2	130	975

1) Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern

## 7.2 Teileigentum

Im Jahre 2012 wurden 17 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 2 \* Ladenlokale
- 4 \* Büro-/Praxisräume
- 4 \* Garagen
- 3 \* Tiefgaragenstellplätze
- 4 \* Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen

Aus Kauffällen der Jahre 2010 bis 2012 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur groben Preisorientierung abgeleitet werden:

### Erstverkäufe

Lage: Stadt Euskirchen

<u>Nutzung</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>durchschn. Nutzfläche [m<sup>2</sup>] ca.</u>	<u>durchschn. Preis €/m<sup>2</sup> Nutzfläche ca. (Standardabweichung)</u>
Büro/Praxis	2012	2	120 m <sup>2</sup>	1970 (95)

### Weiterverkäufe

Lage: Städte Bad Münstereifel, Euskirchen, Mechernich

<u>Nutzung</u>	<u>Altersklasse</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>durchschn. Nutzfläche [m<sup>2</sup>] ca.</u>	<u>durchschn. Preis €/m<sup>2</sup> Nutzfläche ca. (Standardabweichung)</u>
Büro/Praxen	1993 - 2004	8	153 m <sup>2</sup>	1400 (200)
Ladenlokale	1960 - 1998	5	102 m <sup>2</sup>	1000 (180)

Aufgrund der geringen Fallzahlen sind diese ermittelten Kaufwerte nur als Orientierungswerte anzusehen. Ob in den Kaufwerten der o.g. Fälle Zubehörteile gem. § 97 BGB enthalten waren, wurde im Einzelnen nicht untersucht.

Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen wurden zu folgend aufgeführten Werten gekauft bzw. mit entsprechenden Werten beim Verkauf von Wohnungseigentum berücksichtigt:

<b>Erstverkäufe:</b>	<b>ausgew. Fälle</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Preisspanne</b>	<b>Ø Wert</b>
<i>Lage: Euskirchen, Münstereifel</i>				
Tiefgaragenstellplätze	6	2012	11 000 € - 12 000 €	11 600 €
<i>Lage: Euskirchen, Mechernich, Weilerswist</i>				
Garagen	11	2012	4 000 € - 10 000 €	7 800 €
<i>Lage: Euskirchen, Münstereifel</i>				
Carports	8	2012	3 000 € - 5 000 €	4 100 €
<i>Lage: Euskirchen, Münstereifel</i>				
Kfz - Stellplätze	13		3 000 € - 12 500 €	5 400 €
<b>Weiterverkäufe:</b>	<b>ausgew. Fälle</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Preisspanne</b>	<b>Ø Wert</b>
<i>Lage: Euskirchen, Kall, Mechernich, Münstereifel, Weilerswist</i>				
Tiefgaragenstellplätze	23	1961 - 2004	2 500 € - 11 500 €	6 800 €
<i>Lage: Euskirchen, Mechernich, Weilerswist, Zülpich</i>				
Garagen	32	1960 - 2004	2 000 € - 7 500 €	4 200 €
<i>Lage: Euskirchen, Münstereifel</i>				
Kfz - Stellplätze	48		1 000 € - 7 500 €	2 900 €

Starke Preisspannen sind regional sowie infolge des Baualters bedingt.



## 8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der wertrelevante Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche und die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert so weit wie möglich berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen, so dass Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert anzubringen sind. Diese können i.d.R. aus Umrechnungsvorschriften abgeleitet werden und sind im Grundstücksmarktbericht enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (u.a. im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

#### Hinweis:

*Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden.*

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### **8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für baureifes Land (zonale Werte) im Kreis Euskirchen (ohne Kerngebiete -MK-)**

In den nachfolgenden Tabellen sind die gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) zu ermittelnden Bodenrichtwerte über baureifes Land auszugsweise und über landwirtschaftliche Nutzflächen aufgelistet.

(Originaleintragungen: siehe Bodenrichtwertkarte)

**Stand: 01.01.2013**

#### **Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders beschrieben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Für Wohnbauflächen gilt in der Regel folgendes:

Bei offener Bauweise beträgt die Grundstücksbreite des Richtwertgrundstückes 18 m, die -tiefe beträgt 35 m.

Ausnahmen hiervon sind aus den nachfolgenden Listen ab Seite 35 ersichtlich.

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

#### Hinweis zu Sonderfällen

*Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände, u.a.) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen, wie z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen, u.a., werden in der Regel in benachbarte Bodenrichtwertzonen eingegliedert. Der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese einbezogenen Flächen jedoch nicht.*

*Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswert durch geeignete Sachverständige ermittelt werden.*

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013****Stadt Bad Münstereifel**Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Bad Münstereifel

für Wohnbauland 4,35 € / m<sup>2</sup>)ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
1.1	Kernstadt	150	125	100		56	35	30	
1.2	Arloff	95	75					20	
1.3	Bergrath		50		40				
1.4	Berresheim		42						
1.5	Effelsberg		60						
1.6	Eichen		50						
1.7	Eicherscheid	85	70	60					
1.8	Ellesheim		42						
1.9	Esch		45					15	
1.10	Eschweiler	90	80						
1.11	Gilsdorf		55						
1.12	Hardtbrücke							15	
1.13	Hilterscheid		42						
1.14	Hohn		70						
1.15	Holzern / Neichen		55						
1.16	Honerath		42						
1.17	Houverath	75	60					10	
1.18	Hummerzheim		45						
1.19	Hünkhoven		42						
1.20	Iversheim	85	70						
1.21	Kalkar	90	80						
1.22	Kirspenich	105	75						
1.23	Langscheid	50	45						
1.24	Lanzerath		55						
1.25	Lethert		60						
1.26	Limbach		60						
1.27	Mahlberg	65	55		50				
1.28	Maulbach		60						
1.29	Mutscheid		45						
1.30	Nitterscheid	50	42						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013**

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
1.31	Nöthen		85	70					
1.32	Odesheim			42					
1.33	Ohlerath			42					
1.34	Reckerscheid			45					
1.35	Rodert		85	70		75			
1.36	Rupperath			45					15
1.37	Sasserath			50					
1.38	Scheuerheck			55					
1.39	Scheuren			60					
1.40	Schönau		70	65					
1.41	Soller			45					
1.42	Wald		75	60				25	
1.43	Willerscheid			45					
1.44	Witscheiderhof			50					

**Gemeinde Blankenheim**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

+ = erschließungsbeitragspflichtig

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der  
Gemeinde Blankenheim für Wohnbauland 5,75 € / m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
2.1	Zentralort		55	45	40		22	18	10
2.2	Ahrdorf			25		20			
2.3	Ahrhütte			25		25			
2.4	Ahrmühle					25			
2.5	Alendorf			35					
2.6	Blankenheimerdorf		45	40					
2.7	Blankenheim-Wald					25			10 (ASB)
2.8	Dollendorf		35	34					

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013**

<b><u>Ortsteil</u></b>	Lage:	<b>Bauflächen für:</b> Wohnbauland				<b>Bauflächen für:</b> Gewerbebauland		
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
2.9 Freilingen			35					
2.10 Hüngersdorf			35					
2.11 Lindweiler					35			
2.12 Lommersdorf			35					
2.13 Mülheim			40		35			
2.14 Nonnenbach			35		25			
2.15 Reetz			38					
2.16 Ripsdorf		40	35					
2.17 Rohr			40					
2.18 Schloßthal					25			
2.19 Uedelhoven			32					
2.20 Waldorf			30					

**Gemeinde Dahlem**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

+ = erschließungsbeitragspflichtig

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Dahlem  
für Wohnbauland 5,01 € / m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

<b><u>Ortsteil</u></b>	Lage:	<b>Bauflächen für:</b> Wohnbauland				<b>Bauflächen für:</b> Gewerbebauland		
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
3.1 Dahlem		40	36					
3.2 Dahlemer Binz							14	
3.3 Baasem		35	30				14	
3.4 Berk			32					
3.5 Frauenkron			30					
3.6 Kronenburg			40					
3.7 Kronenburger Hütte			38					
3.8 Schmidtheim		38	35				14	

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013****Stadt Euskirchen**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

+ = erschließungsbeitragspflichtig

++ = erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag  
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Euskirchen für Wohnbauland 4,54 € / m<sup>2</sup> bei Vollanschluss für Mischwasser. Er kann sich, je nach baulicher Ausnutzung des Grundstücks erhöhen. Weiteres kann der entsprechenden Satzung der Stadt entnommen werden.)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:						
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
4.1	Kernstadt		210	165	135		155	90	GI 50
4.2	Billig		125	100					
4.3	Dom- Esch		105	90				35	
4.4	Elsig		95	85					
4.5	Euenheim		110	95	90				
4.6	Flamersheim		120	105				40	
4.7	Frauenberg		95	90					
4.8	Großbüllesheim		110	100				50	
4.8	Großbüllesheim							GI 45	
4.9	Kessenich		130	110					
4.10	Kirchheim		110	95	80			30	
4.11	Kirchheim (südl. Kleinsiedlungsgebiet)			75					(800 m <sup>2</sup> Richtwertgrundstück)
4.12	Kleinbüllesheim		120	100					
4.13	Kreuzweingarten		115	90					
4.14	Kuchenheim		120	110	105	95	45	35	
4.15	Niederkastenholz		110	105					
4.16	Oberwichterich		90	85					
4.17	Palmersheim		125	100					
4.18	Rheder		115	90					
4.19	Roitzheim		120	100		100			
4.20	Schweinheim		100	95					
4.21	Stotzheim		125	110				40	
4.21	Stotzheim		130						(Richtwertgrundstück = 30 m tief)
4.22	Siedlung Eusk.- Heide			80					(Richtwertgrundstück = 50 m tief)
4.23	Weidesheim		120	100					
4.24	Wißkirchen		115	90					
4.25	Wüschheim		105	95					

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013****Gemeinde Hellenthal**Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

++ = erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag  
 (derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Hellenthal  
 für Wohnbauland 6,01 € / m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

		Lage:	Bauflächen für:				Gewerbebauland		
			Wohnbauland			ASB	gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig	
5.1	Kernort	42	40	34			18	14	
5.2	Blumenthal	42	36					12	
5.3	Bungenberg		30						
5.4	Dickerscheid		34						
5.5	Dommersbach		40					14	
5.6	Eichen / Ingersberg		30						
5.7	Felser / Felserhof		30						
5.8	Giescheid		30						
5.9	Hahnenberg				++20				
5.10	Haus Eichen		30						
5.11	Hecken		30						
5.12	Heiden		30						
5.13	Hescheld		30						
5.14	Hönningen / Büschem		30						
5.15	Hollerath		35		30				
5.16	Kamberg		30						
5.17	Kammerwald		38						
5.18	Kehr				++20				
5.19	Kradenhövel				20				
5.20	Kreuzberg		30						
5.21	Losheim		28		20		12	10	
5.22	Manscheid		30						
5.23	Miescheid		28						
5.24	Oberreifferscheid		32						
5.25	Oberschömbach		30						
5.26	Paulushof				++25				
5.27	Ramscheid		30						
5.28	Reifferscheid	35	30		25				
5.29	Rescheid		30						
5.30	Schnorrenberg		30						
5.31	Sieberath		30						
5.32	Udenbreth		30						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013**

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
5.33	Unterpreth				28				
5.34	Unterschömbach				25				
5.35	Wahld				++20				
5.36	Wiesen		35						
5.37	Wildenburg				30				
5.38	Winten		30						
5.39	Wittscheid		30						
5.40	Wolfert		30						
5.41	Wollenberg		35						
5.42	Zehnstelle		30						
5.43	Zingscheid		33						

**Gemeinde Kall**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

++ = erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag  
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Kall  
für Wohnbauland 4,55 € / m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.1	Kernort	65	60	55		50	23		
6.2	Anstois		40						
6.3	Benenberg		32						
6.4	Diefenbach		33						
6.5	Dottel		48						
6.6	Frohnrath		32						
6.7	Gillenberg		33						
6.8	Golbach	60	48						
6.9	Keldenich	55	50						
6.10	Krekel / Rüth	35	33						
6.11	Rinnen	35	32						
6.12	Roder		32						
6.13	Scheven	60	48						
6.14	Sistig	40	33						
6.15	Sötenich	53	46						
6.16	Steinfeld	42	38						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013****Ortsteil****Bauflächen für:**

	Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.17	Steinfelderheistert		33					
6.18	Straßbüsch				++37			
6.19	Urft		38					
6.20	Wahlen		35					
6.21	Wallenthal		45					

**Stadt Mechernich**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Mechernich  
für Wohnbauland 10,85 € / m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

**Ortsteil****Bauflächen für:**

	Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
7.1	Kernstadt	105	100	85		70		30
7.2	Antweiler	80	65					
7.3	Berg		50					
7.4	Bergbuir		50					
7.5	Bergheim		70					
7.6	Bescheid				45			
7.7	Bleibuir		50					
7.8	Breitenbenden	90	70					
7.9	Denrath / Weißenbrunnen		40					
7.10	Dreimühlen		60					
7.11	Eicks	80	60					
7.12	Eiserfey		70					
7.13	Firmenich	95	80					20
7.14	Floisdorf	80	60					
7.15	Gehn		60					
7.16	Glehn		55		60			
7.17	Harzheim		65					
7.18	Holzheim		70					
7.19	Hostel		50					
7.20	Kalenberg		45					
7.21	Kallmuth		55					
7.22	Katzvey	85	70					
7.23	Kommern	95	90			70	35	
7.24	Kommern- Süd	85				(1200 m <sup>2</sup> Richtwertgrundstück)		
7.25	Lessenich		65					

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013**

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
7.26	Lorbach			65					
7.27	Lückerath		60	50					
7.28	Obergartzem		90	80				30	
7.29	Rißdorf			60					
7.30	Roggendorf			45		50			
7.31	Satzvey		95	80					GI 12
7.32	Schaven			75					
7.33	Schützendorf		65	60					
7.34	Strempt		55	45					
7.35	Urfey					50			
7.36	Vollem			50					
7.37	Voißel			45					
7.38	Vussem		85	70				30	
7.39	Wachendorf		80	65					
7.40	Weiler a. B.			65					
7.41	Weyer		70	60					
7.42	Wielspütz					45			

**Gemeinde Nettersheim**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Nettersheim für Wohnbauland 3,27 € / m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
8.1	Kernort		65	55					
8.2	Bouderath			44					
8.3	Buir			40					
8.4	Engelgau		50	45					
8.5	Frohngau			42					
8.6	Holzmülheim			40					
8.7	Marmagen		65	60					
8.8	Pesch		60	50					
8.9	Roderath			40					
8.10	Tondorf		50	45					
8.11	Zingsheim		55	50				15	

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013****Stadt Schleiden**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Schleiden

für Wohnbauland 7,96 € / m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<b><u>Ortsteil</u></b>	<b>Bauflächen für:</b>							
		Lage:	Wohnbauland			ASB	Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig		gut	mittel	mäßig
9.1	Kernstadt	60	50			21	GI 12		
9.2	Berescheid		35						
9.3	Broich	42	38						
9.4	Bronsfeld	40	35						
9.5	Dreiborn		40						
9.6	Ettelscheid		35						
9.7	Gemünd	80	60	43		21			
9.8	Harperscheid		40				15	10	
9.9	Herhahn		40					10	
9.10	Hühnerbusch				30				
9.11	Kerperscheid		38						
9.12	Mauel		50				18		
9.13	Morsbach		40						
9.14	Nierfeld	60	50						
9.15	Oberhausen	45	40				12		
9.16	Olef	55	45				18		
9.17	Scheuren		35						
9.18	Schöneseiffen		40						
9.19	Wintzen		40						
9.20	Wolfgarten		50						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013****Gemeinde Weilerswist**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-  
 (derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Weilerswist  
 für Wohnbauland 4,09 € / m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
10.1	Kernort		195	165	150		120	55	
10.2	Bodenheim			90					
10.3	Derkum		115	100					
10.4	Großvernich		155	140	120				
10.5	Hausweiler		115	100					
10.6	Kleinvernich		170				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		
10.6	Kleinvernich			120					
10.7	Lommersum		120	105					
10.8	Metternich		135	115					
10.9	Müggenhausen			105					
10.10	Neukirchen			95					
10.11	Ottenheim			105					28
10.11	Ottenheim		120				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		

**Stadt Zülpich**

Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei-  
 ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
11.1	Kernstadt		120	115			40	35	
11.1	Kernstadt							GI 35	GI 25
11.2	Bessenich			70					
11.3	Bürvenich		75	65					
11.4	Dürscheven		80	75					

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2013**

<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
	Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
11.5 Enzen	75	70						
11.6 Eppenich		60						
11.7 Floren				55				
11.8 Füssenich	80	70						
11.9 Geich	75	70				GI 35	26	
11.10 Hoven	120	105						
11.11 Juntersdorf	70	65						
11.12 Langendorf	75	65						
11.13 Linzenich	70	65						
11.14 Lövenich		65						
11.15 Lüssem				60				
11.16 Merzenich	70	65						
11.17 Mülheim		75						
11.18 Nemmenich	90	80						
11.19 Niederelvenich	110	80						
11.20 Oberelvenich		80						
11.21 Rövenich	85	70						
11.22 Schwerfen	70	65				25		
11.23 Sinzenich	75	65				GI 25		
11.24 Ülpenich	100	90						
11.25 Virnich				55				
11.26 Weiler i. d. E.		75						
11.27 Wichterich	85	75						

## 8.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stand: 01.01.2013

### Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes (der Gemarkung), sowie ein normaler Kulturzustand und eine regelmäßige Form unterstellt.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Schlaglänge, Orts- oder Hofnähe, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

## 8.5 Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (ohne Aufwuchs)

### Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bezieht sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

Er bezieht sich auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Aufgrund der dargestellten Kaufpreisanalyse auf Seite 20 (*Pkt. 5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen*) wird der

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich 0,40 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

### Normierungen

*(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)*

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

Topographie: keine Steilhänge (Abschläge bei Steilhängen ca. 20 – 40 %)

### Hinweis:

*In Bodenrichtwertzonen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).*

*Die beiden Richtwertzonen können sich überlagern. Voraussetzung hierfür ist, dass eine eindeutige Zuordnung in der jeweiligen Zone gegeben ist.*

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2013**8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen  
Stand 01.01.2013**

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/m <sup>2</sup>
<b>Bad Münstereifel</b>		
Arloff	46	1,80
Effelsberg	35	0,90
Eschweiler	35	1,10
Hohn	36	0,90
Houverath	36	0,90
Iversheim	40	1,50
Kalkar	43	1,70
Mahlberg	37	0,90
Münstereifel	35	0,90
Mutscheid	35	0,90
Nöthen	37	1,00
Rupperath	34	0,80
Schönau	34	0,90
<b>Blankenheim</b>		
Ahrdorf	35	0,65
Alendorf	34	0,70
Blankenheim	37	0,90
Blankenheimerdorf	33	0,80
Dollendorf	35	0,70
Freilingen	32	0,70
Hüngersdorf	32	0,70
Lindweiler	34	0,80
Lommersdorf	34	0,80
Mülheim	37	1,00
Reetz	33	0,80
Ripsdorf	32	0,70
Rohr	34	0,80
Uedelhoven	37	0,65
Waldorf	34	0,70

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/m <sup>2</sup>
<b>Dahlem</b>		
Baasem	31	0,85
Berk	32	0,75
Dahlem	34	0,90
Kronenberg	30	0,70
Schmidtheim	34	0,90
<b>Euskirchen</b>		
Billig	60	2,80
Dom- Esch	81	4,70
Elsig	66	3,30
Euenheim	58	2,80
Euskirchen	67	3,70
Flamersheim	65	3,80
Frauenberg	73	3,30
Großbüllesheim	72	4,00
Kirchheim	46	1,60
Kleinbüllesheim	77	4,50
Kreuzweingarten- Rheder	56	2,20
Kuchenheim	70	4,00
Niederkastenholz	68	4,00
Palmersheim	62	3,80
Roitzheim	52	3,00
Schweinheim	61	3,60
Stotzheim	59	3,50
Weidesheim	77	4,30
Wißkirchen	61	2,80
Wüschheim	68	4,00

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2013

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Hellenthal</b>		
Hellenthal	29	0,85
Hollerath	30	0,90
Ländchen	29	0,85
Losheim	34	0,70
Udenbreth	30	0,70

<b>Kall</b>		
Golbach	34	0,85
Kall	34	0,95
Keldenich	36	1,10
Sistig	30	0,85
Sötenich	32	0,80
Urft	36	0,90
Wahlen	32	0,90
Wallenthal	40	1,40

<b>Nettersheim</b>		
Bouderath	34	0,90
Buir	36	0,90
Engelgau	33	1,00
Frohngau	35	0,90
Holzmülheim	35	0,90
Marmagen	38	1,20
Nettersheim	36	1,00
Pesch	40	0,90
Roderath	36	0,90
Tondorf	32	0,85
Zingsheim	36	0,90

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Mechernich</b>		
Antweiler	56	2,20
Berg	46	1,30
Bleibuir	40	1,30
Breitenbenden	41	1,50
Eicks	49	1,50
Floisdorf	50	1,50
Glehn	44	1,40
Harzheim	39	1,30
Holzheim	39	1,50
Hostel	49	1,60
Kallmuth	34	1,20
Kommern	50	2,50
Lessenich- Reißdorf	43	1,60
Lorbach	35	1,00
Mechernich	37	1,50
Obergartzem	64	3,00
Satzvey- Firmenich	55	3,00
Vussem- Bergheim	39	1,50
Wachendorf	41	1,50
Weiler a. B.	35	1,20
Weyer	35	0,90

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2013

<b>Gemeinde</b> Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Schleiden</b>		
Broich	31	0,80
Bronsfeld	31	0,75
Dreiborn	34	0,90
Gemünd	28	1,00
Harperscheid	34	0,75
Oberhausen	31	0,75
Schleiden	30	1,00
Schöneseiffen	35	0,75
<b>Weilerswist</b>		
Lommersum	69	4,30
Metternich	64	3,50
Müggenhausen	71	4,00
Vernich	71	5,00
Weilerswist	69	5,00

<b>Gemeinde</b> Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Zülpich</b>		
Bessenich	75	3,20
Bürvenich- Eppenich	51	1,50
Dürscheven	61	3,20
Enzen	67	3,20
Füssenich	65	2,50
Geich	80	3,20
Hoven- Floren	75	3,00
Juntersdorf	58	2,80
Langendorf	50	2,60
Linzenich- Lövenich	67	2,50
Merzenich	72	2,90
Nemmenich	75	3,20
Oberelvenich	72	3,00
Rövenich	77	3,20
Schwerfen	56	1,80
Sinzenich	62	2,50
Ülpenich	68	3,80
Weiler i. d. E.	71	4,00
Wichterich	67	4,20
Zülpich	80	3,60

## 9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln.

Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

Insbesondere wurden die für das Sachwertverfahren erforderlichen Marktanpassungsfaktoren zur Erzielung marktkonformer Verfahrensergebnisse ermittelt. Ferner ist aus Verkäufen von Neubauten ein Regionalfaktor abgeleitet worden, welcher für die Ermittlung von regional angemessenen Normalherstellungskosten benötigt wird.

### 9.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaulandflächen

Nach § 10 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden.

Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

In der folgenden Tabelle ist die Indexentwicklung des individuellen Wohnungsbaus mit dem Basisjahr 1995 = 100 dargestellt.

Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

*Abgeleitet ist die Indexreihe aus den durchschnittlich gezahlten Kaufpreisen über baureifes Land (ohne Kerngebiete bzw. reine Geschäftslagen) und den hieraus ermittelten Bodenrichtwerten.*

<b>Jahr</b>	<b>Kreis Euskirchen insgesamt</b>	<b>Bad Münstereifel</b>	<b>Blankenheim</b>	<b>Dahlem</b>	<b>Euskirchen</b>	<b>Hellenthal</b>
1995	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100
1980	52,0	57,6	49,4	48,0	52,2	60,6
1981	61,4	65,1	57,8	63,9	57,9	74,5
1982	69,3	74,9	65,7	68,2	67,3	81,8
1983	74,3	79,5	72,1	77,8	74,1	81,8
1984	75,5	79,5	72,1	80,2	74,1	83,6
1985	74,3	79,5	72,1	75,9	71,5	78,7
1986	73,0	75,5	70,1	73,9	70,9	78,7
1987	71,8	75,5	70,1	73,9	69,9	78,7
1988	70,6	73,8	70,1	73,9	66,8	78,7
1989	70,6	73,8	69,6	75,4	67,3	78,7
1990	71,5	75,2	73,6	78,0	69,8	78,7
1991	75,5	77,1	75,9	83,2	71,9	78,7
1992	79,5	78,6	79,6	85,0	78,6	78,8
1993	86,7	86,6	80,6	91,7	84,9	89,8
1994	93,2	91,5	94,3	95,0	91,3	98,7
1995	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1996	108,9	108,8	108,6	111,7	106,7	111,3
1997	116,3	115,3	114,3	121,7	112,0	111,8
1998	125,5	126,3	121,7	121,7	119,4	113,3
1999	134,8	136,7	131,5	128,4	132,1	122,5
2000	141,2	142,5	134,9	128,4	139,5	131,9
2001	142,3	145,1	134,9	129,0	140,9	132,8
2002	145,7	149,2	136,0	129,0	146,4	135,5
2003	148,6	155,9	138,2	132,9	148,0	139,7
2004	149,9	159,2	139,0	132,2	150,1	140,3
2005	150,8	159,6	140,4	132,2	150,4	142,1
2006	151,7	161,7	140,4	131,5	152,1	142,1
2007	152,2	161,1	141,7	131,5	153,5	141,5
2008	152,4	160,9	141,5	131,5	154,1	141,3
2009	152,8	160,9	141,9	132,8	155,0	140,9
2010	152,8	159,3	139,1	134,1	155,7	140,1
2011	152,2	159,5	138,4	132,5	156,3	138,6
2012	152,4	160,0	139,0	132,5	156,6	138,3

<b>Jahr</b>	<b>Kall</b>	<b>Mecher- nich</b>	<b>Netters- heim</b>	<b>Schleiden</b>	<b>Weilers- wist</b>	<b>Zülpich</b>
1995	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100
1980	56,1	50,7	52,2	58,9	43,5	51,1
1981	67,8	60,3	63,6	75,3	50,5	58,8
1982	79,0	68,9	73,6	84,2	59,6	69,0
1983	85,2	74,5	79,8	88,9	65,7	70,0
1984	85,2	76,0	79,8	90,6	65,7	71,1
1985	85,2	76,0	78,2	88,9	63,9	72,1
1986	85,2	74,5	72,0	85,3	63,9	71,1
1987	85,2	74,5	72,0	85,3	63,9	70,0
1988	83,5	74,5	70,4	83,6	60,5	70,0
1989	83,5	72,9	67,3	83,6	61,8	70,0
1990	83,5	72,9	68,3	83,6	62,6	70,0
1991	84,6	76,0	70,9	88,9	69,2	72,1
1992	86,0	80,3	76,3	90,3	75,3	75,4
1993	88,5	85,8	80,0	94,7	86,6	83,3
1994	98,6	94,2	88,9	98,2	89,6	89,6
1995	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1996	113,1	106,6	107,5	107,1	111,1	107,2
1997	121,7	117,6	118,6	112,4	114,0	121,4
1998	132,4	129,0	129,7	119,1	122,7	139,6
1999	136,8	139,0	140,1	127,9	131,4	147,1
2000	145,5	151,1	146,8	129,2	135,5	148,9
2001	146,1	152,3	146,5	129,7	135,9	149,6
2002	146,5	155,2	145,9	131,6	136,2	158,0
2003	148,4	157,8	147,1	134,2	138,7	158,8
2004	149,0	158,3	146,2	135,9	140,2	159,8
2005	149,1	159,9	146,8	137,9	140,2	160,6
2006	149,2	160,9	146,8	140,7	140,2	160,4
2007	149,8	161,1	146,8	141,5	142,8	160,2
2008	152,1	161,8	146,8	141,8	142,8	159,8
2009	152,8	162,1	146,8	141,8	142,8	160,7
2010	151,3	164,5	148,0	141,8	142,8	160,7
2011	150,4	164,2	148,3	139,5	139,4	160,7
2012	150,4	164,2	148,3	137,0	140,5	160,7

### 9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 1995 = 100)  
Ableitung ab 1987

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreis- index
1980	45,5
1981	
1982	
1983	
1984	
1985	
1986	
1987	65,9
1988	67,7
1989	68,6
1990	70,5
1991	73,2
1992	78,0
1993	85,0
1994	93,2
1995	100,0
1996	109,1
1997	117,2
1998	129,8
1999	150,5
2000	150,8
2001	152,6
2002	153,1
2003	157,2
2004	158,0
2005	158,0
2006	156,7
2007	156,2
2008	156,4
2009	156,6
2010	156,6
2011	157,2
2012	157,4

### 9.1.2 Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 1995 = 100)

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreis- index
1983	151,5
1985	142,4
1987	133,3
1989	127,3
1991	109,1
1993	100,0
1995	100,0
1996	100,0
1997	101,5
1998	101,5
1999	103,0
2000	104,5
2001	106,2
2002	108,9
2003	113,9
2004	114,4
2005	115,4
2006	113,8
2007	116,4
2008	122,0
2009	122,5
2010	126,0
2011	142,0
2012	153,4

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

### 9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit

GFZ: Geschossflächenzahl im Sinne des § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Nach Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01.03.2006 gelten folgende Faktoren:

(diese Ansätze sind nach durchgeführten Kontrollen für städtische Bereiche des Kreisgebietes anwendbar)

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		

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

#### Beispiel:

Vergleichspreis von 180,- €/m<sup>2</sup> bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

$$180,- \text{ €/m}^2 \times \frac{1,10}{0,90} = \text{rd. } 220,- \text{ €/m}^2$$

### 9.2.2 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe für Wohnbebauung bei I - II geschossiger Bauweise

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2006 bis 2012 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstückstiefen mit folgendem Ergebnis untersucht:

Bei offener Bauweise beträgt die Größe des Richtwertgrundstückes in der Regel 18 m Frontbreite und 35 m Grundstückstiefe.

Die nachfolgende Tabelle, die auf statistischen Werten beruht, bezieht sich auf das übliche Richtwertgrundstück von 18 m Frontbreite und 35 m Grundstückstiefe.

Messziffern auf der Basis:

Richtwert bei 35 m Grundstückstiefe = 100

Grundstückstiefe in m	Umrechnungs- koeffizient
26	110
28	107
30	105
32	103
34	101
35	100
36	98
38	94
40	91

#### Beispiel bei 35 m Tiefe = 100

Vergleichspreis bei 35 m Grundstückstiefe = 60,- €/m<sup>2</sup>      UK = 100

*UK = Umrechnungskoeffizient*

gesuchter Bodenwert bei 40 m Grundstückstiefe      UK = 91

$$\frac{60,- \text{ €/m}^2 \times 91}{100} = \underline{\text{rd. 55,- €/m}^2}$$

**Hinweis: Bei übertiefen Grundstücken orientiert sich der Markt i.d.R. an gesplitteten Grundstückswerten in Form von Vorderlandwert (Baulandwert) und Hinterlandwert (Gartenlandwert).**

*siehe hierzu auch:*

**Seite 14, Pkt. 5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich und Seite 17, Pkt. 5.4 Flächen im Außenbereich**

### 9.2.3 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2006 bis 2012 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstücksgrößen mit folgendem Ergebnis untersucht:

Die Umrechnungstabelle ist nicht anwendbar bei Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten, in Geschäftszentren oder z.B. bei einer gebietstypischen Reihenhausbauung oder bevorzugten Wohnlagen.

Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient	Fläche m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
300	111	650	98
350	110	700	95
400	108	750	93
450	105	800	91
500	103	850	89
550	102	900	86
600	101	950	84
630	100	1000	82

#### Umrechnungsbeispiel

Normgröße 630 m<sup>2</sup>, Bodenpreis = 60,- €/m<sup>2</sup> UK = 100

gesuchter Bodenpreis bei 850 m<sup>2</sup> UK = 89

UK = Umrechnungskoeffizient

$$\frac{60,- \text{ €/m}^2 \times 89}{100} = \text{rd. } 53,- \text{ €/m}^2$$

Die vorstehenden Umrechnungstabellen können nur als Hilfsmittel neben der Differenzierung von Vorder- und Hinterland angesehen werden und ausschließlich bei nicht weiter teilbaren Einheiten.

### 9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

#### 9.3.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

Für die Wertermittlung ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung, insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (Renditewert).

Liegenschaftszinsen sind der Marktanpassungsfaktor bei der ertragswirtschaftlichen Verkehrswertermittlung.

Der Gutachterausschuss hat nach § 14 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage „geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten“. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dieser Zinssatz regelmäßig geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten, da diese Objekte i. d. R. nicht nach Renditegesichtspunkten gekauft werden.

Die folgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze sind aus geeignetem Datenmaterial aus dem Jahre 2012, bzw. bei einzelnen Teilmärkten aus den Jahren 2011/2012 abgeleitet (insgesamt rd. 330 Fälle).

Verwendetes Modell zur Liegenschaftszinsableitung

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren:  $P = \frac{RE + 100}{KP} - \frac{100(q-1)}{qn-1} * \frac{KP - BW}{KP} * 100$

Objektart Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	Ø Rest- nutzungs- dauer	Anzahl der Fälle	Standard- abweichung
<b>Einfamilienhäuser</b>	3,1 %	3,1 %	3,0 %	3,0 %	<b>2,9 %</b>	45 Jahre	127	+/- 0,43 %
<b>Zweifamilienhäuser</b>	3,8 %	3,9 %	3,7 %	3,7 %	<b>3,7 %</b>	43 Jahre	47	+/- 0,39 %
<b>Dreifamilienhäuser</b>	4,7 %	4,7 %	4,8 %	4,9 %	<b>4,7 %</b>	35 Jahre	18	+/- 0,35 %
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>	5,8 %	5,9 %	5,8 %	5,7 %	<b>5,6 %</b>	37 Jahre	17	+/- 0,67 %
<b>Gemischt gen. Grundstücke -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)</b>	6,0 %	5,9 %	5,8 %	5,7 %	<b>5,6 %</b>	36 Jahre	31	+/- 0,59 %
<b>Gewerblich gen. Grundstücke</b>	7,2 %	7,5 %	7,5 %	7,3 %	<b>7,4 %</b>	30 Jahre	13	+/- 0,57 %
<i>Teilmarkt: großflächiger Einzelhandel (überw. Erstvermietung)</i>			6,9 %	6,6 %				
<i>Teilmarkt: Büro- u. Verwaltungsgebäude</i>				6,4 %				
<b>Eigentumswohnungen</b>	4,3 %	4,3 %	4,1 %					
<i>bis 40 Jahre Restnutzungsdauer (ohne Erstverkäufe)</i>				4,1 %	<b>4,2 %</b>	35 Jahre	17	+/- 0,50 %
<i>über 40 Jahre Restnutzungsdauer</i>				3,8 %	<b>3,9 %</b>	53 Jahre	52	+/- 0,40 %

### 9.3.2 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Rohertrag (ermittelt aus der Nettokaltmiete) wieder. Abweichungen im Hinblick auf Lage, Größe der Wohnanlage und Ausstattung sind möglich.

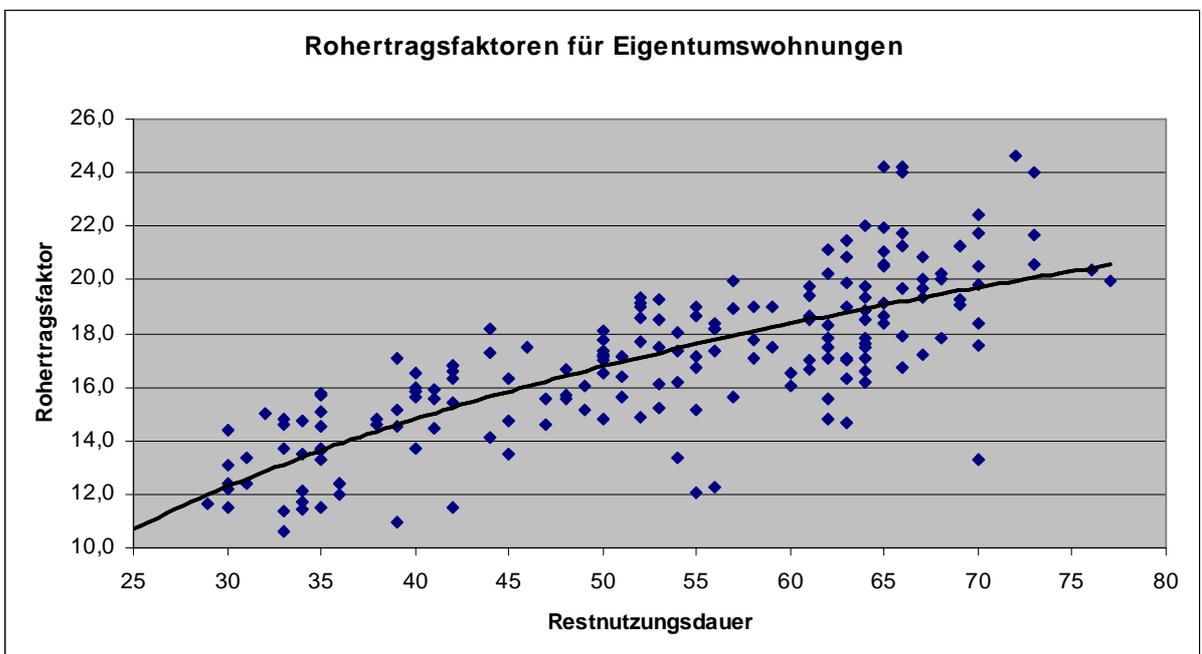
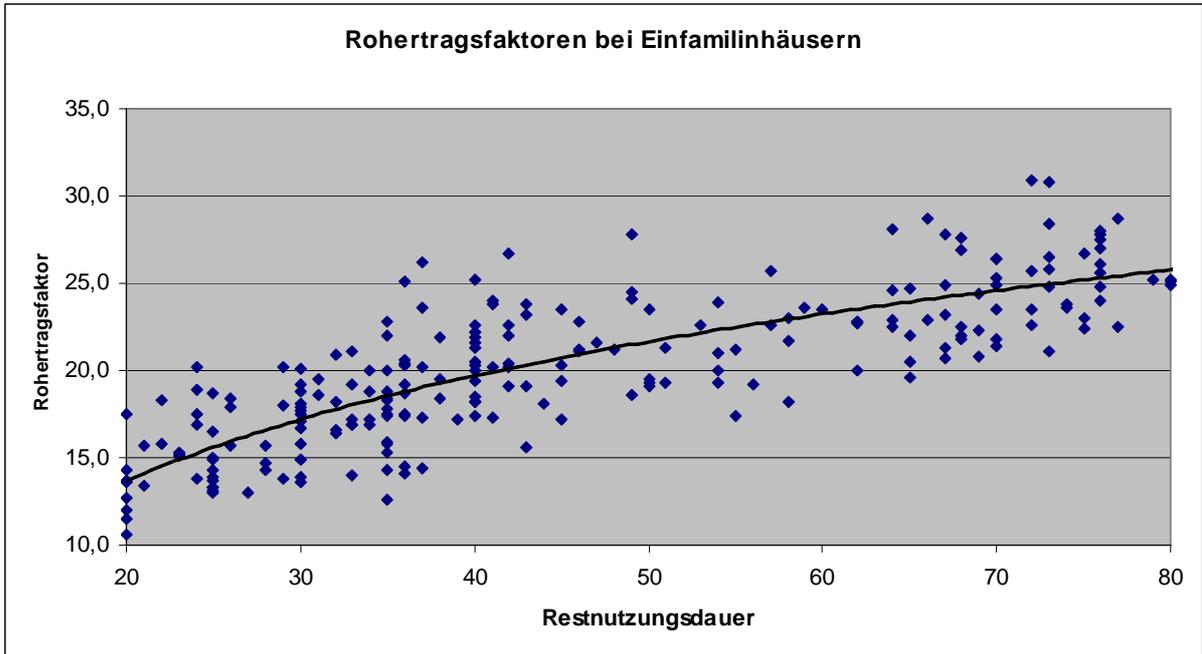
Bei Miet- oder Pachtwertobjekten kann der Wert einer Immobilie überschlägig mittels Rohertragsfaktor geschätzt werden (aus Datenmaterial der Jahre 2011 - 2012).

Standardabweichungen ergeben sich erstrangig aus der unterschiedlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer einzelner Objekte (*siehe untere grafische Darstellung*).

Der Ableitung lagen Verkäufe von bauschadensfreien Objekten zugrunde, deren Zustand dem jeweiligen Alter entsprach. Erstverkäufe blieben unberücksichtigt.

Objektart	Lage	Ø Restnut- zungsdauer	Roher- tragsfaktor	Standard- abweichung
<u>Mehrfamilienhäuser</u> (ab 4 Wohneinheiten)	überw. nördliches Kreisgebiet	37	<b>11,7</b>	+/- 18 %
<u>Gemischt gen. Grundstücke</u> -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)	Kreisgebiet	36	<b>11,4</b>	+/- 19 %
<u>Gewerblich genutzte Grundstücke</u> <i>Teilmarkt: großflächiger Einzelhandel</i> <i>Teilmarkt: Büro/Verwaltungsgebäude</i>	Kreisgebiet	30 29 42	<b>9,7</b> 12,5 12,4	+/- 17 % +/- 5 % +/- 19 %
<u>Eigentumswohnungen</u> <i>bis 40 Jahre Restnutzungsdauer</i> <i>über 40 Jahre Restnutzungsdauer</i>	Kreisgebiet	35 59	13,3 18,3	+/- 13 % +/- 12 %
3 - Familienhäuser	Kreisgebiet	35	<b>13,2</b>	+/- 13 %
2 - Familienhäuser	Kreisgebiet	43	<b>16,0</b>	+/- 16 %
<u>Einfamilienhäuser</u>	Kreisgebiet	45	<b>20,2</b>	+/- 22 %

### Darstellung der Rohertragsfaktoren in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer



## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

### 9.4.1 Regionalfaktoren für Normalherstellungskosten Basis NHK 2000

Nach Pkt. 3.1.3 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) ist bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann wenn sie eigengenutzt sind, das Sachwertverfahren erstrangig anzuwenden.

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen und der sonstigen Anlagen (§ 21 WertV).

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen ist von den gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Neuerrichtung des Wertermittlungsobjekts am Wertermittlungsstichtag aufzuwenden wären (Ersatzbeschaffungskosten).

Grundsätzlich kann der Herstellungswert eines Gebäudes ermittelt werden:

- a) auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bezogen auf eine geeignete Bezugseinheit (Normalherstellungskosten),
- b) nach gewöhnlichen Herstellungskosten für einzelne Bauleistungen oder
- c) nach den **tatsächlich entstandenen Herstellungskosten**.

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt.

Nach Pkt. 3.6.1.1.2 der WertR sind bei der Heranziehung von tabellarischen Normalherstellungskosten, Abweichungen auf Grund regionaler Einflüsse zu berücksichtigen. Insbesondere sind die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten **Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren)** heranzuziehen. Eine grobe Orientierung bieten auch die mit dem Einführungserschluss des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 veröffentlichten Korrekturfaktoren.

Bei einzelnen Gebäudetypen sind weitere Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts an das Vergleichsobjekt der Normalherstellungskosten 2000 erlauben. Die sich hier ergebenden Zu- bzw. Abschläge sind durch Multiplikation mit den Tabellenwerten der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen.

Die vorerwähnten **Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren)** werden auf Grundlage der tatsächlichen regional anfallenden Herstellungskosten seit 12 Jahren im Bereich des Kreises Euskirchen ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht (Pkt. 9.4.2 u. 9.5).

Zur Auswertung wurden folgende Parameter angewandt :

- Bodenwert = Bodenrichtwerte, Baunebenkosten 13 - 14 %, Baupreisindex 2000
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt, einschl. Umsatzsteuer (gemäß Fachserie 17 Statistisches Bundesamt, Baupreisindex III/ 2012 Deutschl. = 123,0),
- Nebengebäude und Außenanlagen = Sachwerte,
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) 1) gemäß DIN 277 Ausgabe 1987  
1) Erläuterung zum Begriff: Brutto-Grundfläche (BGF)  
*Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.*

Folgender Korrekturfaktor für Abweichungen vom bundesweiten Mittelwert der Bauleistungspreise wurden bei den unter Punkt 9.4.1 ermittelten Neubaugkosten festgestellt (Auswertung von etwa 45 Kauffällen aus den Jahren 2009 bis 2012):

**Regionalfaktor Kreis Euskirchen :**

**Faktor 0,90**

Ein weiterer Umrechnungsfaktor für die Wohnungsgrößen wurde nicht angewendet, da bereits in den Vorjahren hierbei kein Einfluss festzustellen war.

*Informativ:*

Die durchschnittliche Wohnungsgröße bei den ausgewerteten Kauffällen lag bei etwa 135 m<sup>2</sup>.

### 9.4.2 Neubaukosten von Einfamilienwohnhäusern (bei Erstverkäufen)

Nach Auswertung einer Vielzahl von Kauffällen der unter Pkt. 6.1.1 genannten

#### Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern)

aus den Jahren 2009 bis 2012 ergeben sich nachfolgend aufgelistete durchschnittliche, aktuelle Neubaukosten von Einfamilienhäuser bei Bauträgermaßnahmen (soweit repräsentativ möglich).

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m<sup>2</sup>) ohne Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **keine** Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä.) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m<sup>2</sup>) mit Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **grundsätzlich** Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä., sofern vorhanden) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Die Ausstattung der Wohnhäuser war überwiegend mittlerer Standard.

Die Wertanteile von Nebengebäuden (i.d.R. Garagen) betragen je nach Ausstattung und Größe der Gebäude 4 000 € - 8 000 €

<b>Gebäudetyp</b>	<u>Ø Grund-</u> <u>stücksflä-</u> <u>che</u>	<u>Ø Wohn-</u> <u>fläche</u>	<u>Ausstat-</u> <u>tungsstan-</u> <u>dard</u>	<u>Ø €/m<sup>2</sup></u> <u>Wohn-</u> <u>fläche mit</u> <u>Bodenwert</u>	<u>Stan-</u> <u>dard-</u> <u>abwei-</u> <u>chung</u> <u>in</u> <u>€/m<sup>2</sup></u>	<u>Ø €/m<sup>2</sup></u> <u>Wohn-</u> <u>fläche</u> <u>ohne</u> <u>Boden-</u> <u>wert</u>	<u>Stan-</u> <u>dard-</u> <u>abwei-</u> <u>chung</u> <u>in</u> <u>€/m<sup>2</sup></u>	<u>Boden-</u> <u>wertan-</u> <u>teil an</u> <u>Gesamt</u> <u>kosten</u>
<u>Rohbauten /</u> <u>Ausbauhäuser</u>	370 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>		<u>1080</u>	+ - 175	<u>720</u>	+ - 60	29 %
<u>Doppelhaushälften</u> unterkellert	310 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	mittel/ gehoben	<u>1880</u>	+ - 80	<u>1460</u>	+ - 60	19 %
nicht unterkellert	300 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	mittel/ gehoben	<u>1700</u>	+ - 125	<u>1260</u>	+ - 120	20 %
<u>Reihenhäuser</u> unterkellert	230 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	mittel	<u>1750</u>	+ - 60	<u>1380</u>	+ - 70	18 %
<u>Wohnhäuser</u> <u>freistehend</u> nicht unterkellert	440 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	mittel/ gehoben	<u>1900</u>	+ - 140	<u>1370</u>	+ - 90	26 %

### 9.4.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerungen

Der folgenden Auswertung liegen rd. 1.200 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2012 zugrunde. Die Werte wurden in der Regel, aus durch Umfragen ermittelten und stichprobenartig kontrollierten Angaben der Erwerber abgeleitet.

Die Auswertung erfolgte kreisweit, wobei unterschiedliche Lageklassen gebildet wurden. Diese wurden entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen untergliedert.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

- Bodenwert unter 35 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwert von 35 €/m<sup>2</sup> - 59 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwert von 60 €/m<sup>2</sup> - 130 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwert über 130 €/m<sup>2</sup>

Die Ausstattung der Gebäude ist meist baujahrestypisch. Die ausgewerteten Fälle sind nach Altersklassen strukturiert sowie nach Gebäudetyp (unterkellert bzw. nicht unterkellert) unterteilt, sofern ausreichendes Datenmaterial vorlag.

Durchgreifend sanierte Gebäude wurden einer jüngeren Altersklasse zugeordnet (fiktives Baujahr). Diese „Baujahrverjüngung“ kann je nach Sanierungsgrad bis zu 30 Jahren betragen.

Teilweise bestehen erhebliche Preisspannen, welche insbesondere bei älteren Gebäuden auf den unterschiedlichen Instandhaltungszustand bzw. allgemein auf den jeweiligen Ausstattungsstandard der Häuser zurückzuführen ist.

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m<sup>2</sup>) ohne Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **keine** Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä.) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m<sup>2</sup>) mit Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **grundsätzlich** sämtliche Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä., sofern vorhanden) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Für Außenanlagen inklusive Hausanschlüsse wurden durchschnittlich 7.500 € (Standardabweichung +/- 2.500 €) bezahlt. Sofern Nebengebäude vorhanden waren, betrug der durchschnittliche Wertansatz 5.000 € (jedoch mit relativ hohen Abweichungen).

Altersklasse Baujahr bzw. fiktives Baujahr	Anzahl der Kauf- fälle	Lageklasse und Bauweise BW = Bodenwert €/m <sup>2</sup> uk = unterkellert nuk = nicht unterkellert	φ Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	φ Wohn- fläche m <sup>2</sup>	φ €/m <sup>2</sup> Standard- Wohnfläche		φ €/m <sup>2</sup> Standard- Wohnfläche	
					ohne Bodenwert	abwei- chung	mit Bodenwert	abwei- chung
<b>ab 2000</b>	11	BW 35-59, Whs, uk	690	170	<b>1.070</b>	+/- 18 %	1.320	+/- 15 %
	14	BW 35-59, Whs, nuk	780	133	<b>960</b>	+/- 19 %	1.250	+/- 17 %
	68	BW 60-130, Whs, uk	540	140	<b>1.130</b>	+/- 23 %	1.530	+/- 19 %
	82	BW 60-130, Whs, nuk	470	130	<b>1.080</b>	+/- 19 %	1.480	+/- 18 %
	7	BW >130, Whs, uk	460	130	<b>1.260</b>	+/- 8 %	1.780	+/- 15 %
	8	BW >130, Whs, nuk	410	131	<b>1.200</b>	+/- 6 %	1.740	+/- 6 %

<b>Altersklasse</b> <i>Baujahr</i> bzw. fiktives <i>Baujahr</i>	<b>Anzahl</b> <i>der</i> <i>Kauf-</i> <i>fälle</i>	<b>Lageklasse und</b> <b>Bauweise</b> <i>BW = Bodenwert €/m<sup>2</sup></i> <i>uk = unterkellert</i> <i>nuk = nicht unterkellert</i>	$\phi$ Grund- stücks- fläche <i>m<sup>2</sup></i>	$\phi$ Wohn- fläche <i>m<sup>2</sup></i>	$\phi$ €/m <sup>2</sup> Standard- <b>Wohnfläche</b> <i>ohne</i> <i>Bodenwert</i>	Standard- abweichung	$\phi$ €/m <sup>2</sup> Standard- <b>Wohnflä-</b> <b>che</b> <i>mit</i> <i>Bodenwert</i>	Standard- abweichung
<b>1990 - 1999</b>	20	BW 35-59, Whs, uk	830	178	<b>880</b>	+/- 24 %	1.150	+/- 20 %
	7	BW 35-59, Whs, nuk	675	144	<b>860</b>	+/- 19 %	1.120	+/- 16 %
	61	BW 60-130, Whs, uk	560	150	<b>1.040</b>	+/- 18 %	1.410	+/- 17 %
	24	BW 60-130, Whs, nuk	600	145	<b>930</b>	+/- 20 %	1.340	+/- 14 %
	16	BW >130, Whs, uk	430	150	<b>1.190</b>	+/- 17 %	1.740	+/- 15 %
	3	BW >130, Whs, nuk	600	180	<b>1.090</b>	+/- 4 %	1.630	+/- 15 %
<b>1980 - 1989</b>	8	BW <35, Whs, uk	900	150	<b>670</b>	+/- 22 %	960	+/- 24 %
	21	BW 35-59, Whs, uk	860	170	<b>800</b>	+/- 22 %	1.070	+/- 21 %
	2	BW 35-59, Whs, nuk	430	85	<b>690</b>	+/- 36 %	1.040	+/- 28 %
	49	BW 60-130, Whs, uk	610	160	<b>790</b>	+/- 21 %	1.180	+/- 19 %
	7	BW 60-130, Whs, nuk	520	135	<b>720</b>	+/- 22 %	1.070	+/- 22 %
	18	BW >130, Whs, uk	480	155	<b>880</b>	+/- 16 %	1.420	+/- 13 %
	2	BW >130, Whs, nuk	350	120	<b>840</b>	+/- 2 %	1.380	+/- 5 %
<b>1970 - 1979</b>	3	BW <35, Whs, uk	820	112	<b>610</b>	+/- 5 %	900	+/- 6 %
	20	BW 35-59, Whs, uk	820	154	<b>620</b>	+/- 20 %	930	+/- 17 %
	6	BW 35-59, Whs, nuk	810	148	<b>590</b>	+/- 25 %	890	+/- 20 %
	82	BW 60-130, Whs, uk	700	150	<b>640</b>	+/- 24 %	1.100	+/- 18 %
	10	BW 60-130, Whs, nuk	730	175	<b>620</b>	+/- 17 %	1.010	+/- 24 %
	23	BW >130, Whs, uk	480	140	<b>730</b>	+/- 24 %	1.360	+/- 18 %
<b>1960 - 1969</b>	8	BW <35, Whs, uk	960	127	<b>530</b>	+/- 23 %	730	+/- 18 %
	2	BW <35, Whs, nuk	560	77	<b>400</b>	+/- 7 %	690	+/- 34 %
	47	BW 35-59, Whs, uk	770	138	<b>540</b>	+/- 34 %	830	+/- 27 %
	6	BW 35-59, Whs, nuk	790	117	<b>440</b>	+/- 27 %	750	+/- 15 %
	121	BW 60-130, Whs, uk	690	133	<b>580</b>	+/- 34 %	1.080	+/- 25 %
	14	BW 60-130, Whs, nuk	770	120	<b>560</b>	+/- 35 %	960	+/- 27 %
	41	BW >130, Whs, uk	500	134	<b>630</b>	+/- 32 %	1.330	+/- 24 %
	3	BW >130, Whs, nuk	320	110	<b>610</b>	+/- 49 %	1.200	+/- 10 %
<b>vor 1960</b>	18	BW <35, Whs, uk	810	134	<b>415</b>	+/- 42 %	645	+/- 29 %
	9	BW <35, Whs, nuk	1.000	129	<b>310</b>	+/- 49 %	555	+/- 33 %
	88	BW 35-59, Whs, uk	780	130	<b>430</b>	+/- 31 %	725	+/- 24 %
	10	BW 35-59, Whs, nuk	550	130	<b>350</b>	+/- 30 %	580	+/- 39 %
	147	BW 60-130, Whs, uk	610	121	<b>450</b>	+/- 35 %	890	+/- 29 %
	43	BW 60-130, Whs, nuk	540	110	<b>410</b>	+/- 33 %	790	+/- 27 %
	79	BW >130, Whs, uk	420	120	<b>540</b>	+/- 43 %	1.080	+/- 30 %
	4	BW >130, Whs, nuk	110	95	<b>510</b>	+/- 29 %	760	+/- 18 %

Hinweis: Die angegebenen Werte wurden tlw. gerundet.

### **9.5 Sachwertfaktoren von Sachwertobjekten -Individuelle Wohnhäuser- bei Zweitverkäufen (Marktanpassung) (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert)**

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken ist für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden (Einfamilienhäuser), der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Hierzu eignen sich auf Grundlage der Kaufpreissammlung tatsächlich festgestellte Sachwertfaktoren.

Diese Anpassungswerte gelten als Leitfaden.

Insbesondere individuelle Bauart und -gestaltung, sowie die Grundstückslage können zu anderen Werten führen. Hierbei ist erwähnenswert, dass beispielhaft kleinere intakte Wohngebäude i.d.R. besser marktgängig sind, als größere schadhafte Gebäude in gleicher Lage und zum gleichen Sachwert. Zur Kompensation dieser Abhängigkeit wurden die folgenden Sachwertfaktoren im Wesentlichen aus schadensfreien oder schadensarmen Objekten abgeleitet.

#### ***Modellbeschreibung***

*Sachwerte ermittelt mit:*

*Normalherstellungskosten (NHK) 2000*

*Baupreisindex von Wohngebäuden (bundesweit)*

*Regionalanpassungsfaktor für den Kreis Euskirchen 0,90*

*üblicherweise Brutto-Grundfläche (BGF), sowie in Ausnahmefällen*

*Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 Ausgabe 1987*

*Erläuterung zum Begriff: Brutto-Grundfläche (BGF): siehe Seite 60*

*Gesamtnutzungsdauer gemäß Vorgabe der NHK 2000 nach Objekttyp und  
Ausstattungsstandard*

*Altersabschreibung grundsätzlich linear (nach § 23 ImmoWert)*

*Bodenwertableitung auf Grundlage der Bodenrichtwerte*

*Außenanlagen und Hausanschlüsse: Zeitwert sachverständig geschätzt*

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 150 Auswertungen der Jahre 2011 und 2012 entwickelt.

*Es ist darauf zu achten bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das gleiche Modell anzuwenden, da modellabhängig bereits mittels Regionalfaktor eine Anpassung auf Kreisebene (Ableitung dieses Faktors aus Erstverkäufen, siehe Seite 59) erfolgte.*

Regional ergeben sich 4 Lageklassen, wobei diese praktikablerweise entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen (€/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Bodenrichtwerten) untergliedert wurden.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

- Bodenwerte unter 35 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwerte von 35 €/m<sup>2</sup> - 59 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwerte von 60 - 130 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwerte über 130 €/m<sup>2</sup>

#### Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)

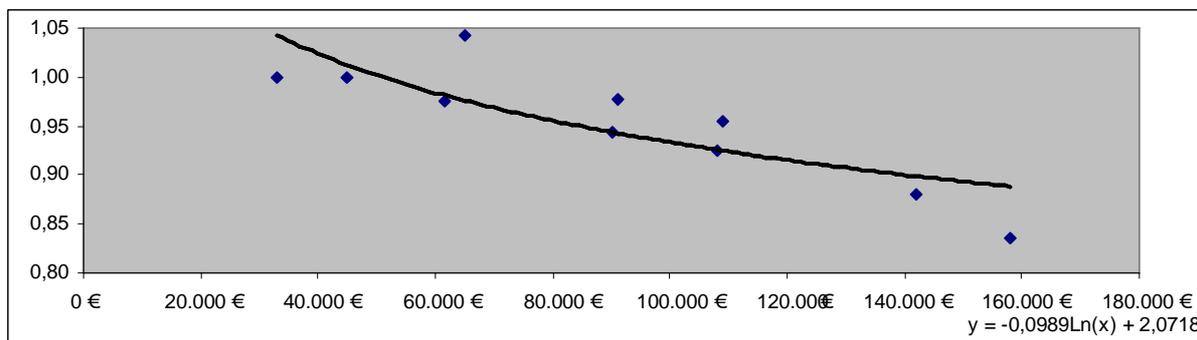
(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwerte bis	Sachwertfaktoren			
	Bodenwert unter 35 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert 35 – 59 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert 60 – 130 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert über 130 €/m <sup>2</sup>
50.000 €	1,02	1,06	1,13	1,15
75.000 €	0,97	1,01	1,07	1,09
100.000 €	0,94	0,97	1,02	1,05
125.000 €	0,91	0,94	0,98	1,02
150.000 €	0,89	0,91	0,95	0,99
175.000 €	0,87	0,89	0,92	0,97
200.000 €	0,85	0,87	0,90	0,95
225.000 €	0,84	0,86	0,88	0,94
250.000 €	0,83	0,84	0,86	0,92
275.000 €		0,83	0,85	0,91
300.000 €		0,82	0,83	0,90
325.000 €		0,81	0,82	0,89
350.000 €		0,80	0,81	0,88
375.000 €			0,80	0,87
400.000 €			0,79	0,86

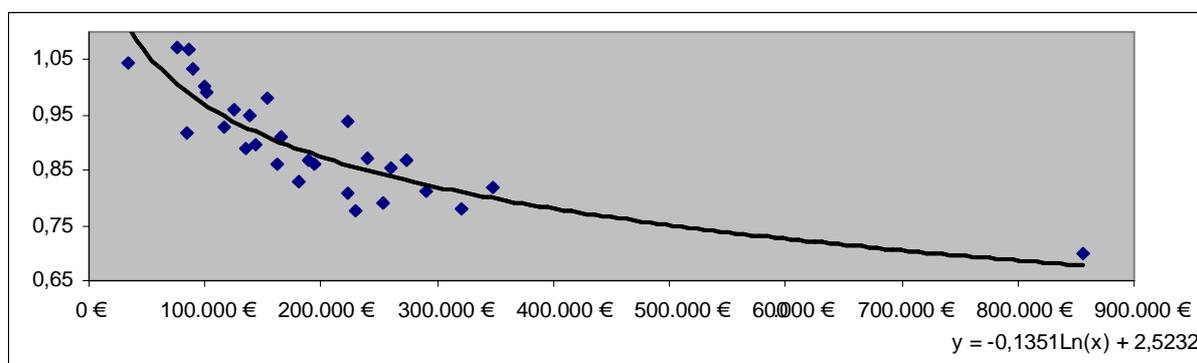
Abbildung Streudiagramm Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Trendlinie Auswertungen 2011 / 2012 auf Grundlage NHK 2000 / überw. BGF

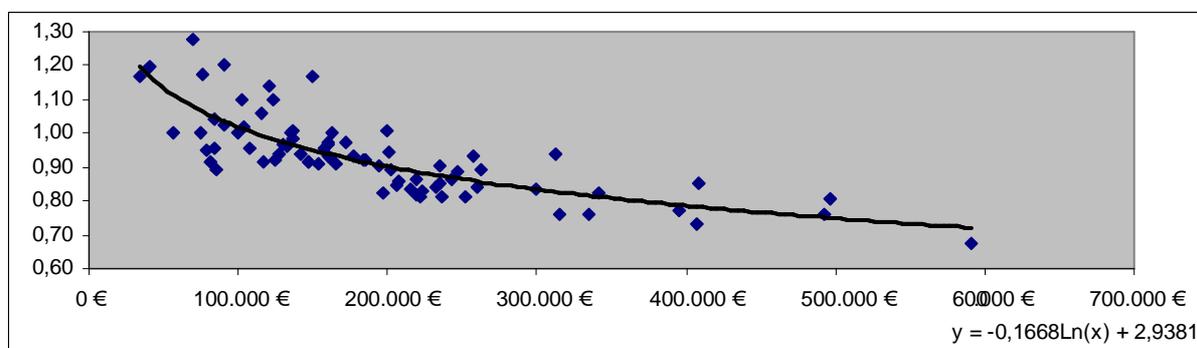
**Bodenwert unter 35 €/m<sup>2</sup>**



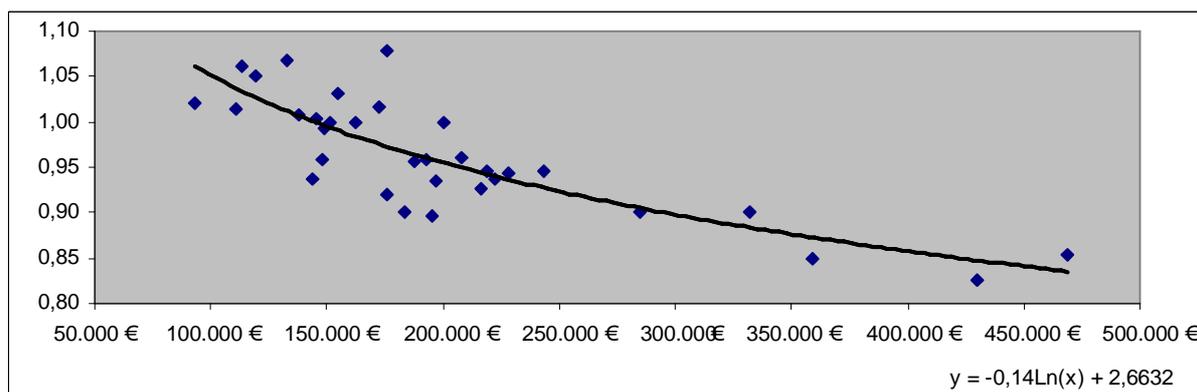
**Bodenwert von 35 - 59 €/m<sup>2</sup>**



**Bodenwert von 60 - 130 €/m<sup>2</sup>**



**Bodenwert über 130 €/m<sup>2</sup>**



## 9.6 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau

*Auswertungen aus den Jahren 2011 bis 2012*

Der Verkehrswert von Erbbaurechten an mit Einfamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken ist überwiegend auf der Grundlage des Sachwertes abzuleiten. Der Sachwert setzt sich hierbei aus den Komponenten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, Erschließungskosten, sofern diese vom Erbbauberechtigten gezahlt wurden, sowie einem eventuellen Bodenwertvor- bzw. -nachteil (in Abhängigkeit vom tatsächlich zu zahlenden Erbbauzins) zusammen.

Der ermittelte Sachwert führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Zur Ableitung des jeweiligen Verkehrswertes ist daher der ermittelte Sachwert des Erbbaurechts marktgerecht anzugleichen.

Hierzu eignen sich auf Grundlage der Kaufpreissammlung tatsächlich festgestellte Sachwertfaktoren für Erbbaurechte an mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken. Diese Anpassungswerte gelten als Leitfaden.

Insbesondere individuelle Bauart und -gestaltung, sowie die Lage können zu anderen Werten führen. Hierbei ist erwähnenswert, dass beispielhaft kleinere intakte Wohngebäude i.d.R. besser marktgängig sind, als größere schadhafte Gebäude in gleicher Lage und zum gleichen Sachwert. Zur Kompensation dieser Abhängigkeit wurden die folgenden Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau im Wesentlichen aus schadensfreien oder schadensarmen Objekten abgeleitet.

### ***Modellbeschreibung***

*Sachwerte für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau ermittelt mit:*

*Normalherstellungskosten (NHK) 2000*

*Baupreisindex von Wohngebäuden (bundesweit)*

*Regionalanpassungsfaktor für den Kreis Euskirchen 0,90*

*üblicherweise Brutto-Grundfläche (BGF), sowie in Ausnahmefällen*

*Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 Ausgabe 1987*

*Erläuterung zum Begriff: Brutto-Grundfläche (BGF): siehe Seite 60*

*Gesamtnutzungsdauer gemäß Vorgabe der NHK 2000 nach Objekttyp und  
Ausstattungsstandard*

*Altersabschreibung grundsätzlich linear (nach § 23 ImmoWert)*

*eventueller Bodenwertanteil nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2 (in Abhängigkeit von*

*Gestaltung und Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags), hierbei wurde grundsätzlich  
ein Marktanpassungsfaktor (Wertfaktor) von 0,5 in Ansatz gebracht*

*Außenanlagen und Hausanschlüsse: Zeitwert sachverständig geschätzt*

*Erschließungskosten (sofern diese vom Erbbauberechtigten gezahlt wurden):*

*Zeitwert sachverständig geschätzt*

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 35 Auswertungen der Jahre 2011 und 2012 entwickelt. **Die veräußerten Erbbaurechte lagen überwiegend im nördlichen Kreisgebiet (Bodenrichtwertniveau ebf 70 €/m<sup>2</sup> - 210 €/m<sup>2</sup>).**

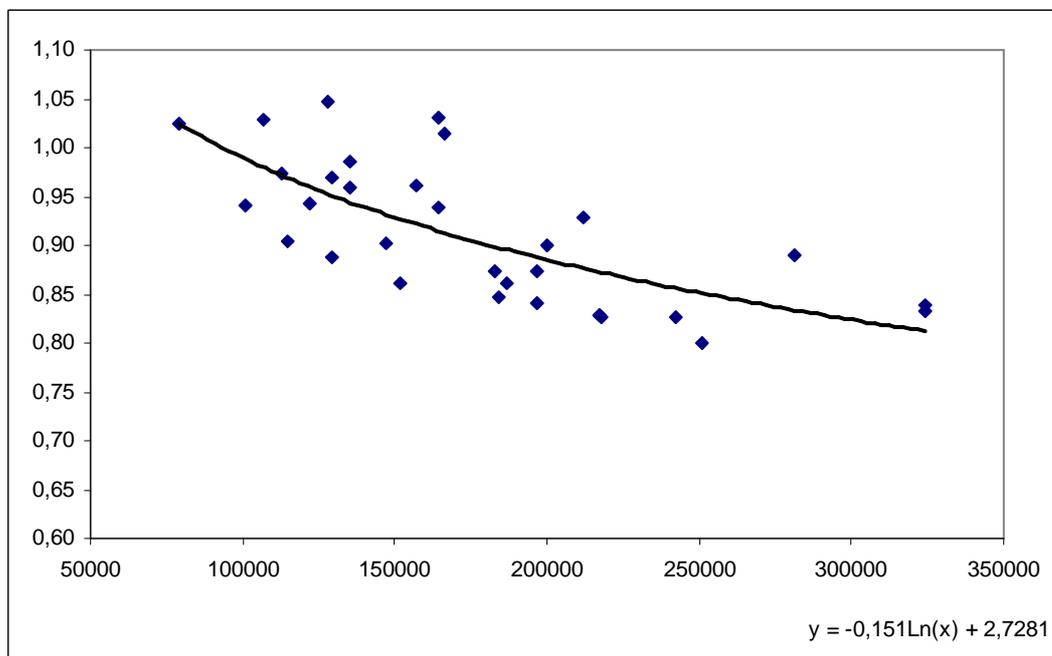
Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das gleiche Modell anzuwenden, da modellabhängig bereits mittels Regionalfaktor eine Anpassung auf Kreisebene (Ableitung dieses Faktors aus Erstverkäufen, siehe Seite 59) erfolgte.

Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung) für Erbbaurechte an Einfamilienhausgrundstücken

(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwert des Erbbaurechts	Sachwertfaktor für Erbbaurechte
50.000 €	1,09
75.000 €	1,03
100.000 €	0,99
125.000 €	0,96
150.000 €	0,93
175.000 €	0,91
200.000 €	0,88
225.000 €	0,87
250.000 €	0,85
275.000 €	0,84
300.000 €	0,82
325.000 €	0,81
350.000 €	0,80
375.000 €	0,79
400.000 €	0,78

Streudiagramm Sachwertfaktoren für Erbbaurechte an Einfamilienhausgrundstücken



## 9.7 Gewerbliche Mieten gemäß § 5 Abs. 5 b) GAVO NRW

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Rahmen ihres wesentlichen Aufgabenbereiches -Führung einer Kaufpreissammlung und der folgenden Ableitung von erforderlichen Daten- auch tlw. gewerbliche Mieten bekannt.

Da kreisweit kein gewerblicher Mietspiegel existiert, soll dieses wenige Datenmaterial der erforderlichen allgemeinen Markttransparenz dienen und folgend in anonymisierter Form und grober Rasterung veröffentlicht werden.

Es soll eine Orientierungshilfe zur Ableitung der marktüblich angemessenen Miete darstellen.

Die Daten können nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen, da eine durchgeführte Umfrage keine repräsentativen Ergebnisse erbrachte.

Die folgende Darstellung beruht auf Angaben von ca. 65 tatsächlich gezahlten Mieten aus den Jahren 2009 bis 2012.

Die angegebenen Größen und Preisbereiche zeigen eine relativ große Preisspanne auf, welche den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstige Besonderheiten widerspiegelt. Daher sind Abweichungen der abgeleiteten Werte generell möglich.

Überwiegend beinhalten die Vergleichswerte keine MWSt.

<u>Lage</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Nutzfläche/m<sup>2</sup>, Ø Größe/m<sup>2</sup></u>	<u>Kaltmieten/m<sup>2</sup>, Ø €/m<sup>2</sup></u>
Kreisgebiet	<u>Büro/Praxen</u>	50 - 400 m <sup>2</sup> Ø 170 m <sup>2</sup>	3,50 – 7,50 €/m <sup>2</sup> Ø 5,30 €/m <sup>2</sup>
nördliches Kreisgebiet	<u>Ladenlokale in Kernorten</u> <i>(ohne 1 a – Lagen)</i>	60 - 100 m <sup>2</sup> Ø 90 m <sup>2</sup>	5,30 – 10,00 €/m <sup>2</sup> Ø 8,20 €/m <sup>2</sup>
südliches Kreisgebiet		50 – 80 m <sup>2</sup> Ø 68 m <sup>2</sup>	4,20 - 7,30 €/m <sup>2</sup> Ø 5,60 €/m <sup>2</sup>
Kreisgebiet insgesamt	<u>großflächiger Einzelhandel</u> u. angegliederte Märkte		
	<u>Erstvermietung (RND rd. 30 Jahre)</u>	160 - 2600 m <sup>2</sup> Ø 1250 m <sup>2</sup>	6,50 - 12,30 €/m <sup>2</sup> Ø 9,90 €/m <sup>2</sup>
	<u>Weitervermietung (RND rd. 15 Jahre)</u>	270 - 1700 m <sup>2</sup> Ø 870 m <sup>2</sup>	5,50 - 9,40 €/m <sup>2</sup> Ø 7,00 €/m <sup>2</sup>
Kreisgebiet insgesamt	<u>Hallen kalt</u>	210 - 1600 m <sup>2</sup> Ø 790 m <sup>2</sup>	1,50 - 2,00 €/m <sup>2</sup> Ø 1,90 €/m <sup>2</sup>
	<u>Hallen warm</u>	140 - 2000 m <sup>2</sup> Ø 770 m <sup>2</sup>	2,00 - 4,55 €/m <sup>2</sup> Ø 3,20 €/m <sup>2</sup>

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Struktur- und Wirtschaftsdaten zum

## Kreis Euskirchen

#### Geschichte im Zeitraffer

<b>vor ca. 300.000 Jahren</b>	ältester menschlicher Siedlungsplatz nördlich der Alpen in der Kartsteinhöhle bei Mechernich
<b>zur Zeit der Römer</b>	Kultivierung des Landes; Bau von Straßen u. techn. Einrichtungen; Errichtung von Siedlungen
<b>Frankenzeit</b>	Beendigung der röm. Herrschaft; Ansiedlung der Franken in den fruchtbaren Ebenen
<b>Mittelalter</b>	Rodung des Höhengebietes und Errichtung von Siedlungen durch die bäuerliche Bevölkerung
<b>bis Ende des 18. Jh.</b>	Zersplitterung des Landes durch Territorialherrschaft in vielen kleinen Besitzungen
<b>1816</b>	Einbeziehung d. Rheinlandes in d. Königreich Preußen u. Gründung der Kreise Lechenich u. Rheinbach. Bildung d. Kreise Gemünd u. Blankenheim; 1818 Zusammenleg. z. Kreis Gemünd
<b>1827</b>	Die Stadt Euskirchen wird Sitz der Kreisbehörde Lechenich. Der Kreis erhält den Namen Kreis Euskirchen
<b>1829</b>	Verleg. des Kreissitzes von Gemünd nach Schleiden. Der Kreis erhält den Namen Schleiden
<b>1932</b>	Der Kreis Euskirchen wird um Teile des Kreises Rheinbach erweitert
<b>1972</b>	Zusammenschluss der Kreise Euskirchen und Schleiden (ohne die Stadt Heimbach) zum Kreis Euskirchen. Kreisstadt wird Euskirchen
<b>1975</b>	Abtrennung der Erftstadt (zum Rhein-Erft-Kreis)

#### Geographische Lage

<b>Kreishaus Euskirchen</b>	6° 47' östliche Länge von Greenwich, 50° 40' nördliche Breite
<b>Größte Ausdehnung</b>	(Luftlinie) Nord-Süd: 47 km, Ost-West: 42 km
<b>Länge der Kreisgrenze</b>	290 km
<b>Höchste Erhebung</b>	690 m ü. NN „Weißer Stein“ bei Udenbreth
<b>Tiefster Punkt</b>	108 m ü. NN bei „Burg Kühlseggen“ (Gemeinde Weilerswist)
<b>Südlichster Punkt des Landes NRW</b>	in der Nähe des Ortes Kehr (Gemeinde Hellenthal)
<b>Nachbarkreise in NRW</b>	Kreis Aachen, Kreis Düren, Rhein-Erft-Kreis (Sitz Bergheim), Rhein-Sieg-Kreis (Sitz Siegburg)
<b>Nachbarkreise in Rheinland-Pfalz</b>	Landkreis Ahrweiler (Sitz Bad Neuenahr-Ahrweiler)
<b>Staatsgrenze</b>	Landkreis Bitburg-Prüm (Sitz Bitburg), Landkreis Daun - Länge 110 km - zum Königreich Belgien in der Gemeinde Hellenthal - Länge 28 km -

#### Verkehr

<b>Autobahnen</b>	A 1 Blankenheim – Weilerswist (weiter über Köln nach Bremen) A 61 im Gemeindegebiet Weilerswist (von Hockenheim über Mönchengladbach nach NL)
<b>Bundesstraßen</b>	B 51 Dahlem - Euskirchen B 56 Zülpich - Euskirchen B 258 Schleiden - Blankenheim B 265 Hellenthal - Gemünd - Zülpich
	B 266 Nationalpark Eifel – Mechernich - Zülpich B 421 Dahlem B 477 Mechernich - Zülpich

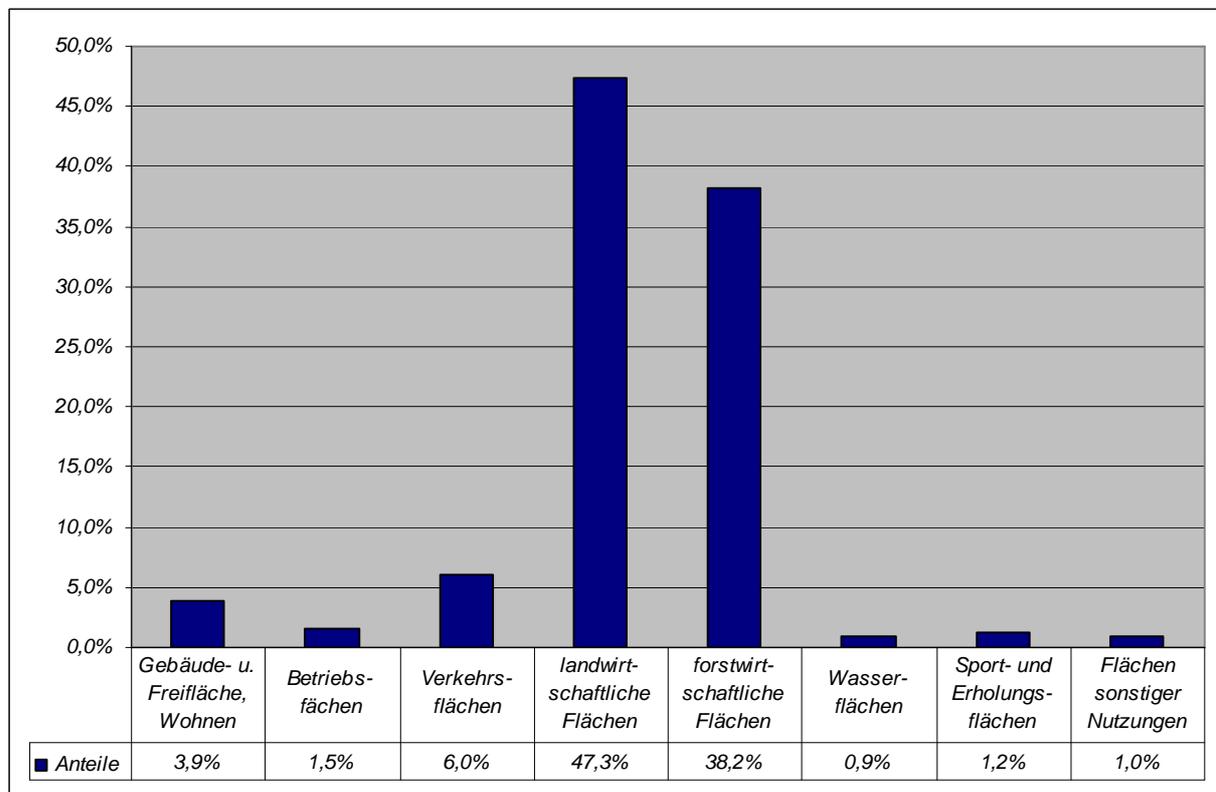
**Flächen und Einwohner des Kreises und seiner Städte und Gemeinden**

Verwaltungsbezirk	Fläche in km <sup>2</sup> **	Einwohner * (Stand 31.12.2011)	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Euskirchen, Kreis</b>	<b>1.248,85</b>	<b>190.591</b>	<b>153</b>
Bad Münstereifel, Stadt	150,84	18.403	122
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.205	55
Dahlem, Gemeinde	95,18	4.137	43
Euskirchen, Stadt	139,50	55.639	398
Hellenthal, Gemeinde	137,82	8.163	60
Kall, Gemeinde	66,08	11.670	177
Mechernich, Stadt	136,41	27.086	199
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.658	81
Schleiden, Stadt	121,84	13.191	109
Weilerswist, Gemeinde	57,20	16.444	285
Zülpich, Stadt	101,01	19.995	199
<i>Differenz zum Vorjahr</i>		- 371	

\* Quelle: Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

\*\* Quelle Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation, Vermessung und Kataster

**Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2012)**



Quelle Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation, Vermessung und Kataster

## WIRTSCHAFT

Die vorwiegend mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur des Kreises Euskirchen ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Präsenz von Land- und Forstwirtschaft, Bau- und Gastgewerbe. Vermehrte Ansiedlungen im Bereich des verarbeitenden Gewerbes führten zu einem stetigen Zuwachs im Dienstleistungsbereich. Das Handwerk ist der größte Arbeitgeber und Ausbilder im Kreis Euskirchen. Die Lage des Kreises Euskirchen, seine Zugehörigkeit zur Wirtschaftsregion Aachen und grenzüberschreitenden EUREGIO-Maas-Rhein begünstigen die Ansiedlung neuer Betriebe. Der Wirtschaftsstandort Euskirchen bietet viel Raum für unternehmerische Tätigkeiten. Alle kreisangehörigen Gemeinden halten Gewerbe- und Industrieflächen in unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Flächenzuschnitt für investitionswillige Unternehmen zur Verfügung.

Quelle: Kreisverwaltung Euskirchen

### Einzelhandelsrelevante Daten (GfK\* Kaufkraftkennziffern 2012)

Land Kreis Kommune	Einwohner (Stand 31.12.2011)	Kaufkraft für den Einzelhandel 2012		
		Mio. Euro	Euro je Einwohner	Index (BRD 100)
Nordrhein-Westfalen rd.	17.841.956	97.329,1	5.454	100,8
<b>Euskirchen, Kreis</b>	<b>190.591</b>	<b>1.004,5</b>	<b>5.260</b>	<b>97,2</b>
Bad Münstereifel, Stadt	18.403	98,8	5.357	99,0
Blankenheim, Gemeinde	8.205	40,7	4.906	90,6
Dahlem, Gemeinde	4.137	21,1	5.115	94,5
Euskirchen, Stadt	55.639	295,5	5.313	98,2
Hellenthal, Gemeinde	8.163	41,8	5.072	93,7
Kall, Gemeinde	11.670	59,2	5.012	92,6
Mechernich, Stadt	27.086	144,5	5.321	98,3
Nettersheim, Gemeinde	7.658	39,3	5.113	94,5
Schleiden, Stadt	13.191	67,0	5.045	93,2
Weilerswist, Gemeinde	16.444	91,0	5.585	103,2
Zülpich, Stadt	19.995	105,6	5.279	97,5

\* GfK = Gesellschaft für Konsumgüterforschung in Nürnberg

Quelle: Industrie- und Handelskammer Aachen und © GfK GeoMarketing GmbH

### Arbeitslose im Kreis Euskirchen

Januar 2007:	7.557 Personen	(Arbeitslosenquote = 8,0 %)
Januar 2008:	6.190 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,6 %)
Januar 2009:	6.103 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,5 %)
Januar 2010:	7.165 Personen	(Arbeitslosenquote = 7,5 %)
Januar 2011:	6.543 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,9 %)
Januar 2012:	6.128 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,4 %)
<b>Januar 2013:</b>	<b>6.255 Personen</b>	<b>(Arbeitslosenquote = 6,3 %)</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



### 10.3 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen  
Zollernstraße 20  
52070 Aachen  
Tel. (0241) 5198-2555  
Fax (0241) 5198-2291  
[gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)  
Bismarckstraße 16  
52351 Düren  
Tel. (02421) 22-2560 oder 22-2561  
Fax (02421) 22-2028  
[gutachterausschuss@kreis-dueren.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-dueren.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Tel. (02271) 83-4731  
Fax (02271) 83-2300  
[gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel. (02241) 13-2812 (Vorsitzender) oder 13-2794 (Geschäftsstelle)  
Fax (02241) 13-2437  
[gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de)

Gutachterausschuss für den Bereich des Eifelkreises Bitburg-Prüm  
Teichstraße 18  
54595 Prüm  
Tel. (06551) 14745-112  
Fax (06551) 14745-400  
[vermka-pru@lvermgeo.rlp.de](mailto:vermka-pru@lvermgeo.rlp.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den  
Bereich des Landkreises Vulkaneifel  
Berliner Str. 2  
54550 Daun  
Tel. (06592) 9832-01  
Fax (06592) 9832-03  
[vermka-dau@lvermgeo.rlp.de](mailto:vermka-dau@lvermgeo.rlp.de)

Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Ahrweiler  
Joerresstraße 11  
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler  
Tel. (02641) 9781-50 oder 9781-41  
Fax (02641) 9781-70  
[vermka-aw@lvermgeo.rlp.de](mailto:vermka-aw@lvermgeo.rlp.de)

#### 10.4 Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern

(Basisjahr 1995 Index = 100)

	Verbaucher- preisindex	Mietpreis- index (Kaltmieten)	Baupreis- index (Wohngeb.)	Kreis Euskirchen Index der Baulandpreise	
				Wohnen	Gewerbe
<b>1995</b>	100	100	100	100	100
<b>1996</b>	101,4	103,2	99,8	108,9	109,1
<b>1997</b>	103,3	105,8	99,1	116,3	117,2
<b>1998</b>	104,4	107,0	98,7	125,5	129,8
<b>1999</b>	104,9	108,1	98,4	134,8	150,5
<b>2000</b>	106,4	109,4	98,7	141,2	150,8
<b>2001</b>	108,5	110,6	98,6	142,3	152,6
<b>2002</b>	110,1	112,1	98,6	145,7	153,1
<b>2003</b>	111,3	113,2	98,6	148,6	157,2
<b>2004</b>	113,1	114,9	99,9	149,9	158,0
<b>2005</b>	114,8	115,9	100,8	150,8	158,0
<b>2006</b>	116,6	117,1	102,7	151,7	156,7
<b>2007</b>	119,3	118,5	109,6	152,2	156,2
<b>2008</b>	122,4	119,9	112,7	152,4	156,4
<b>2009</b>	122,8	122,3	113,7	152,8	156,6
<b>2010</b>	124,2	123,6	114,8	152,8	156,6
<b>2011</b>	127,1	127,5	118,0	152,2	157,2
<b>2012</b>	129,6	129,0	121,0	152,4	157,4

Quelle: Gutachterausschuss / Stat. Bundesamt