



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen



Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013

Grundstücksmarktbericht 2014

für den Bereich des

Kreises Euskirchen

Berichtszeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013

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 des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen:

www.gars.nrw.de/ga-kreis-euskirchen

Internetadresse landesweit:

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, 12. Februar 2014

gez. Rang

Vorsitzendes Mitglied

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Mitglieder des jetzigen Gutachterausschusses	4
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013	6
4.1 Anzahl der Kauffälle	7
4.2 Flächen- und Geldumsatz	8
4.3 Marktteilnehmerverhältnisse	9
5. Unbebaute Grundstücke	10
5.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)	11
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke nach Gemeinden	12
5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)	12
5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz	14
5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich	15
5.2 Geschosswohnungsbau	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.4 Flächen im Außenbereich	18
5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	20
5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen	21
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	22
6. Bebaute Grundstücke	23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern)	24
6.2 Mehrfamilienhäuser	25
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	25
6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte	25
7. Wohnungs- und Teileigentum	26
7.1 Wohnungseigentum, Umsatzentwicklung	26
7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)	27
7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau nach Altersklassen geordnet	27
7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen	28
7.2 Teileigentum	32

8.	Bodenrichtwerte	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.1.1	Präsentation im Internet – BORIS.NRW	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	34
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise)	35
8.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	47
8.5	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (ohne Aufwuchs)	47
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen	48
9.	Erforderliche Daten	51
9.1	Bodenpreisindexreihen - <i>Wohnbaulandflächen</i> -	51
9.1.1	Bodenpreisindexreihe - <i>Gewerbe- und Industrieflächen</i> -	54
9.1.2	Bodenpreisindexreihe - <i>landwirtschaftliche Nutzflächen</i> -	54
9.2	Umrechnungskoeffizienten	55
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	55
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	56
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit	57
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	58
9.3.1	Liegenschaftszinssätze	58
9.3.2	Rohertragsfaktoren	59
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	61
9.4.1	Neubaukosten von Einfamilienwohnhäusern (bei Erstverkäufen)	61
9.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	62
9.5	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	64
9.6	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau	67
9.7	Gewerbliche Mieten	68
9.8	Wohnungsmieten	69
10.	Rahmendaten	69
10.1	Gebühren des Gutachterausschusses	69
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	71
10.3	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	72
10.4	Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern	75

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2013 wurden 2.672 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 286,3 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dieses eine Zunahme von 3,0 % bei der Anzahl der Kauffälle und 4,6 % in Bezug auf den Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt annähernd auf Vorjahrsniveau. Die Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken (5 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Auch der Geschosswohnungsbau mit 8 Kauffällen zeigt, dass diese Grundstückskategorie im Kreis Euskirchen eine insgesamt weniger dominierende Position einnimmt.

Bei Gewerbegrundstücken ergab sich mit insgesamt 22 Verkäufen ein rückläufiger Umsatz zum Vorjahr (-18 %).

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

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 40 ha Flächenumsatz, entfiel ein 4/5 Anteil auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, sowie 1/5 auf eine künftige gewerbliche Nutzung. Überwiegend fanden die Verkäufe in den Gemeinden im nördlichen Kreisgebiet statt.

Einen Rückgang von 14 % ergab sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzfläche (ca. 476 ha). Bei Waldflächen hingegen ist ein um etwa 100 % höherer Flächenumsatz (insgesamt ca. 189,8 ha, im Vergleich 2012: rd. 94,4 ha) zu verzeichnen.

Das Preisniveau bei diesen Außenbereichsflächen entwickelte sich insgesamt überwiegend steigend (landwirtschaftliche Nutzflächen rd. 10 % Preisanstieg, Forstflächen etwa 3 % Preisanstieg).

Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1122 Kauffällen ein Umsatzzuwachs von rd. 8 %. 266 Kauffälle beim Wohnungseigentum bedeuten ebenfalls einen Zuwachs um etwa 16 %. Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 20 Kauffällen im Jahre 2013, kommt in der hiesigen Region eine untergeordnete Bedeutung zu.

Das Preisniveau bei Weiterverkäufen von Einfamilienhäusern war im Vergleich zum Vorjahr weitgehend gleich. Für gebrauchtes Wohnungseigentum hingegen waren überwiegend leicht ansteigende Preise von ca. 1 % festzustellen. Einen erheblichen Preiseinfluss hat jedoch bei älteren Objekten (Ein- bis Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum gleichermaßen) der jeweilige Sanierungszustand der Immobilie. Wohnungseigentum im Erstverkauf verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um etwa 1%.

2013 wechselten 40 Mehrfamilienhäuser, 47 Wohn- und Geschäftshäuser sowie 33 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte den Eigentümer.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Er wird seit nun mehr 25 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 10.2 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 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 01.07.2013. Unter Abschnitt 3.2 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 und 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.

3.3 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 2013

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2013 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

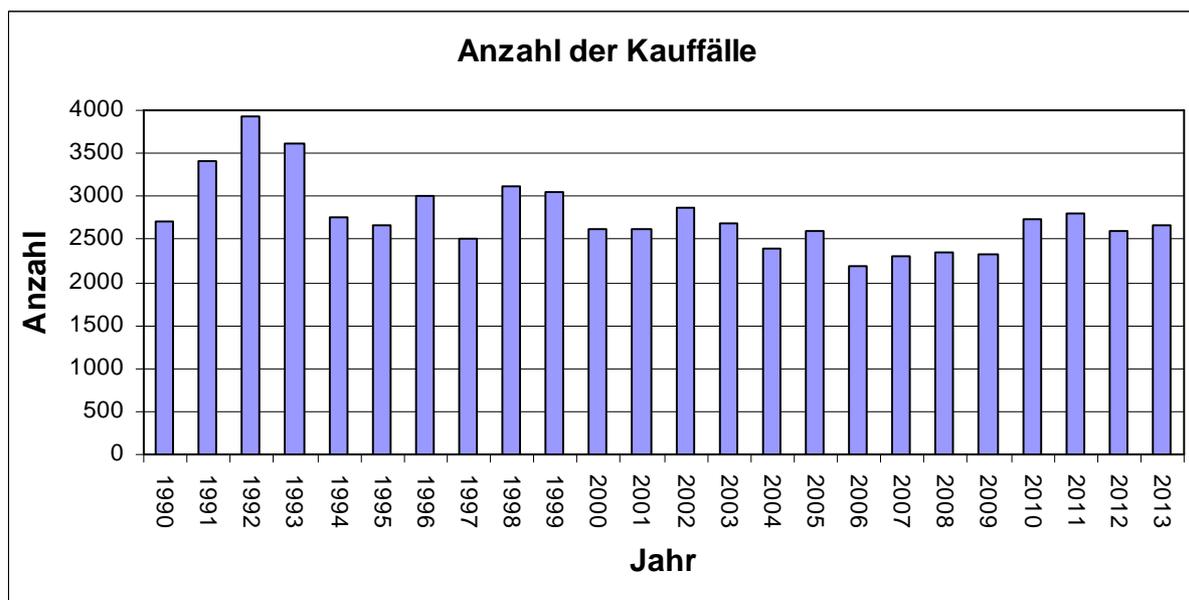
- Bauerwartungs- und Rohbauland

4.1 Anzahl der Kauffälle

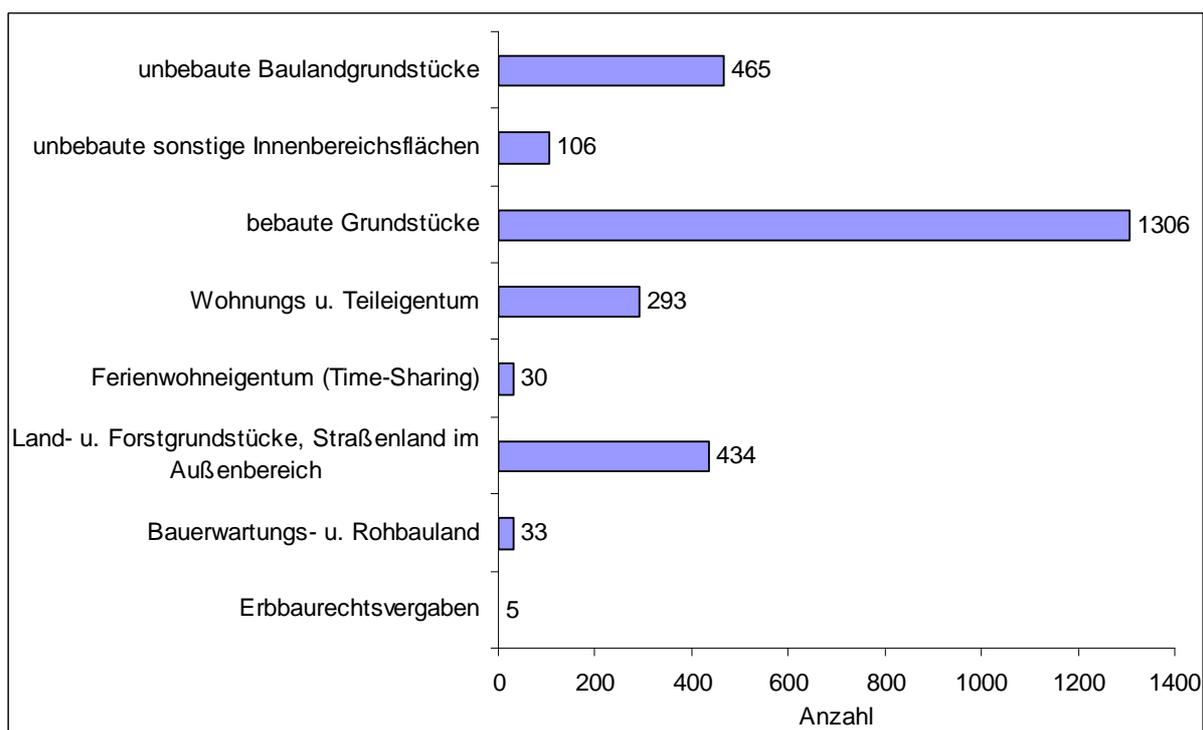
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2013 insgesamt 2.672 Kauf- oder Erbbaurechtsverträge zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2012 (2.594 Verträge) ist dies eine Zunahme der Kauffälle von rd. 3,0 %.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle seit 1990



Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2013



4.2 Flächen- und Geldumsatz

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2012 / 2013	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Millionen €]
<u>unbebaute Baugrundstücke</u>				
individueller Wohnungsbau	434	- 3,1 %	38,6	26,13
Geschosswohnungsbau	8	+ 100,0 %	2,1	3,04
Gewerbe - tertiäre Nutzung	1	- 66,7 %	-	-
Gewerbe - Handwerk, Industrie	22	- 18,5 %	11,5	6,81
Erbbaurechte (Vergabe)	5	- 37,5 %	0,2	-
<u>unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich</u>				
	106	+ 19,1 %	3,2	1,03
<u>bebaute Grundstücke</u>				
I-II Familienwohnhäuser	1122	+ 7,8 %	127,6	152,80
Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3-F-Haus)	40	- 14,9 %	5,5	11,63
Büro-, Wohn- u. Geschäftshäuser	47	+ 6,8 %	3,4	9,04
Gewerbe-, Industrieobjekte	33	+ 13,8 %	15,0	18,51
Bebaute Erbbaurechte	20	- 23,1 %	-	2,71
Sonstige beb. Grundstücke, u.a. Hofstellen	44	- 42,1 %	54,8	4,22
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>				
Wohnungseigentum	272	+ 18,8 %	-	28,51
Teileigentum	21	+ 10,5 %	-	2,12
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	30	- 21,1 %	-	-
<u>land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland</u>				
landwirtschaftliche Nutzflächen	272	± 0,0 %	476,0	8,49
forstwirtschaftliche Nutzflächen	91	+ 1,1 %	189,8	2,02
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	61	- 16,4 %	31,9	2,39
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	10	- 16,7 %	1,0	0,02
<u>Bauerwartungs- und Rohbauland</u>				
	33	+ 65,0 %	40,4	6,86

4.3 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	53 %
	<i>Kommunen</i>	25 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	20 %
	<i>Sonstige</i>	2 %

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

Gewerbe / Handel / Industrie

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	39 %
	<i>Kommunen</i>	57 %
	<i>Firmen</i>	4 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	64 %
	<i>Kommune</i>	7 %
	<i>Firmen</i>	29 %

Bebaute Grundstücke

I- und II- Familienwohnhäuser

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	85 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	6 %
	<i>Sonstige</i>	9 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	89 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	3 %
	<i>Sonstige</i>	8 %

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	71 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	24 %
	<i>Sonstige</i>	5 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	90 %
	<i>Firma</i>	3 %
	<i>Sonstige</i>	7 %

Bei 2,7 % aller Vertragsanlässe handelte es sich um Zwangsversteigerungen, gegenüber 3,6 % im Jahre 2012.

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)

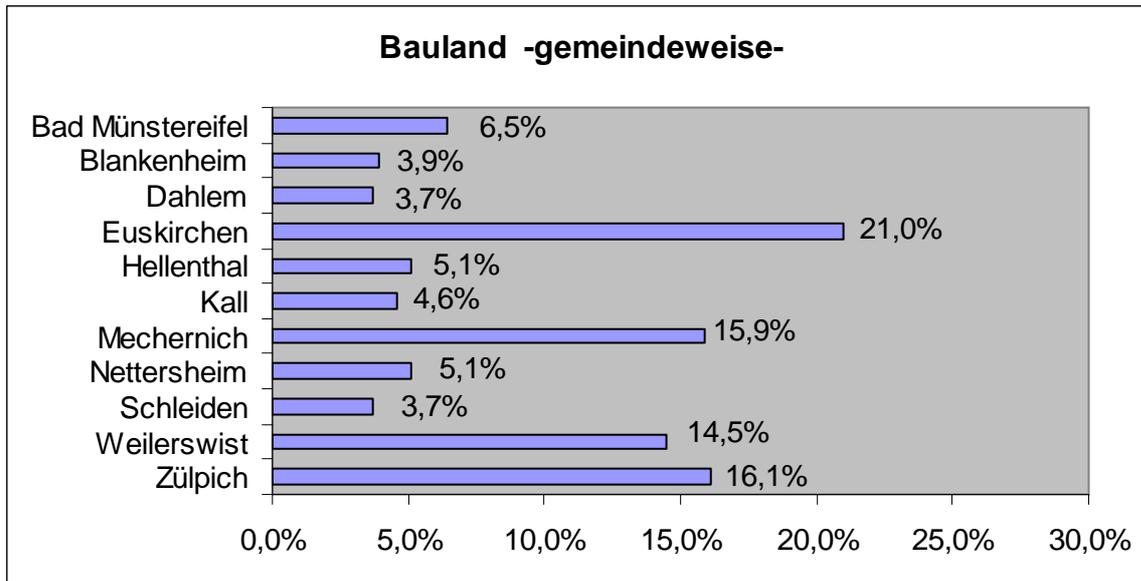
In der folgenden Tabelle sind, aufgegliedert nach Gemeinden, bzw. Städten:

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

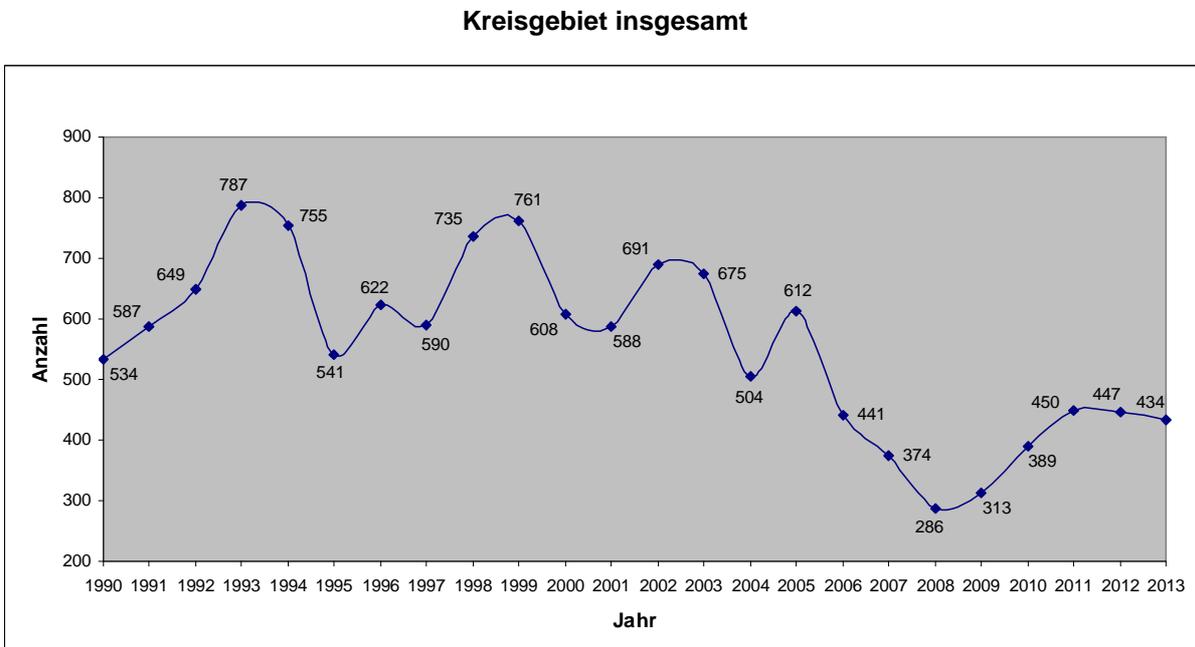
Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl 1)	Entwick- lung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-		Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittliche Bodenrichtwert- entwicklung zum Vorjahr
			Breiten	Tiefen		
Bad Münstereifel	28	- 24 %	20	35	1,65	± 0,0 %
Blankenheim	17	- 6 %	19	32	0,43	± 0,0 %
Dahlem	16	- 33 %	20	32	0,46	± 0,0 %
Euskirchen	91	- 8 %	19	30	6,94	± 0,0 %
Hellenthal	22	+ 22 %	21	37	0,65	+ 0,5 %
Kall	20	+ 25 %	19	34	0,86	+ 0,5 %
Mechernich	69	- 7 %	18	31	3,76	± 0,0 %
Nettersheim	22	+ 175 %	20	38	0,94	+ 0,6 %
Schleiden	16	- 48 %	21	34	0,60	+ 1,0 %
Weilerswist	63	- 32 %	17	29	5,17	+ 0,4 %
	+ 5 Erbbaurechtsbestellungen					
Zülpich	70	+ 79 %	20	30	4,67	± 0,0 %
Kreis, insgesamt <i>(einfaches arithme- tisches Mittel)</i>						+ 0,2 %

- 1) Die Anzahl der Kauffälle ist nicht zwingend identisch mit der Anzahl der Baugrundstücke.
Ein Kauffall kann demnach den Verkauf von mehreren Baugrundstücken umfassen.

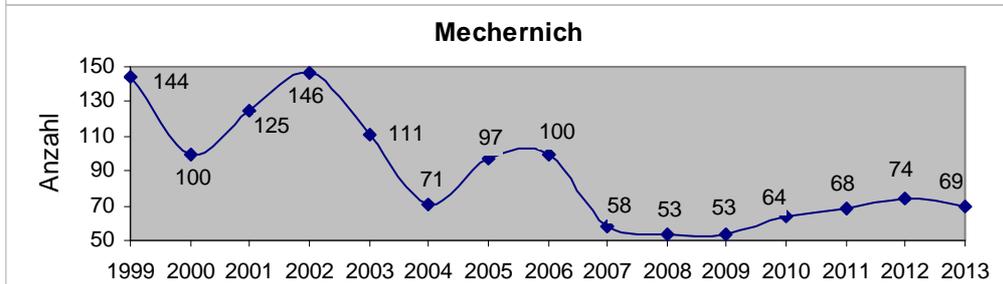
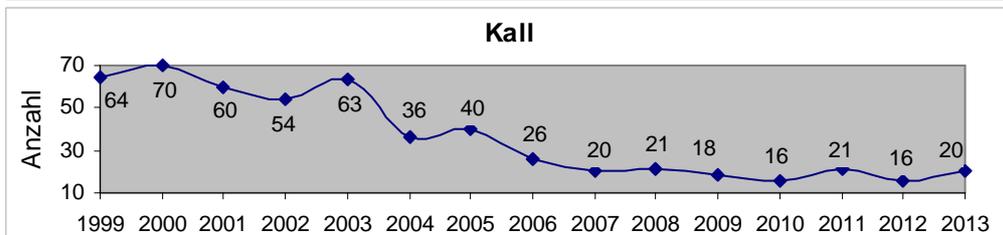
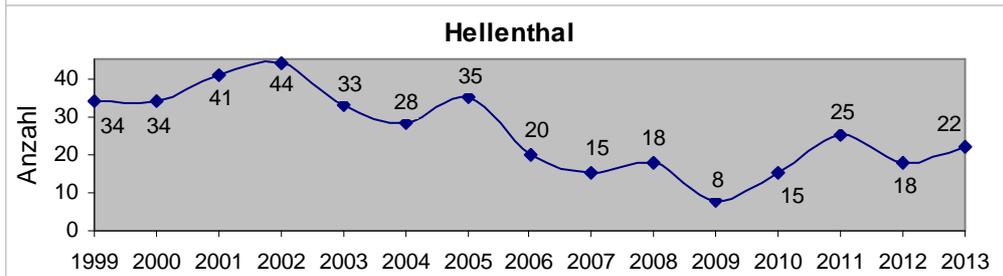
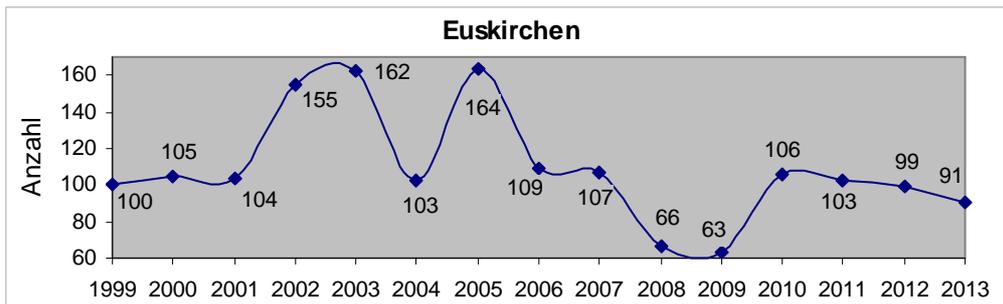
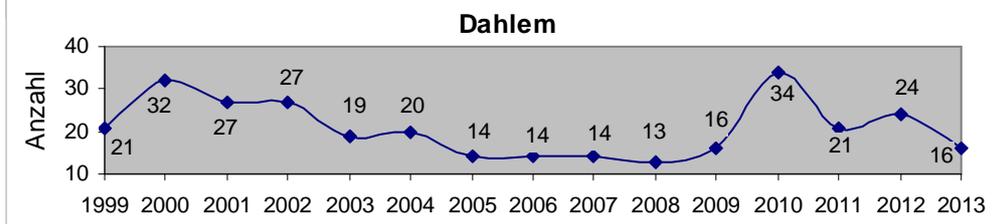
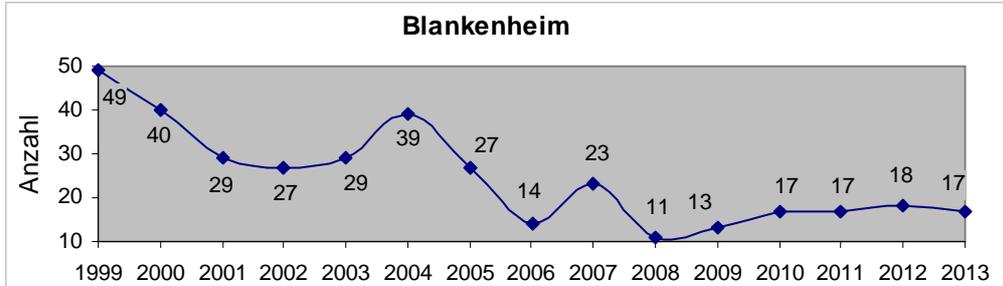
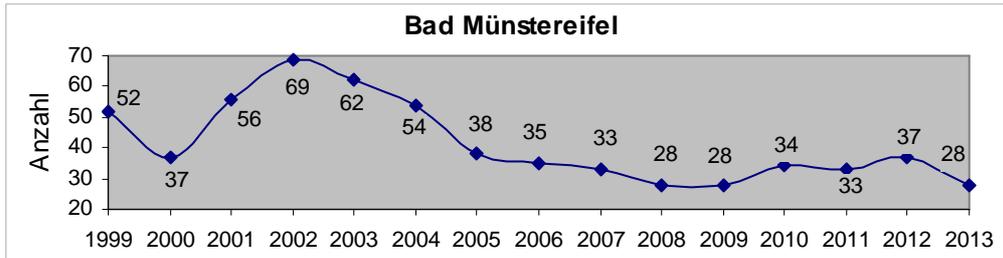
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

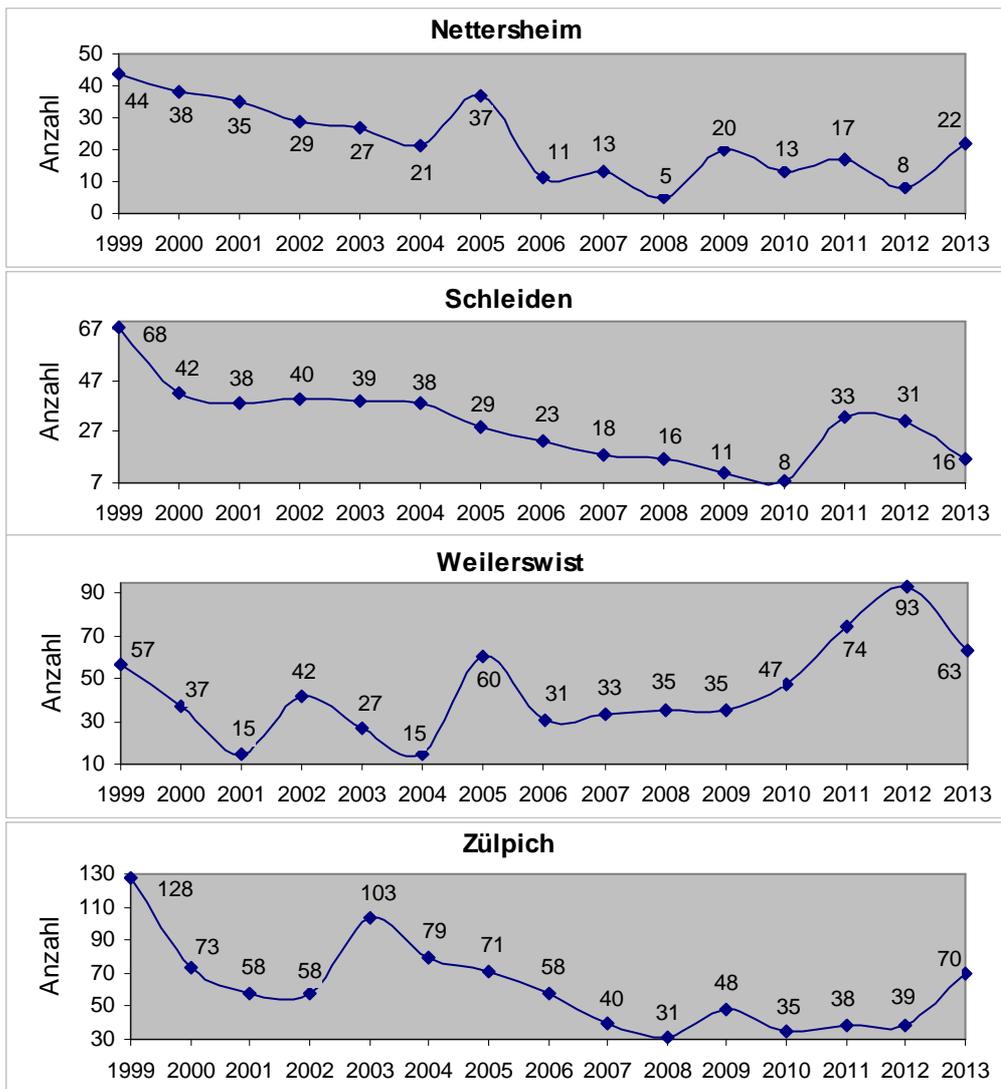


5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2013



differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 1999 bis 2013)





5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz

Im Jahr 2013 wurden fünf Erbbaurechtsverträge mit künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung abgeschlossen, für den Zeitraum von 2009 - 2012 waren insgesamt 16 Erbbaurechtsneuvergaben zu verzeichnen. Aus diesen vorgenannten 21 Verträgen leiten sich folgende durchschnittliche Wertparameter ab:

	<i>Ø Wert</i>	<i>Standardabweichung</i>
Laufzeit	99 Jahre	± 0 Jahre
Erbbauzinssatz	3,9 %	± 0 %
Erbbauzinsbetrag	5,00 €/m ²	$\pm 0,85$ €/m ²
erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert ca.	von 40 €/m ² bis 150 €/m ²	

Bei 96 Käuffällen im Zeitraum 2009 - 2013 über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden. Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 66 Jahren ergab sich ein durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2,5 % \pm 1,7 %.

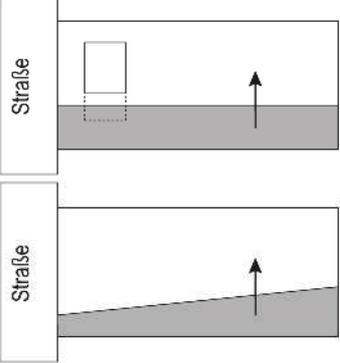
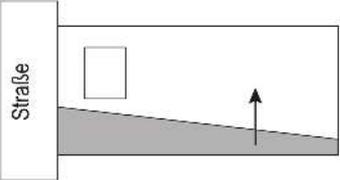
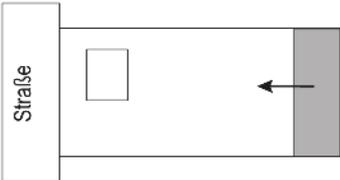
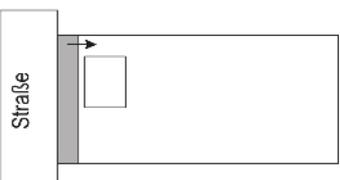
Die vergebenen Erbbaurechte lagen überwiegend in den Gemeinden des nördlichen Kreisgebiets.

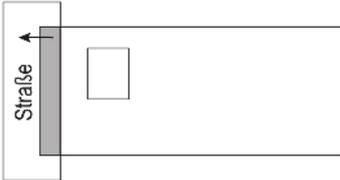
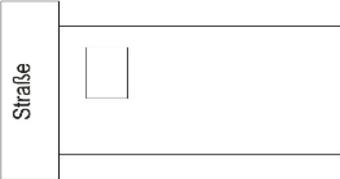
5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich

(Ableitung aus Kauffällen der Jahre 2012 - 2013)

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
Arrondierungen			
Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die sich die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht	55	96 % (+/- 16 %)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	51	50 % (+/- 16 %)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) <i>(Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)</i>	46	18 % (+/- 8 %)	
Straßenlandrückübertragungen			
Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	17	29 % (+/- 5 %)	

<u>Art der unselbstständigen Teilfläche</u>	Anzahl	<u>Wertanteil in % des Baulandwertes</u> (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Straßenlanderwerb			
Teilflächen für <u>wesentliche</u> Straßenerweiterungen oder <u>neue</u> Straßen	26	86 % (+/- 28 %)	
<u>Teilflächen bereits vorhandener</u> , i.d.R. ausgebauter Straßenteile	13	29 % (+/- 12 %)	

5.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2013 lagen 8 Kauffälle von Bauplätzen für künftigen Geschosswohnungsbau 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. 106 % (Standardabweichung +/- ca. 12 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (I – II Familienhäuser) gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau betrug rd. 2.000 m².

Hinweis:

Beim Geschosswohnungsbau ist die Höhe des Kaufpreises weitgehend unabhängig von der Grundstücksgröße. Regelmäßigen Einfluss auf den Kaufwert ist der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks zuzuordnen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2013 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>	22	11,5	6,81
<i>tertiäre Nutzung</i>	1	-	-

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

Gemeinde	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Millionen €)
Bad Münstereifel	4	1,83	1,97
Blankenheim	2	0,50	0,10
Dahlem	-	-	-
Euskirchen	5	0,87	0,43
Hellenthal	-	-	-
Kall	3	1,10	0,28
Mechernich	5	1,66	0,47
Nettersheim	-	-	-
Schleiden	1	-	-
Weilerswist	2	3,22	3,14
Zülpich	1	-	-

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 €/m².

LN = Landwirtschaftliche Nutzflächen

FN = Forstwirtschaftliche Nutzflächen (Werte inkl. eventuellem Aufwuchs)

Bes. LN/FN = (besondere) Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 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	Ø Wert/ €/m ² (Ergebnisse aus 2013)	Ø Wert/ €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2011 - 2013)
Bad Münstereifel	LN	41	70,6	1,00	-
	FN	29	26,3	1,11	-
	Bes. LN/FN	8	3,2	2,66	2,84 (32 Verträge)
	VF	1	-	-	1,40 (2 Verträge)
Blankenheim	LN	35	53,8	0,96	-
	FN	14	10,6	0,98	-
	Bes. LN/FN	2	0,4	2,86	2,54 (13 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Dahlem	LN	14	18,8	0,88	-
	FN	7	16,3	1,50	-
	Bes. LN/FN	1	-	-	2,23 (5 Verträge)
	VF	1	-	-	2,14 (4 Verträge)
Euskirchen	LN	22	36,5	3,14	-
	FN	2	1,1	0,95	-
	Bes. LN/FN	13	1,8	7,00	7,88 (28 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz / ha	Ø Wert/ €/m ² (Ergebnisse aus 2013)	Ø Wert/ €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2011 - 2013)
Hellenthal	LN	31	46,1	0,83	-
	FN	11	9,0	1,05	-
	Bes. LN/FN	6	22,1	2,11	2,17 (11 Verträge)
	VF	1	-	-	1,56 (6 Verträge)
Kall	LN	17	21,9	1,00	-
	FN	4	2,0	1,29	-
	Bes. LN/FN	1	-	-	2,98 (13 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Mechernich	LN	30	50,1	1,99	-
	FN	5	9,1	0,79	-
	Bes. LN/FN	3	0,5	3,72	3,09 (19 Verträge)
	VF	4	0,4	2,68	2,29 (11 Verträge)
Nettersheim	LN	15	39,1	0,92	-
	FN	6	83,3	1,13	-
	Bes. LN/FN	4	0,6	2,40	2,53 (7 Verträge)
	VF	1	-	-	- (1 Vertrag)
Schleiden	LN	27	50,7	0,98	-
	FN	12	13,5	0,86	-
	Bes. LN/FN	4	1,5	3,46	2,59 (15 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Weilerswist	LN	18	23,6	4,83	-
	FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	8	5,6	10,95 ¹⁾	11,80 (10 Verträge) ¹⁾
	VF	-	-	-	-
Zülpich	LN	22	64,8	4,15	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	11	11,8	10,30 ²⁾	9,20 (19 Verträge) ²⁾
	VF	2	0,1	5,50	4,58 (5 Verträge)

1) die Werte beinhalten u.a. Abbauf Flächen für Bodenschätze

2) die Werte beinhalten u.a. Flächen für Windkraftanlagen

5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

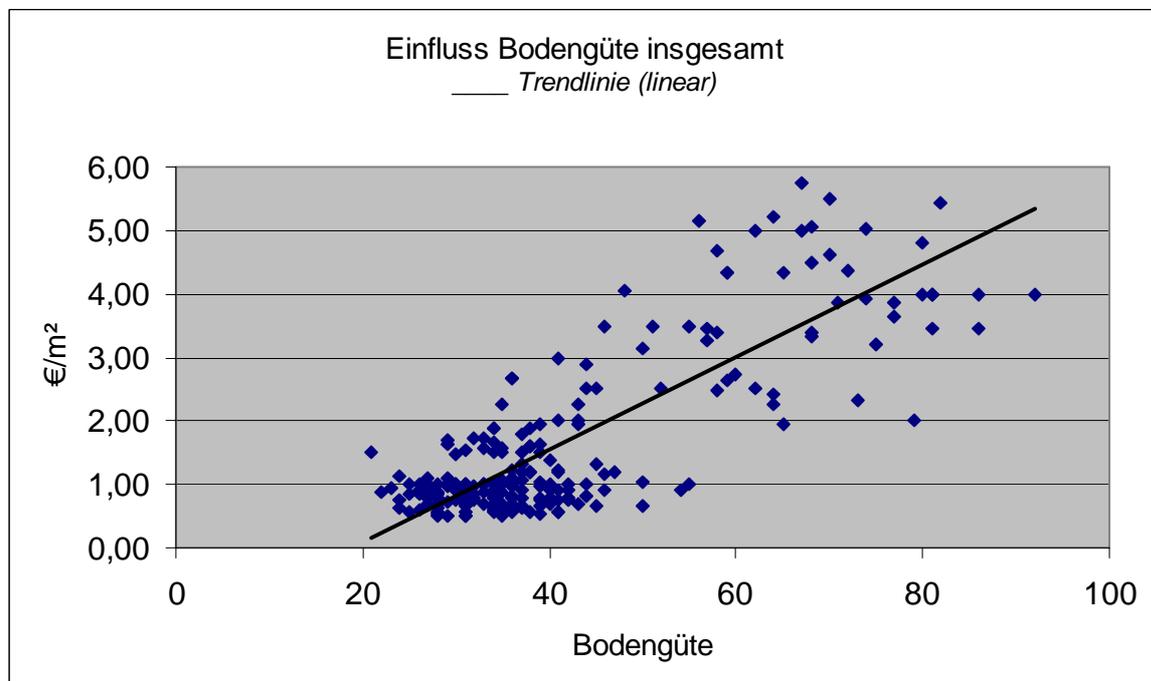
Im Jahre 2013 wurden kreisweit insgesamt 272 Kaufverträge über landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewertet. Hierbei ist anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Kontingentierungen sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren.

Insgesamt ergeben sich hierbei folgende statistische Durchschnittswerte:

Nutzungsart	Ø Größe je Kauffall /ha	€/m ²	Ø Bodengüte
Ø Bodenwert insgesamt	1,8 ha	1,78	44 Punkte
<i>untergliedert in:</i> Ø Ackerland	2,0 ha	3,32	59 Punkte
Ø Grünland	1,7 ha	0,97	34 Punkte

Eine folgende Streudiagrammanalyse mit den Einflussgrößen Bodengüte und Kaufpreis €/m² 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 Pkt. 8.6, ab S. 48 aufgelistet und die Erläuterung dazu unter Pkt. 8.4, S. 47.

5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2013 wurden bei 91 Kauffällen insgesamt 189,8 ha Fläche mit einem Gesamtkaufwert von rd. 2.015.000 € veräußert.

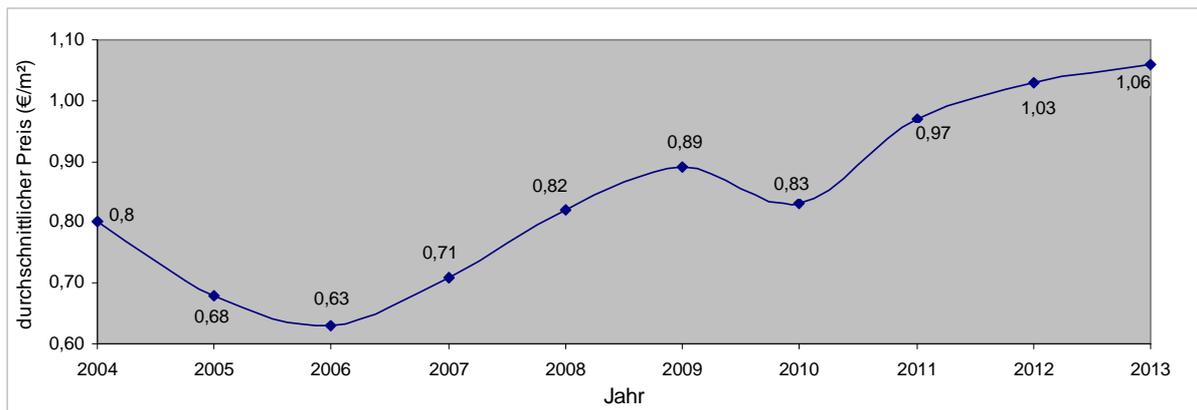
Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,06 €/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs.

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2013 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>€/m² (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses</u>	<u>Standardabweichung / €</u>
Mischwald	44	3,3	-	0,95	0,45
Laubwald	20	0,7	60	1,18	0,49
Nadelwald (überw. Fichten)	27	1,1	50	1,28	0,34

Hinweis: Diese statistischen Wertableitungen aus tatsächlichen Kauffällen können gegebenenfalls nicht die forstwirtschaftliche Begutachtung und Wertableitung laut Waldwertrichtlinie ersetzen.

Preisentwicklung (€/m²) von forstwirtschaftlichen Nutzflächen im Zeitraum 2004-2013



Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde im Jahre 2013 kreisweit aus insgesamt 8 Kauffällen bei 14,5 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,42 €/m² ermittelt. Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,04 €/m².

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) wird aufgrund dieser Analyse für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich 0,40 €/m² 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 § 5 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 Jahr 2013 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz (Millionen €)
Rohbau- und Bauerwartungsland	33	40,38 ha	6,86
Bei einem Kauffall handelt es sich um eine Zwangsversteigerung, bei acht um Werte innerhalb von Umlegungsverfahren.			
<u>nach künftig geplanter Nutzung aufgeteilt ergibt sich folgende Statistik:</u>			
wohnungswirtschaftliche Nutzung	26	28,69 ha	5,93
gewerbliche Nutzung	7	11,69 ha	0,93

Es ergeben sich folgende prozentuale Wertverhältnisse zu benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten:

wohnungswirtschaftliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2013):

Bauerwartungsland: 18 % Standardabweichung 9 %
 Rohbauland (geordnet u. ungeordnet): 30 % Standardabweichung 4 %

Tlw. wurde in bevorzugten Wohnlagen Preise für Bauerwartungsland erzielt, die zum Teil nicht unerheblich über dem vorstehenden Durchschnittswert lagen.

gewerbliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2012 und 2013):

Bauerwartungsland / ungeordnetes Rohbauland: 24 % Standardabweichung 9 %

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

Abweichungen hiervon sind je nach Erschließungsaufwand zu berücksichtigen. 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 1142 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 155,5 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) 21
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1101
- Erbbaurechte 20

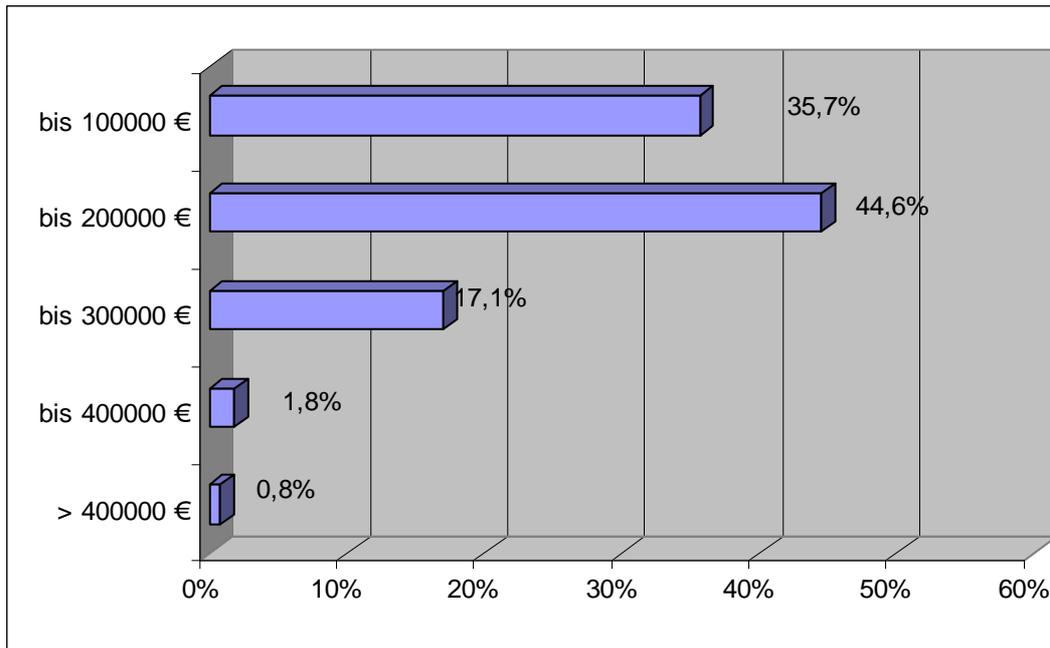
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle / Entwicklung zum Vorjahr		Geldumsatz in Mio. €
Bad Münstereifel	118	(+ 6 %)	16,61
Blankenheim	69	(+ 8 %)	6,31
Dahlem	45	(+ 32 %)	4,55
Euskirchen	265	(+ 26 %)	43,23
Hellenthal	61	(- 3 %)	5,65
Kall	80	(- 1 %)	8,42
Mechernich	197	(+ 20 %)	26,78
Nettersheim	29	(- 33 %)	3,57
Schleiden	89	(+ 6 %)	9,77
Weilerswist	90	(- 3 %)	16,40
Zülpich	99	(- 18 %)	14,22

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	13	11	12	18	13	14	10	9	9	3	3	2	-	1	-	-	-
Blankenheim	18	13	11	8	6	7	2	2	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Dahlem	6	13	10	4	5	1	-	3	-	2	1	-	-	-	-	-	-
Euskirchen	8	16	31	31	36	35	27	30	20	13	8	3	1	3	3	-	-
Hellenthal	15	14	10	6	7	4	1	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Kall	19	8	15	10	9	8	5	2	1	1	-	1	-	1	-	-	-
Mechernich	27	25	22	23	25	23	19	5	11	4	6	2	-	1	2	1	1
Nettersheim	2	4	4	8	4	2	2	-	1	1	-	-	1	-	-	-	-
Schleiden	14	9	16	16	14	10	4	2	2	1	1	-	-	-	-	-	-
Weilerswist	3	2	7	10	11	12	9	11	5	11	6	-	1	2	-	-	-
Zülpich	12	6	12	14	15	8	13	7	4	3	1	-	1	1	1	1	-

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



6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

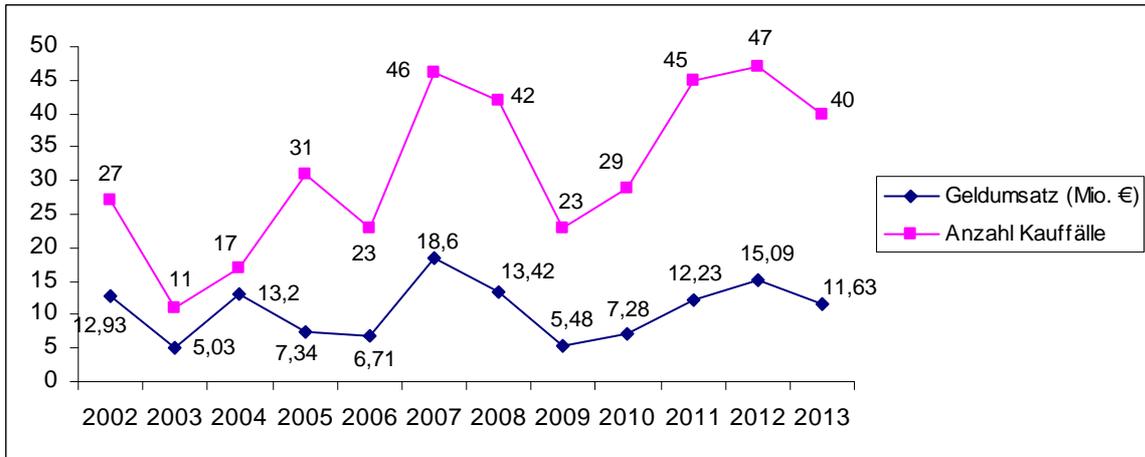
Bei den insgesamt 21 Erstverkäufen (*Entwicklung zu 2012: + 17 %*) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Städte Euskirchen, Bad Münstereifel, Mechernich und Zülpich sowie den Gemeinden Weilerswist und Dahlem. Statistisch ergeben sich folgende durchschnittliche Gesamtkaufpreise (inkl. Bodenwert):

Gebäudetyp	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung + / -	durchschn. Wohn-fläche	durchschn. Grundstücks-größe, rd.
<u>Ausbauhäuser</u>	6	163.000 €	28.000 €	104 m ²	340 m ²
<u>Wohnhäuser schlüsselfertig</u>					
unterkellert	10	283.000 €	30.000 €	142 m ²	400 m ²
nicht unterkellert	5	257.000 €	21.000 €	124 m ²	380 m ²

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

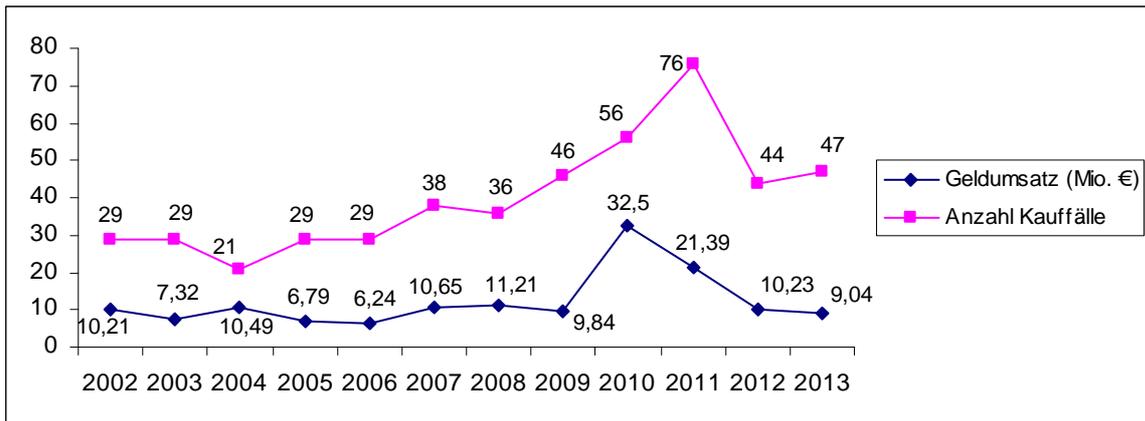
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2013)

6.2 Mehrfamilienhäuser



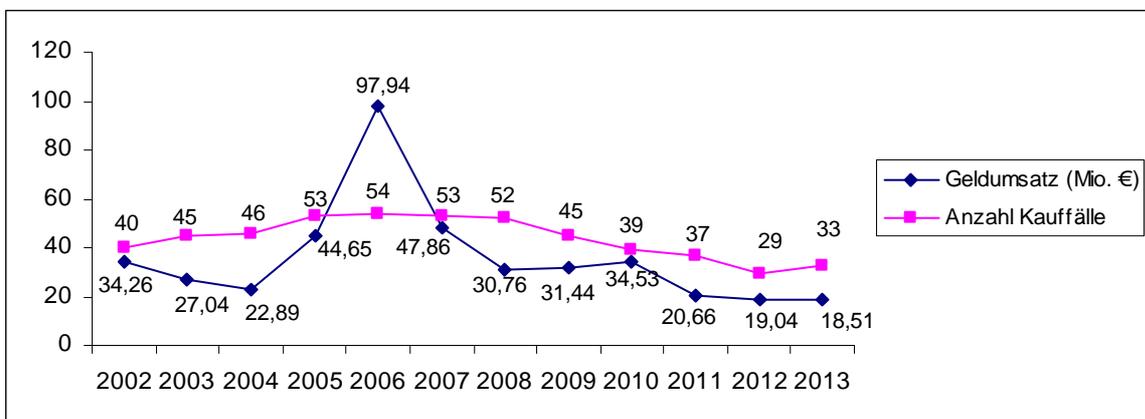
Weitere Auswertungen zu Mehrfamilienhäusern siehe Kapitel „9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rohertragsfaktoren“

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

323 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2013 registriert (302 Kauffälle über Wohnungseigentum, 21 Kauffälle über Teileigentum).

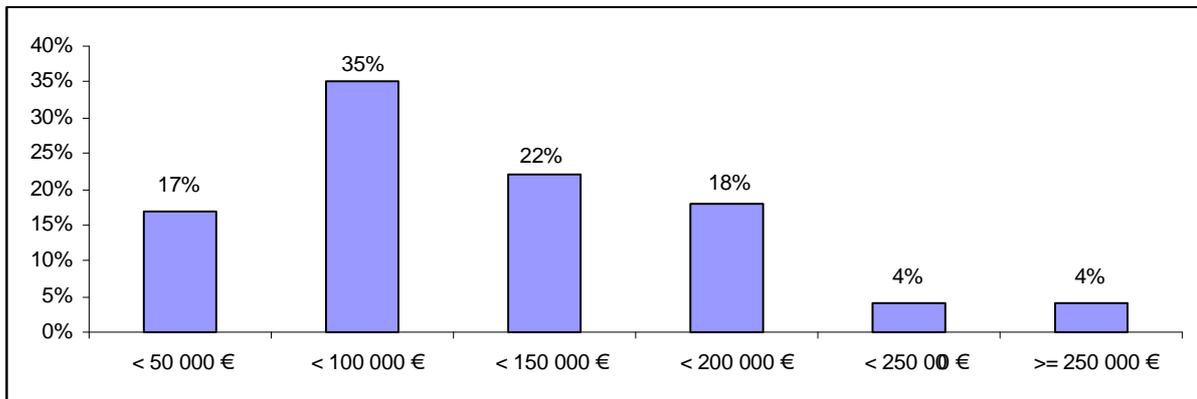
Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 30 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Thime-Sharing).

7.1 Wohnungseigentum, Umsatzentwicklung

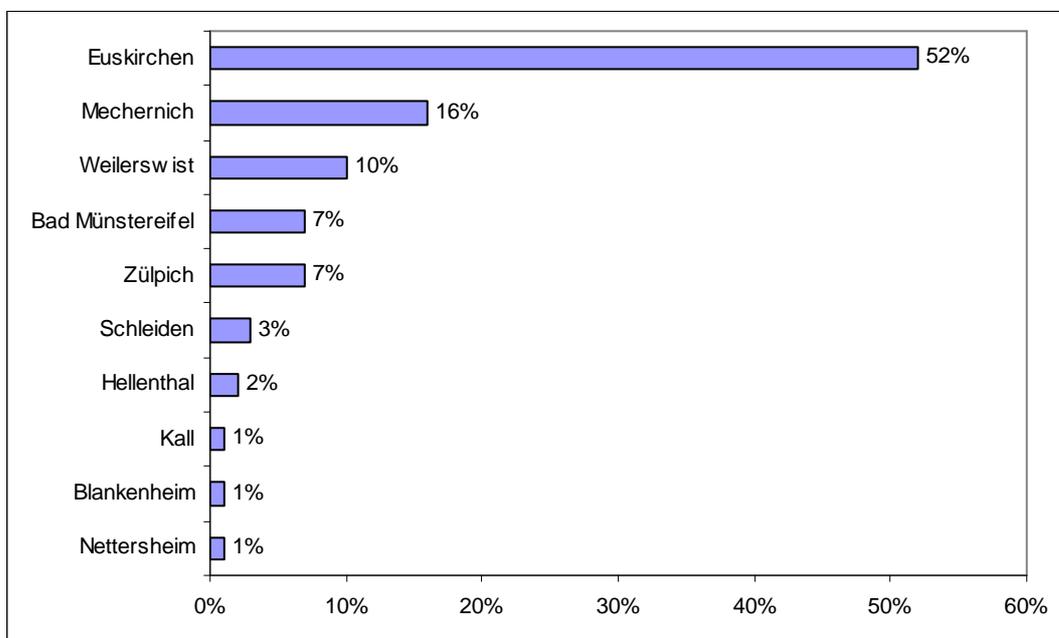
	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)
2003	275	- 16,0 %	26,93
2004	221	- 20,0 %	20,98
2005	249	+ 13,0 %	25,56
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51

Teilmärkte 23,0 % Erstverkäufe (aus Neubau bzw. Umwandlung)
77,0 % Weiterverkäufe

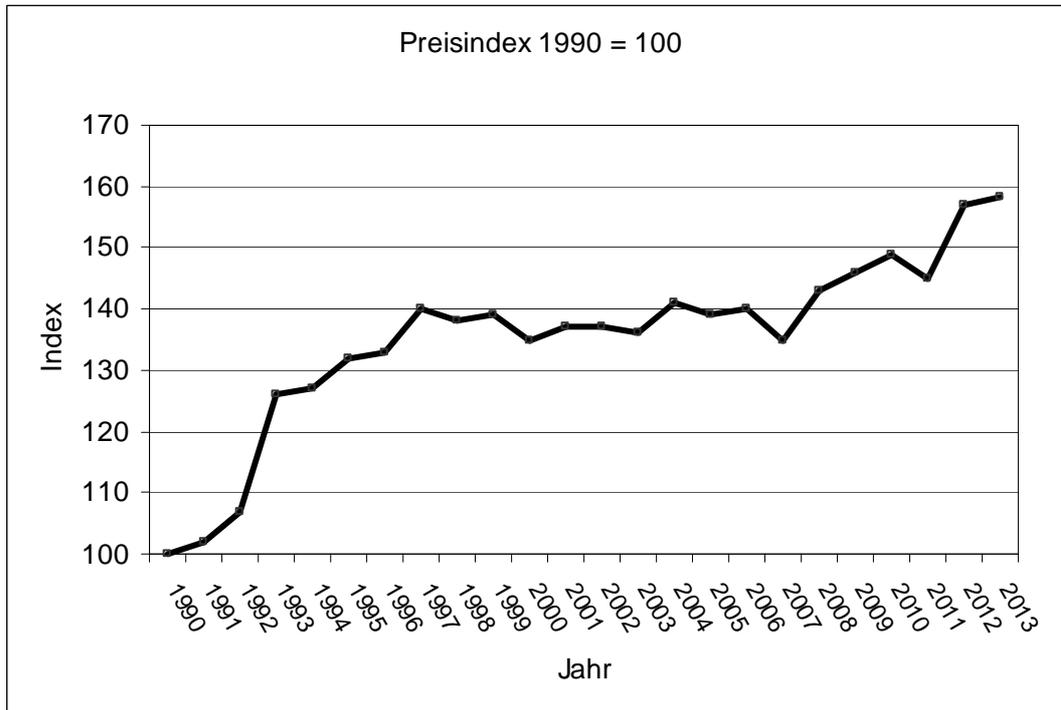
Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet:



Regionale Verteilung der Kauffälle



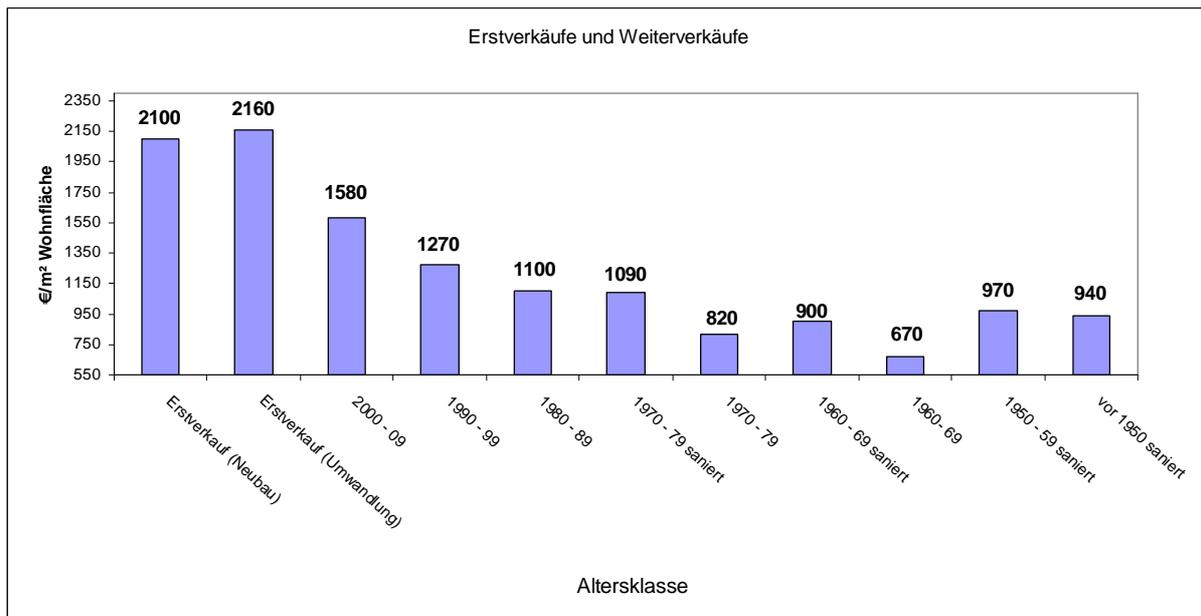
7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau) insgesamt:



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

Erstverkäufe (Neubau)	+ 1 %
Weiterverkäufe	+ 1 %

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: €/m² - Wohnfläche, inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück.

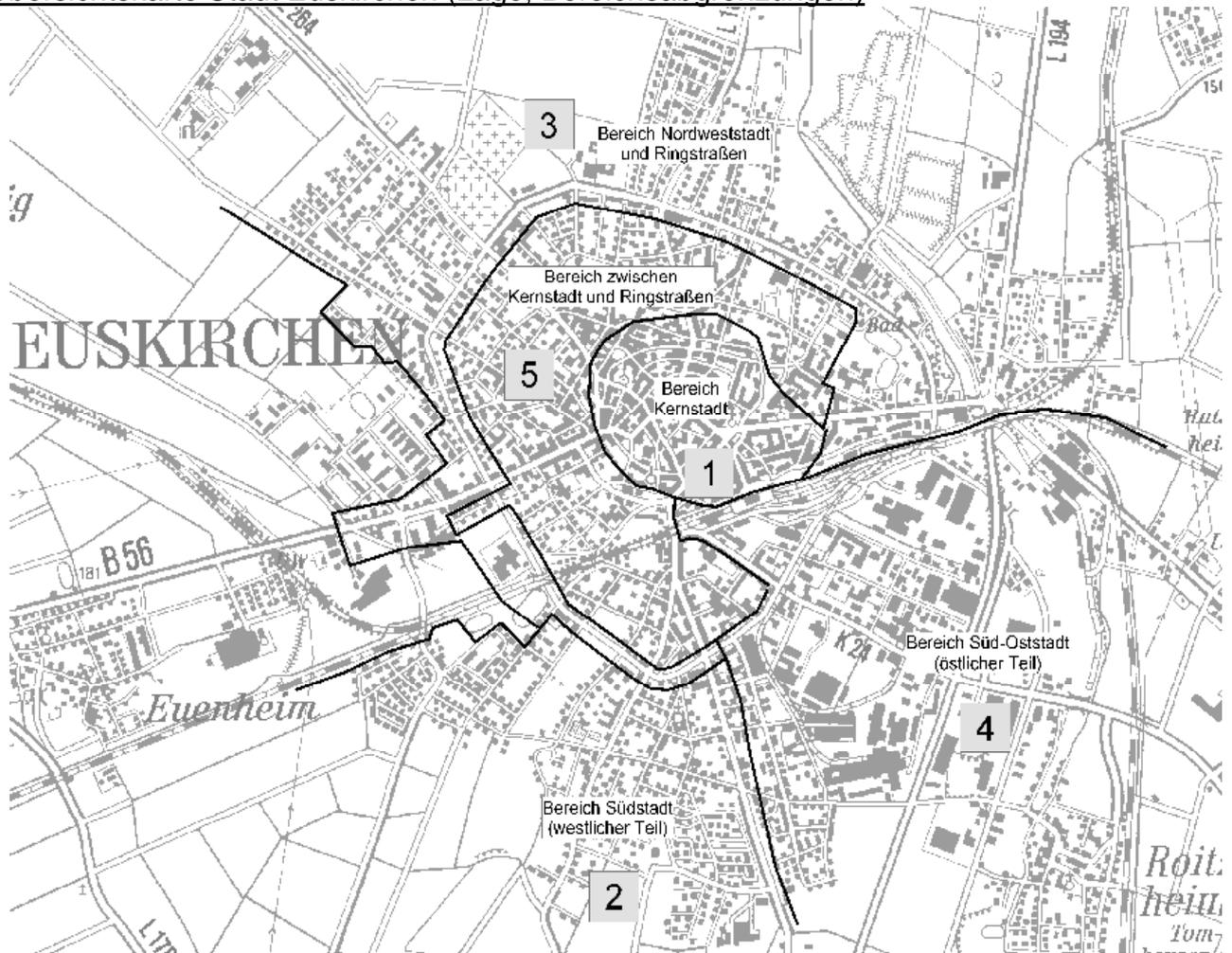
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 7.2 Teileigentum)

Regional ermittelte Vergleichswerte für Wohnungseigentum:

Gemeinde, Lage		Alters-klasse (Grund- baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Wohn- fläche [m ²]	durchschn. Preis €/m ² Wohnfläche (Standardabweichung)
<u>Bad Münstereifel</u>					
Kernort	Weiterverkauf	1996 - 2002	3	86	1570 (55)
	Weiterverkauf	1992, 1981 – 1983 <i>tlw. saniert</i>	7	81	970 (35)
	Weiterverkauf	1961 – 1962	2	95	630 (40)
<u>Blankenheim</u>					
Ortsteile	Weiterverkauf	vor 1950	2	65	560 (50)

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgrenzungen)



<u>Gemeinde,</u> <u>Lage</u>		<u>Altersklasse</u> (Grundbaujahr)	<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> (Standardabweichung)
<u>Euskirchen</u>					
Kernort					
3 Nord- u. Weststadt, Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	2	48	2320 (170)
4 Süd-Oststadt, (östlicher Teil)	Erstverkauf	Neubau	4	82	2020 (90)
5 Bereich zwischen Kernstadt u. Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	24	89	2110 (115)
5 Bereich zwischen Kernstadt u. Ringstraßen	Erstverkauf nach Umwandlung	vor 1900 kernsaniert	13	65	2300 (160)

Die regionalen Lagen sind auf der Übersichtskarte ersichtlich.

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

<u>Gemeinde,</u> <u>Lage</u>		<u>Alters-</u> <u>Klasse</u> (Grundbaujahr)	<u>Anzahl</u> <u>der</u> <u>Kauffälle</u>	<u>durchschn.</u> <u>Wohn-</u> <u>fläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m² Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
Euskirchen					
Kernort					
1 <i>Zentrumslage</i>	Weiterverkauf	1998 - 2001	4	65	1730 (270)
	Weiterverkauf	1983 - 84	3	65	990 (200)
2 <i>Südstadt</i>	Weiterverkauf	2002 - 08	2	85	1530 (10)
	Weiterverkauf	1984 - 87	5	63	1205 (115)
	Weiterverkauf	≤1974 <i>saniert</i>	2	113	1080 (10)
3 <i>Nord- u.</i> <i>Weststadt,</i> <i>Ringstraßen</i>	Weiterverkauf	2003	3	78	1640 (65)
	Weiterverkauf	1993 - 96	6	74	1260 (185)
	Weiterverkauf	1996 1)	3	102	1230 (95)
	Weiterverkauf	1983 <i>saniert</i>	2	94	1330 (10)
	Weiterverkauf	1970 - 77 <i>saniert</i>	4	53	1030 (40)
	Weiterverkauf	1959 - 60 <i>saniert</i>	4	79	980 (125)
	Weiterverkauf	1962 - 68	14	75	780 (90)
4 <i>Süd-Oststadt,</i> <i>(östlicher Teil)</i>	Weiterverkauf	1962 - 74	2	72	750 (150)
5 <i>zw. Kernstadt</i> <i>u. Ringstraßen</i>	Weiterverkauf	2004 - 05	2	105	1680 (130)
	Weiterverkauf	1994 - 96	3	66	1470 (100)
	Weiterverkauf	1972 - 81 <i>saniert,</i> 1954 <i>saniert</i>	12	60	1270 (110)
	Weiterverkauf	1972, 1960 <i>tlw. saniert</i>	3	72	830 (25)

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

Ortsteile	Erstverkauf	Neubau 1)	5	111	1390 (95)
	Weiterverkauf	1996 - 1998, 1987 - 1989 <i>tlw. saniert</i>	5	71	1230 (180)
	Weiterverkauf	1982 - 1984	2	72	640 (130)
	Weiterverkauf	≤1970 <i>saniert</i>	2	114	1140 (60)
Hellenthal					
Kernort	Weiterverkauf	≤1950 <i>tlw. saniert</i>	3	76	720 (110)

1) Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern

<u>Gemeinde, Lage</u>		<u>Altersklasse (Grundbaujahr)</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>durchschn. Wohnfläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis €/m² Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
<u>Kall</u>					
Kernort	Weiterverkauf	1993, 1958 <i>saniert</i>	2	78	1180 (15)
<u>Mechernich</u>					
Kernort	Weiterverkauf	≤1973 <i>tlw. saniert</i>	2	92	850 (100)
Ortsteil Kommern	Weiterverkauf	1995 - 2008	2	76	1560 (35)
Ortsteile Kommern/ Kommern Süd	Weiterverkauf	1969 - 72 <i>saniert</i> , ≤1950 <i>saniert</i>	5	66	970 (140)
Ortsteil Obergartzem	Weiterverkauf	1993 - 2002	3	89	1280 (200)
Ortsteil Weißenbrunnen	Weiterverkauf	2001	17	70	580 (160)
sonstige Ortsteile	Weiterverkauf	1997 1)	2	86	1220 (10)
<u>Schleiden</u>					
Ortsteil Gemünd	Weiterverkauf	1968	3	124	590 (100)
<u>Weilerswist</u>					
Kernort	Erstverkauf	Neubau	4	108	1960 (60)
	Weiterverkauf	2003 - 07 1)	2	129	1600 (290)
	Weiterverkauf	1993 - 96	6	82	1550 (150)
	Weiterverkauf	1981	2	99	1080 (70)
	Weiterverkauf	1959 <i>tlw. saniert</i>	3	67	870 (140)
Ortsteile	Weiterverkauf	1994 - 96, 1980 - 85 <i>saniert</i>	6	88	1190 (115)
<u>Zülpich</u>					
Kernort	Erstverkauf nach Umwandlung	1947 <i>kernsaniert</i>	5	61	1960 (55)
	Weiterverkauf	1990 - 2000, 1980 <i>saniert</i>	7	68	1130 (290)
Ortsteile	Weiterverkauf	1998	3	61	1040 (10)
	Weiterverkauf	1975 - 76	2	85	750 (120)

1) Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern

7.2 Teileigentum

Im Jahre 2013 wurden 21 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 4 x Ladenlokale
- 3 x Büro-/Praxisräume
- 3 x Lagerhalle
- 5 x Garagen
- 2 x Tiefgaragenstellplätze
- 4 x Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen

Aus Kauffällen der Jahre 2010 bis 2013 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur groben Preisorientierung abgeleitet werden:

Erstverkäufe

Lage: Stadt Euskirchen

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Nutzfläche [m ²] ca.	durchschn. Preis €/m ² Nutzfläche ca. (Standardabweichung)
Büro (Kernort)/ Laden (Ortsteil)	2012	2	110 m ²	1990 (70)

Weiterverkäufe

Lage: Städte Bad Münstereifel, Euskirchen, Mechernich, Gemeinde Weilerswist, Nettersheim

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Nutzfläche [m ²] ca.	durchschn. Preis €/m ² Nutzfläche ca. (Standardabweichung)
Büro	1985 tlw. saniert - 2004	7	169 m ²	1300 (140)
Praxen	1990 - 1999	4	195 m ²	1590 (260)
Ladenlokale	1995 - 2008	6	103 m ²	970 (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 (Kauffälle aus 2013):

Erstverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Euskirchen				
Tiefgaragenstellplätze	21	2013	-	11 000 €
Lage: Euskirchen, Weilerswist				
Garagen	5	2013	-	10 000 €
Lage: Euskirchen, Zülpich				
Kfz - Stellplätze	25		2 500 € - 5 000 €	3 900 €
Weiterverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Zülpich				
Tiefgaragenstellplätze	30	1981 - 2005	6 000 € - 12 000 €	9 600 €
Lage: Euskirchen, Hellenthal, Mechernich, Bad Münstereifel, Nettersheim, Weilerswist, Zülpich				
Garagen	30	1904 - 2007	1 000 € - 10 000 €	4 700 €
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Schleiden, Weilerswist				
Kfz - Stellplätze	37		1 500 € - 4 000 €	2 500 €

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 (€/m²) 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 Denkmalsbereichssatzungen, 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).

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 (auszugsweise, u. a. ohne Kerngebiete -MK-)

In den nachfolgenden Tabellen sind die, gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) zu ermittelnden Bodenrichtwerte über baureifes Land auszugsweise und unter Pkt. 8.6 über landwirtschaftliche Nutzflächen aufgelistet.

(Originaleintragungen: siehe Bodenrichtwertkarte)

Stand: 01.01.2014

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, abgabenfrei 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 01.01.2014**Stadt Bad Münstereifel**Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Bad Münstereifel

für Wohnbauland 4,35 € / m²)ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

		Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			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 01.01.2014

<u>Ortsteil</u>	Lage:	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				20	
1.43	Willerscheid		45					
1.44	Witscheiderhof		50					

Gemeinde Blankenheim

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

+ = erschließungsbeitragspflichtig

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der
Gemeinde Blankenheim für Wohnbauland 7,08 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

<u>Ortsteil</u>	Lage:	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 01.01.2014

<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für: Wohnbauland				Bauflächen für: 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 € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

+ = erschließungsbeitragspflichtig

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Dahlem für Wohnbauland 5,01 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für: Wohnbauland				Bauflächen für: 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 01.01.2014**Stadt Euskirchen**

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

+ = erschließungsbeitragspflichtig

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Euskirchen für Wohnbauland 4,54 € / m² 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

Ortsteil**Bauflächen für:**

	Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
4.1	Kernstadt	200	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 ² 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	95	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 01.01.2014**Gemeinde Hellenthal**Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

++ = erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag
 (derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Hellenthal
 für Wohnbauland 6,01 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland			ASB	Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig		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		38					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		30						
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		35						

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2014

	<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 € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

++ = erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Kall
für Wohnbauland 4,55 € / m²)

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	35						
6.15	Sötenich	53	46						
6.16	Steinfeld	45	40						

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2014**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 € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalvollanschlussbeitrag für Mischwasser in der Stadt Mechernich für Wohnbauland 10,85 € / m² bei I - geschossiger Bauweise)

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					24
7.21	Kallmuth		55					
7.22	Katzvey	85	70					
7.23	Kommern	100	90			70	35	
7.24	Kommern- Süd	85				(1200 m ² Richtwertgrundstück)		
7.25	Lessenich		65					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2014

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	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 € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Nettersheim für Wohnbauland 3,27 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	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	48	45						
8.5	Frohngau		45						
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 01.01.2014**Stadt Schleiden**

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

++ = erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Schleiden
für Wohnbauland 7,96 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

		Bauflächen für:							
		Wohnbauland				Gewerbebauland			
<u>Ortsteil</u>		Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	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					
9.15	Oberhausen		45	40				12	
9.16	Olef		55	45				18	
9.17	Scheuren			33					
9.18	Schöneseiffen			40					
9.19	Wintzen			40					
9.20	Wolfgarten			50					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2014**Gemeinde Weilerswist**

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-
 (derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Weilerswist
 für Wohnbauland 5,78 € / m² bei Vollanschluss für Mischwasser)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	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			110					
10.10	Neukirchen			95					
10.11	Ottenheim			105					28
10.11	Ottenheim		120				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		

Stadt Zülpich

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-
 ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	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		80	65					
11.4	Dürscheven		80	75					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2014

	<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	95	70						
11.22	Schwerfen	70	65				25		
11.23	Sinzenich	75	65				GI 25		
11.24	Ülpenich	105	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: 01.01.2014

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 21 (*Pkt. 5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen*) wird der

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich 0,40 €/m² 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 01.01.2014**8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen
Stand 01.01.2014**

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/m ²	Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/m ²
Bad Münstereifel			Dahlem		
Arloff	46	2,00	Baasem	31	0,90
Effelsberg	35	0,90	Berk	32	0,75
Eschweiler	35	1,10	Dahlem	34	1,00
Hohn	36	0,90	Kronenburg	30	0,70
Houverath	36	0,95	Schmidtheim	34	1,00
Iversheim	40	1,50			
Kalkar	43	1,80	Euskirchen		
Mahlberg	37	0,90	Billig	60	2,80
Münstereifel	35	0,90	Dom- Esch	81	4,70
Mutscheid	35	0,80	Elsig	66	3,30
Nöthen	37	1,00	Euenheim	58	2,80
Rupperath	34	0,80	Euskirchen	67	3,50
Schönau	34	0,90	Flamersheim	65	4,00
			Frauenberg	73	3,80
Blankenheim			Großbüllesheim	72	4,00
Ahrdorf	35	0,65	Kirchheim	46	1,80
Alendorf	34	0,70	Kleinbüllesheim	77	4,50
Blankenheim	37	1,00	Kreuzweingarten- Rheder	56	2,20
Blankenheimerdorf	33	1,00	Kuchenheim	70	4,00
Dollendorf	35	0,75	Niederkastenholz	68	4,00
Freilingen	32	0,70	Palmersheim	62	3,80
Hüngersdorf	32	0,70	Roitzheim	52	3,00
Lindweiler	34	0,80	Schweinheim	61	3,60
Lommersdorf	34	0,70	Stotzheim	59	3,50
Mülheim	37	1,20	Weidesheim	77	4,30
Reetz	33	0,80	Wißkirchen	61	2,80
Ripsdorf	32	0,70	Wüschheim	68	4,20
Rohr	34	0,80			
Uedelhoven	37	0,75			
Waldorf	34	0,70			

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2014

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Hellenthal		
Hellenthal	29	0,85
Hollerath	30	1,00
Ländchen	29	0,90
Losheim	34	0,70
Udenbreth	30	0,75

Kall		
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	1,30

Nettersheim		
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	1,00
Roderath	36	0,90
Tondorf	32	0,90
Zingsheim	36	0,90

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Mechernich		
Antweiler	56	2,20
Berg	46	1,50
Bleibuir	40	1,40
Breitenbenden	41	1,50
Eicks	49	1,50
Floisdorf	50	1,50
Glehn	44	1,40
Harzheim	39	1,10
Holzheim	39	1,50
Hostel	49	1,60
Kallmuth	34	1,20
Kommern	50	2,80
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	1,00

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2014

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Schleiden		
Broich	31	0,80
Bronsfeld	31	0,80
Dreiborn	34	1,10
Gemünd	28	1,00
Harperscheid	34	0,90
Oberhausen	31	0,75
Schleiden	30	1,00
Schöneseiffen	35	0,80
Weilerswist		
Lommersum	69	5,00
Metternich	64	4,50
Müggenhausen	71	4,20
Vernich	71	5,50
Weilerswist	69	5,00

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Zülpich		
Bessenich	75	4,00
Bürvenich- Eppenich	51	1,50
Dürscheven	61	3,50
Enzen	67	3,20
Füssenich	65	2,80
Geich	80	4,00
Hoven- Floren	75	3,50
Juntersdorf	58	2,80
Langendorf	50	2,70
Linzenich- Lövenich	67	2,50
Merzenich	72	3,50
Nemmenich	75	3,50
Oberelvenich	72	3,50
Rövenich	77	4,00
Schwerfen	56	1,80
Sinzenich	62	2,50
Ülpenich	68	3,80
Weiler i. d. E.	71	4,20
Wichterich	67	5,00
Zülpich	80	4,50

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 (Sachwertfaktoren), zur Erzielung marktkonformer Verfahrensergebnisse, ermittelt.

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.

Jahr	Kreis Euskirchen insgesamt	Bad Münstereifel	Blankenheim	Dahlem	Euskirchen	Hellenthal
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
2013	152,7	160,0	139,0	132,5	156,6	138,9

Jahr	Kall	Mecher- nich	Netters- heim	Schleiden	Weiler- swist	Zülpich
<u>1995</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>
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
2013	151,2	164,2	149,2	138,4	141,1	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
2013	157,0

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
2013	161,2

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,- €/m² 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 2013 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,- €/m² 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 15, Pkt. 5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich und Seite 18, 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 2013 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 ²	Umrechnungs- koeffizient	Fläche m ²	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 m², Bodenpreis = 60,- €/m² UK = 100

gesuchter Bodenpreis bei 850 m² UK = 89

UK = Umrechnungskoeffizient

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

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 2013, bzw. bei einzelnen Teilmärkten aus den Jahren 2012/2013 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	KP		qn - 1		KP		Ø Rest- nutzungs- dauer	Anzahl der Fälle	Standard- abweichung
	2009	2010	2011	2012	2013				
Einfamilienhäuser	3,1 %	3,0 %	3,0 %	2,9 %	2,9 %	45 Jahre	91	+/- 0,39 %	
Zweifamilienhäuser	3,9 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %	42 Jahre	27	+/- 0,32 %	
Dreifamilienhäuser	4,7 %	4,8 %	4,9 %	4,7 %	4,5 %	37 Jahre	14	+/- 0,35 %	
Mehrfamilienwohnhäuser	5,9 %	5,8 %	5,7 %	5,6 %	5,7 %	35 Jahre	17	+/- 0,55 %	
Gemischt gen. Grundstücke -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)	5,9 %	5,8 %	5,7 %	5,6 %	5,6 %	33 Jahre	24	+/- 0,53 %	
Gewerblich gen. Grundstücke	7,5 %	7,5 %	7,3 %	7,4 %	7,1 %	27 Jahre	17	+/- 0,63 %	
<i>Teilmarkt: großflächiger Einzelhan- del (überw. Erstvermietung)</i>		6,9 %	6,6 %						
<i>Teilmarkt: Büro- u. Verwaltungsge- bäude</i>			6,4 %						
Eigentumswohnungen	4,3 %	4,1 %			3,9 %	51 Jahre	75	+/- 0,37 %	
<i>bis 40 Jahre Restnutzungsdauer (ohne Erstverkäufe)</i>			4,1 %	4,2 %					
<i>über 40 Jahre Restnutzungsdauer</i>			3,8 %	3,9 %					
Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern					3,6 %	61 Jahre	12	+/- 0,21 %	

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.

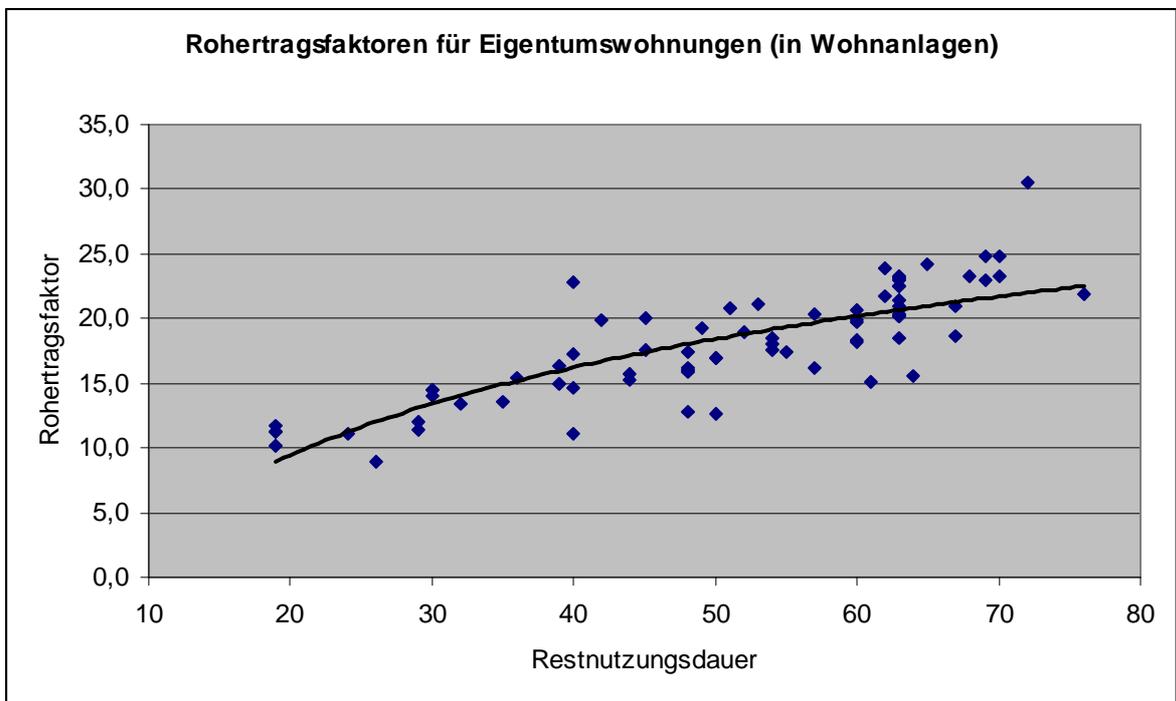
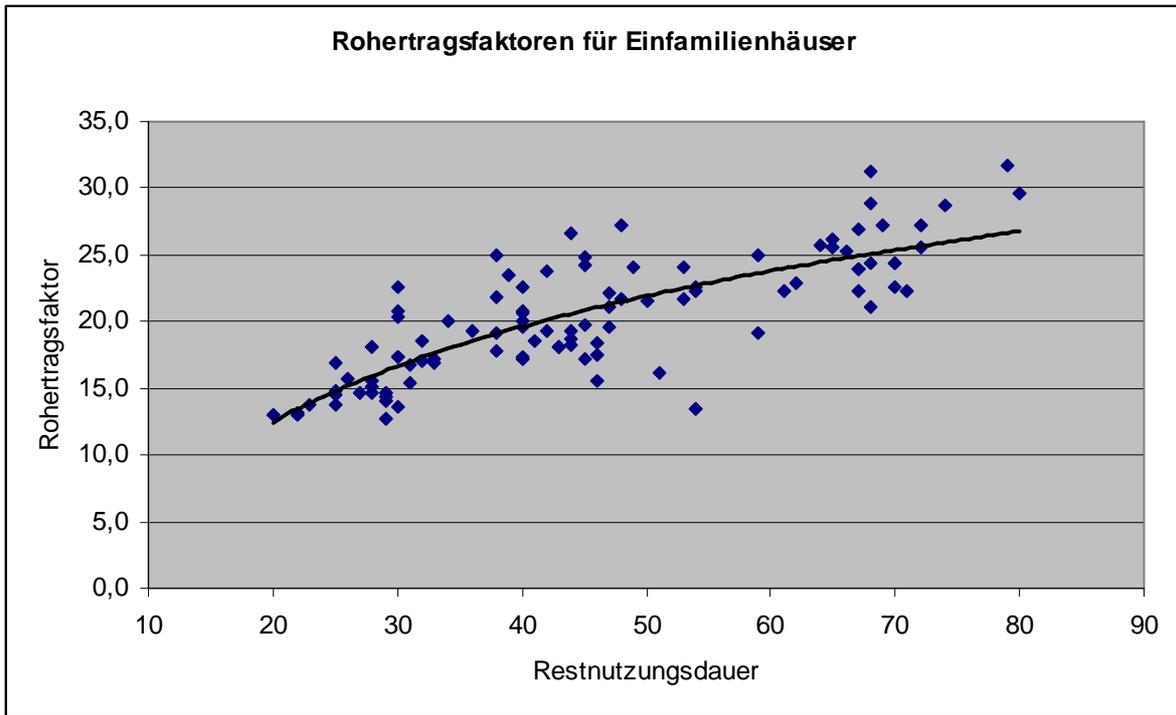
Bei Miet- oder Pachtwertobjekten kann der Wert einer Immobilie überschlägig mittels Rohertragsfaktor geschätzt werden (Datenmaterial aus dem Jahre 2013).

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	\emptyset Restnut- zungsdauer	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung
<u>Einfamilienhäuser</u>	Kreisgebiet	45	20,3	+/- 22 %
<u>2 - Familienhäuser</u>	Kreisgebiet	41	15,9	+/- 23 %
<u>3 - Familienhäuser</u>	Kreisgebiet	36	13,5	+/- 20 %
<u>Mehrfamilienhäuser</u> (ab 4 Wohneinheiten)	nördliches Kreisgebiet	35	11,3	+/- 29 %
<u>Gemischt gen. Grundstücke</u> -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)	Kreisgebiet	33	10,9	+/- 25 %
<u>Gewerblich genutzte Grundstücke</u>	Kreisgebiet	30	10,3	+/- 22 %
<u>Eigentumswohnungen in Wohnanlagen</u> bis 40 Jahre Restnutzungsdauer	Kreisgebiet	28	12,8	+/- 16 %
über 40 Jahre Restnutzungsdauer	Kreisgebiet	57	19,5	+/- 18 %
<u>Eigentumswohnungen in 2-Familienhäusern</u>	Kreisgebiet	61	20,3	+/- 19 %

Darstellung der Rohertragsfaktoren in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 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 2013 ergeben sich nachfolgend aufgelistete durchschnittliche, aktuelle Neubaukosten von Einfamilienhäuser bei Bauträgermaßnahmen (soweit repräsentativ möglich).

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m²) ohne Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **keine** Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä.) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m²) 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 €

Gebäudetyp	Ø Grund- stücksflä- che	Ø Wohn- fläche	Ausstat- tungsstan- dard	Ø €/m ² Wohn- fläche mit Bodenwert	Stan- dard- abwei- chung in €/m ²	Ø €/m ² Wohn- fläche ohne Boden- wert	Stan- dard- abwei- chung in €/m ²	Boden- wertan- teil an Gesamt kosten
<u>Rohbauten / Ausbauhäuser</u>	410 m ²	133 m ²		<u>1270</u>	+ - 250	<u>820</u>	+ - 200	30 %
<u>Doppelhaushälften unterkellert</u>	310 m ²	143 m ²	mittel/ gehoben	<u>1870</u>	+ - 135	<u>1445</u>	+ - 105	19 %
<u>nicht unterkellert</u>	290 m ²	121 m ²	mittel/ gehoben	<u>1715</u>	+ - 180	<u>1280</u>	+ - 145	21 %
<u>Wohnhäuser freistehend nicht unterkellert</u>	460 m ²	131 m ²	mittel/ gehoben	<u>2120</u>	+ - 255	<u>1440</u>	+ - 165	26 %

9.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung

Der folgenden Auswertung liegen rd. 1.550 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2013 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 €/m²
- Bodenwert von 35 €/m² - 59 €/m²
- Bodenwert von 60 €/m² - 130 €/m²
- Bodenwert über 130 €/m²

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 €/m²) ohne Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **keine** Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä.) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m²) 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 ² uk = unterkellert nuk = nicht unterkellert	Ø Grund- stücks- fläche m ²	Ø Wohn- fläche m ²	Ø €/m ² Standard- Wohnfläche		Ø €/m ² Standard- Wohnfläche	
					ohne Bodenwert	abwei- chung	mit Bodenwert	abwei- chung
ab 2000	12	BW 35-59, Whs, uk	700	167	1.100	+/- 18 %	1.350	+/- 16 %
	18	BW 35-59, Whs, nuk	770	133	970	+/- 20 %	1.280	+/- 18 %
	80	BW 60-130, Whs, uk	530	143	1.160	+/- 21 %	1.550	+/- 20 %
	92	BW 60-130, Whs, nuk	480	133	1.060	+/- 16 %	1.480	+/- 18 %
	10	BW >130, Whs, uk	470	145	1.350	+/- 9 %	1.820	+/- 16 %
	10	BW >130, Whs, nuk	380	136	1.220	+/- 7 %	1.750	+/- 7 %

Altersklasse <i>Baujahr</i> bzw. fiktives <i>Baujahr</i>	Anzahl <i>der</i> <i>Kauf-</i> <i>fälle</i>	Lageklasse und Bauweise <i>BW = Bodenwert €/m²</i> <i>uk = unterkellert</i> <i>nuk = nicht unterkellert</i>	∅ Grund- stücks- fläche <i>m²</i>	∅ Wohn- fläche <i>m²</i>	∅ €/m² Standard- Wohnfläche <i>ohne</i> <i>Bodenwert</i>	Standard- abweichung	∅ €/m² Standard- Wohnflä- che <i>mit</i> <i>Bodenwert</i>	Standard- abweichung
1990 - 1999	2	BW<35, Whs, nuk	870	120	775	+/- 19 %	1.035	+/- 13 %
	30	BW 35-59, Whs, uk	750	180	870	+/- 25 %	1.125	+/- 22 %
	10	BW 35-59, Whs, nuk	620	140	790	+/- 22 %	1.030	+/- 21 %
	83	BW 60-130, Whs, uk	530	154	1.050	+/- 19 %	1.430	+/- 19 %
	26	BW 60-130, Whs, nuk	590	144	940	+/- 19 %	1.350	+/- 14 %
	21	BW >130, Whs, uk	420	144	1.200	+/- 18 %	1.750	+/- 15 %
	3	BW >130, Whs, nuk	600	180	1.090	+/- 4 %	1.630	+/- 15 %
1980 - 1989	8	BW<35, Whs, uk	900	150	670	+/- 22 %	960	+/- 24 %
	27	BW 35-59, Whs, uk	800	160	800	+/- 21 %	1.090	+/- 19 %
	3	BW 35-59, Whs, nuk	550	87	700	+/- 25 %	1.040	+/- 20 %
	63	BW 60-130, Whs, uk	570	160	810	+/- 22 %	1.180	+/- 20 %
	9	BW 60-130, Whs, nuk	500	133	760	+/- 19 %	1.130	+/- 20 %
	25	BW >130, Whs, uk	450	157	920	+/- 18 %	1.430	+/- 14 %
	2	BW >130, Whs, nuk	350	120	840	+/- 2 %	1.380	+/- 5 %
1970 - 1979	3	BW<35, Whs, uk	820	112	610	+/- 5 %	900	+/- 6 %
	31	BW 35-59, Whs, uk	760	154	620	+/- 24 %	920	+/- 19 %
	11	BW 35-59, Whs, nuk	750	138	600	+/- 21 %	910	+/- 17 %
	106	BW 60-130, Whs, uk	690	150	660	+/- 25 %	1.120	+/- 19 %
	11	BW 60-130, Whs, nuk	770	177	610	+/- 18 %	990	+/- 25 %
	30	BW >130, Whs, uk	485	139	770	+/- 24 %	1.410	+/- 18 %
1960 - 1969	10	BW<35, Whs, uk	905	128	540	+/- 21 %	750	+/- 18 %
	2	BW<35, Whs, nuk	760	77	400	+/- 7 %	690	+/- 34 %
	57	BW 35-59, Whs, uk	740	139	565	+/- 37 %	850	+/- 28 %
	10	BW 35-59, Whs, nuk	800	117	460	+/- 23 %	790	+/- 16 %
	156	BW 60-130, Whs, uk	680	134	590	+/- 35 %	1.090	+/- 27 %
	15	BW 60-130, Whs, nuk	760	120	540	+/- 32 %	970	+/- 26 %
	52	BW >130, Whs, uk	490	133	680	+/- 38 %	1.400	+/- 21 %
	4	BW >130, Whs, nuk	370	110	670	+/- 41 %	1.360	+/- 30 %
vor 1960	25	BW<35, Whs, uk	790	136	440	+/- 37 %	700	+/- 42 %
	12	BW<35, Whs, nuk	930	124	340	+/- 48 %	550	+/- 37 %
	116	BW 35-59, Whs, uk	705	129	450	+/- 32 %	750	+/- 23 %
	23	BW 35-59, Whs, nuk	470	129	430	+/- 35 %	650	+/- 30 %
	192	BW 60-130, Whs, uk	580	122	480	+/- 40 %	910	+/- 31 %
	64	BW 60-130, Whs, nuk	500	113	450	+/- 37 %	830	+/- 28 %
	104	BW >130, Whs, uk	400	124	560	+/- 43 %	1.090	+/- 29 %
	5	BW >130, Whs, nuk	136	103	540	+/- 28 %	850	+/- 27 %

Hinweis: Die angegebenen Werte wurden tlw. gerundet.

9.5 Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (Marktanpassung) (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert)

Auszug Sachwertrichtlinie (SW-RL):

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 8 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV).

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Modellbeschreibung

Sachwerte ermittelt mit:

- *Normalherstellungskosten (NHK) 2010 gem. Sachwertrichtlinie (SW-RL)*
- *Baupreisindex gem. SW-RL Nr. 4.1.2*
"Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/ Einfamiliengebäude" veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
- *Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02*
- *Gesamtnutzungsdauer: zwischen 60 und 80 Jahren, gem. ausstattungsabhängiger Differenzierung*
- *Altersabschreibung linear (nach § 23 ImmoWert)*
- *Bodenwertableitung auf Grundlage der Bodenrichtwerte nach § 16 ImmoWertV*
- *sonstige Anlagen und bauliche Außenanlagen sowie Hausanschlüsse: nach Erfahrungswerten pauschalisiert geschätzt*
- *Grundstücksfläche: selbstständig verwertbare Grundstücksteile wurden im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV vorab vom Kaufpreis in Abzug gebracht*

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 120 Auswertungen aus dem Jahre 2013 entwickelt.

Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das oben beschriebene Modell anzuwenden.

Regional ergeben sich 3 Lageklassen, wobei diese praktikablerweise entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen (€/m², abgeleitet aus Bodenrichtwerten) untergliedert wurden.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

- Bodenwerte unter 60 €/m²
- Bodenwerte von 60 - 130 €/m²
- Bodenwerte über 130 €/m²

Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)

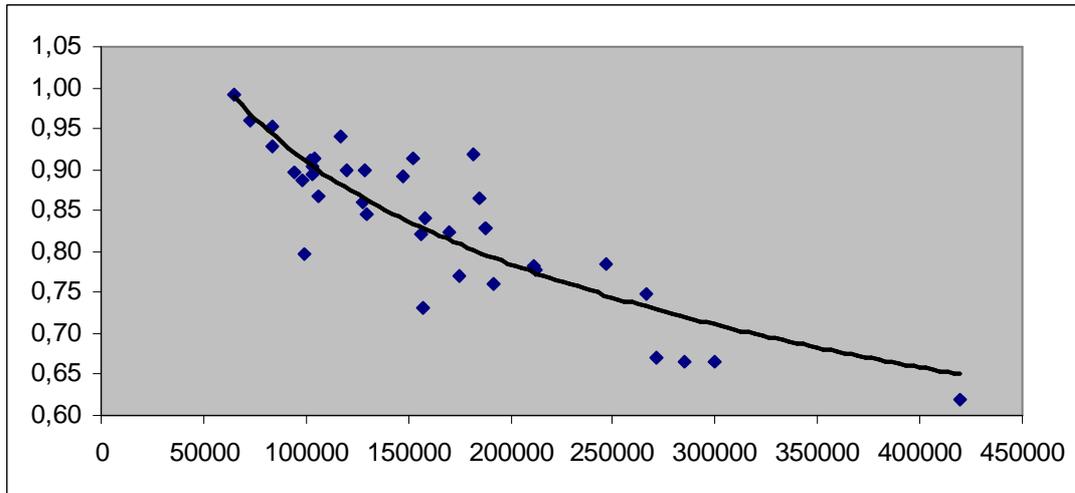
(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwerte bis	Sachwertfaktoren		
	Bodenwert unter 60 €/m ²	Bodenwert 60 – 130 €/m ²	Bodenwert über 130 €/m ²
50.000 €	1,00	1,06	
75.000 €	0,96	1,01	1,08
100.000 €	0,91	0,97	1,04
125.000 €	0,87	0,94	1,02
150.000 €	0,84	0,91	0,99
175.000 €	0,81	0,89	0,96
200.000 €	0,78	0,87	0,94
225.000 €	0,76	0,86	0,92
250.000 €	0,74	0,84	0,90
275.000 €	0,73	0,83	0,88
300.000 €	0,71	0,82	0,87
325.000 €	0,70	0,80	0,85
350.000 €	0,68	0,78	0,84
375.000 €		0,77	0,83
400.000 €		0,75	0,81

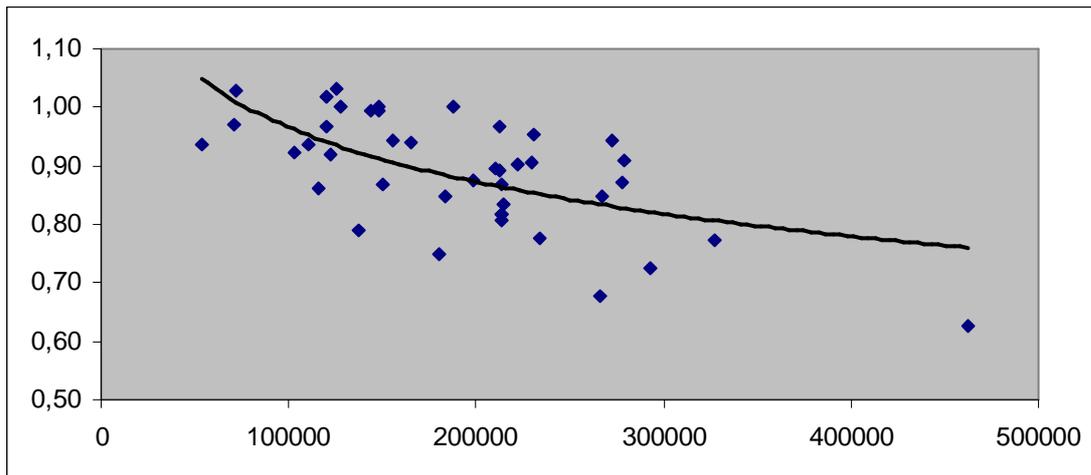
Abbildung Streudiagramm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Trendlinie Auswertungen 2013 auf Grundlage NHK 2010

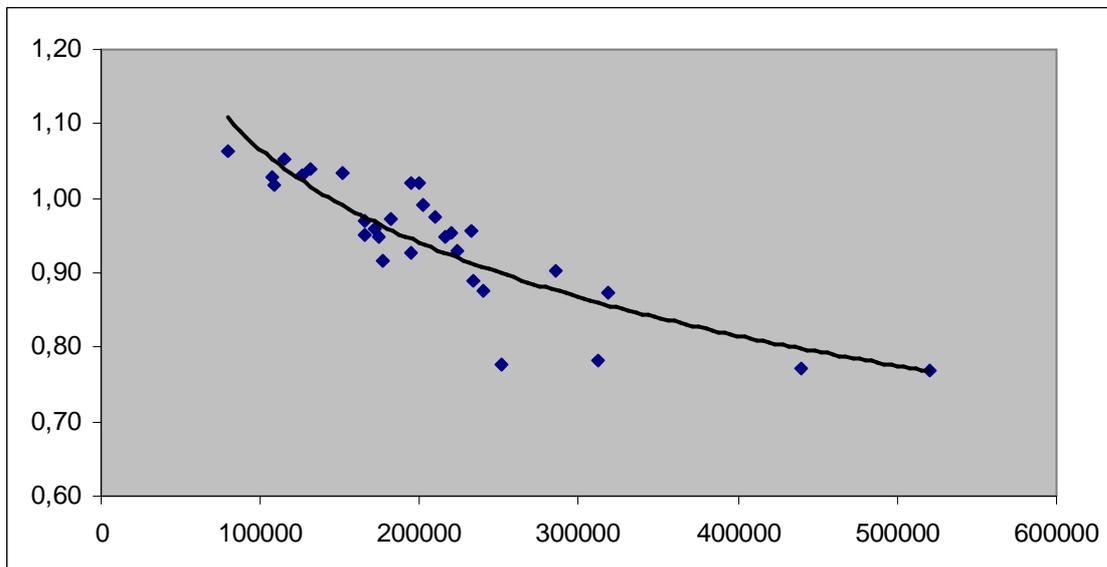
Bodenwert unter 60 €/m²



Bodenwert von 60 - 130 €/m²



Bodenwert über 130 €/m²



9.6 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau

Der Verkehrswert von Erbbaurechten an mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken ist überwiegend auf der Grundlage des Sachwertes abzuleiten. 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.

Zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für Erbbaurechte von eigengenutzten Wohnhäusern wurden entsprechende Auswertungen von geeigneten Kaufverträgen vorgenommen.

Hieraus ergaben sich folgende Erkenntnisse:

Die Sachwertfaktoren für Erbbaurechte an mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken entsprechen in etwa den Sachwertfaktoren vom jeweiligen *fiktiv angenommenen* Volleigentum (*Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich fiktivem Gesamtbodenwert*).

Entsprechende Sachwertfaktoren hierzu können demnach der Tabelle unter *Pkt. 9.5, Seite 64, 65* entnommen werden.

Hinweis zur praktikablen Vorgehensweise bei der Sachwertanpassung:

Bei der Berücksichtigung der Marktlage von Erbbaurechten ist stets darauf zu achten, im Sachwert des jeweiligen *Erbbaurechts inklusive eventuellem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten* den Sachwertfaktor des entsprechenden, angenommenen *Volleigentums* (*Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich fiktivem Gesamtbodenwert*) anzusetzen.

Beispielrechnung

Annahme: Erbbaurecht an einem Grundstück mit einer Größe von 500 m²,
Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig: 100 €/m² (Bodenwert eb-frei = 130 €/m²)

Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen (Aufbauten [gem. NHK 2010],
Außenanlagen inkl. vom Erbbauberechtigten gezahlte Erschließungskosten): 150.000 €

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten (infolge eines günstigen
Erbbauzinses), gem. WertR 2006, 4.3.2: 5.000 €

Sachwert des Erbbaurechts: (150.000 € + 5.000 €): 155.000 €

Gesamtbodenwert des erschließungsbeitragspflichtigen unbelasteten
Grundstücks: 500 m² x 100 €/m² = 50.000 €

Sachwert des *angenommenen* Volleigentums:
150.000 € + 50.000 € = 200.000 €

Sachwertfaktor, *siehe hierzu Tabelle Pkt. 9.5*
(Bodenwert 60 – 130 €/m² eb-frei, Sachwert Volleigentum 200.000 €): 0,87

marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts: 155.000 € x 0,87 = rd. 135.000 €

Je nach Gestaltung und Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages sind bei der Ermittlung des eventuellen Bodenwertanteils des Erbbauberechtigten (nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2) gegebenenfalls Marktanpassungsfaktoren (früher: Wertfaktoren) zu berücksichtigen.

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. 80 tatsächlich gezahlten Mieten aus den Jahren 2009 bis 2013.

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/m², Ø Größe/m²</u>	<u>Kaltmieten/m², Ø €/m²</u>
Kreisgebiet	<u>Büro/Praxen</u>	50 - 400 m ² Ø 150 m ²	3,50 - 7,50 €/m ² Ø 5,80 €/m ²
nördliches Kreisgebiet	<u>Ladenlokale in Kernorten</u> <i>(ohne 1 a – Lagen)</i>	60 - 100 m ² Ø 70 m ²	3,30 - 10,00 €/m ² Ø 7,10 €/m ²
südliches Kreisgebiet		50 - 80 m ² Ø 70 m ²	4,20 - 7,30 €/m ² Ø 5,60 €/m ²
Kreisgebiet insgesamt	<u>großflächiger Einzelhandel</u> u. angegliederte Märkte <u>Erstvermietung (RND rd. 30 Jahre)</u>	160 - 2600 m ² Ø 1300 m ²	6,50 - 12,30 €/m ² Ø 10,00 €/m ²
	<u>Weitervermietung (RND rd. 15 Jahre)</u>	270 - 1700 m ² Ø 840 m ²	5,50 - 9,40 €/m ² Ø 7,40 €/m ²
Kreisgebiet insgesamt	<u>Hallen kalt</u>	210 - 1600 m ² Ø 750 m ²	1,50 - 2,00 €/m ² Ø 1,70 €/m ²
	<u>Hallen warm</u>	100 - 2000 m ² Ø 740 m ²	2,00 - 5,10 €/m ² Ø 3,60 €/m ²

9.8 Wohnungsmieten

Mietspiegel für den nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau werden im Kreis Euskirchen für die Städte Euskirchen, Bad Münstereifel, Mechernich und Zülpich veröffentlicht. Sie werden zusammengestellt und herausgegeben von dem Mieterverein Köln e.V. sowie dem Haus- und Grundeigentümerverschein Euskirchen und Umgebung e.V., in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Stadtverwaltungen.

Die Mietspiegel sind bei den o. g. Stellen erhältlich. In der Regel ist hierfür eine Schutzgebühr zu entrichten.

10. Rahmendaten

10.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug gem. Gebührentarif der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO) vom 05.07.2010 (GV. NRW. S. 390), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.01.2013 (GV. NRW. S. 23)

Amtliche Grundstückswertermittlung

Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen -mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

1 Gutachten

Gutachten über

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- Wert bis 1 Mio. Euro
Gebühr: 0,2 % vom Wert zuzüglich 1.000 Euro
- Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro
Gebühr: 0,1 % vom Wert zuzüglich 2.000 Euro
- Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,05 % vom Wert zuzüglich 7.000 Euro
- Wert über 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,01 % vom Wert zuzüglich 47.000 Euro

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragen beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands

- insgesamt bis 400 Euro, wenn Unterlangen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands

- bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- 50 % der Gebühr nach Tarifstelle 1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- je Antrag bis zu 50 % der Gebühr nach Tarifstelle 1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

- Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag 1.500 €
- zuzüglich je besonderen ermittelten Bodenrichtwert 200 €

3 Daten der Grundstückswertermittlung

3.1.1 Bodenrichtwerte

- schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten (DIN A 4) 8 €
- Bodenrichtwertkarte je Gemeinde des Kreises Euskirchen (als grafische Übersicht) 50 € -100 €

3.1.2 Kaufpreissammlung

- Preisauskunft nach § 10 Abs. 2 bzw. 4 GAVO NRW einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise 120 €
- je weiterer mitgeteilter Vergleichspreis 8 €

3.1.3 Grundstücksmarktbericht

- des Oberen Gutachterausschusses 60 €
- der Gutachterausschüsse 52 €
- weiterer Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 12 €

10.2 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

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

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

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

Rheinland-Pfalz:

weitere Informationen finden Sie im Internet unter: www.gutachterausschuesse.rlp.de

Kreis Ahrweiler: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen
Tel. (02651) 9582-232
Fax (02651) 9582-400
vermka-oeh@vermkv.rlp.de

Kreis Vulkaneifel u. Eifelkreis Bitburg - Prüm: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel (Zweigstelle)
Berliner Str. 2
54550 Daun
Tel. (06531) 5017-0
Fax (06531) 5017-140

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel (Geschäftsstelle)
Im Viertheil 24
54470 Bernkastel-Kues
Tel. (06531) 5017-0
Fax (06531) 5017-140
vermka-wem@vermkv.rlp.de

10.3 Struktur- und Wirtschaftsdaten zum **Kreis Euskirchen**

Geschichte im Zeitraffer

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

Geographische Lage

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

Verkehr

Autobahnen	A 1 Blankenheim – Weilerswist (weiter über Köln nach Bremen) A 61 im Gemeindegebiet Weilerswist (von Hockenheim über Mönchengladbach nach NL)
Bundesstraßen	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

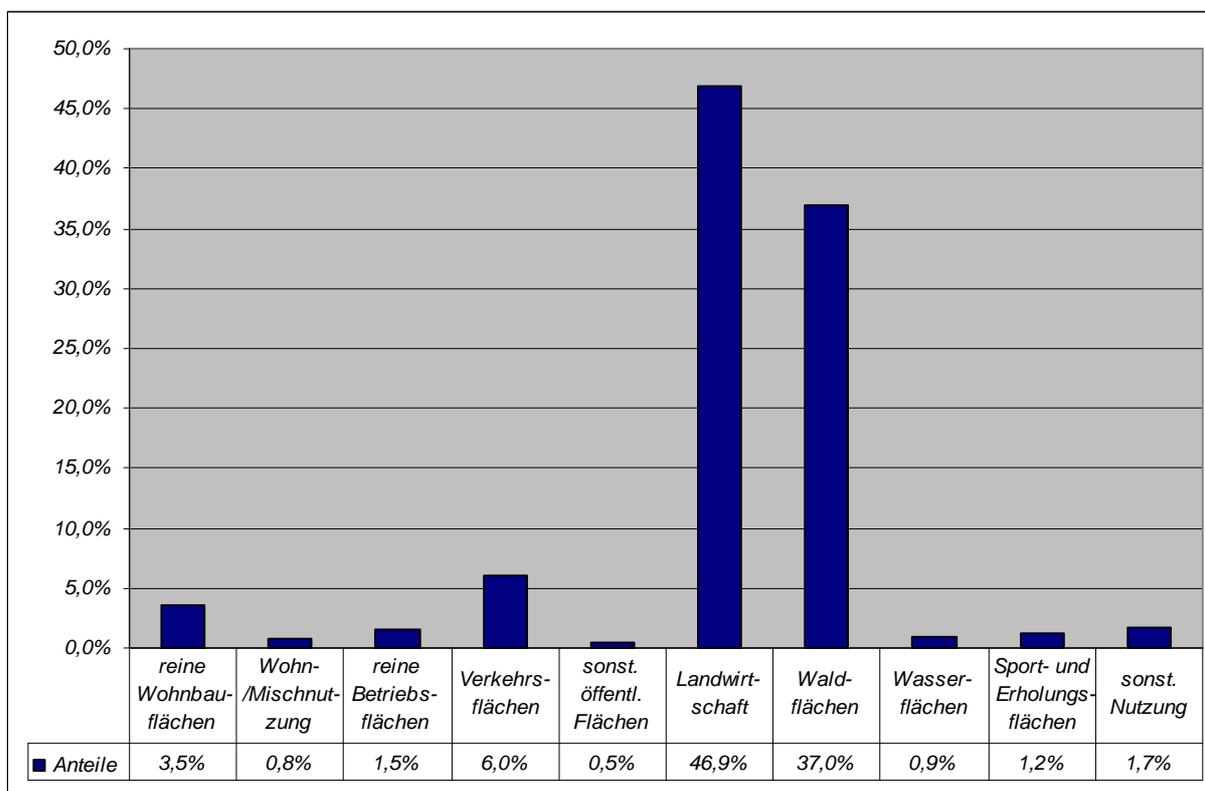
Flächen und Einwohner des Kreises und seiner Städte und Gemeinden

Verwaltungsbezirk	Fläche in km ² ** (Stand 31.12.2013)	Einwohner * (Stand 30.06.2013)	Einwohner je km ²
Euskirchen, Kreis	1.248,73	187.426	150
Bad Münstereifel, Stadt	150,83	17.320	115
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.435	57
Dahlem, Gemeinde	95,21	4.195	44
Euskirchen, Stadt	139,49	55.400	397
Hellenthal, Gemeinde	137,83	8.109	59
Kall, Gemeinde	66,07	11.253	170
Mechernich, Stadt	136,46	26.728	196
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.469	79
Schleiden, Stadt	121,67	12.892	106
Weilerswist, Gemeinde	57,17	16.004	280
Zülpich, Stadt	101,03	19.621	194
<i>Differenz zum 31.12.2012</i>		- 298	

* Quelle: Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)
(Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus vom 09.05.2011)

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

Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2013)



Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation, Vermessung und Kataster

WIRTSCHAFT

Die mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur des Kreises Euskirchen weist eine weit gefächerte Branchenvielfalt auf, geprägt durch eine überdurchschnittliche Präsenz von Land- und Forstwirtschaft, Bau- und Gastgewerbe. Weitere stark vertretene Branchen sind der Maschinenbau / Mechatronik, die Kunststofftechnik, Transport und Logistik sowie die Holzwirtschaft. Durch seine Lage und Einbettung in die Eifellandschaft erweist sich der Kreis Euskirchen als vielseitiger und sympathischer Wirtschaftsstandort mit hohem Wohn- und Freizeitwert, der trotzdem viel Raum für unternehmerische Tätigkeiten bietet. Der Kreis Euskirchen ist über die Autobahnen A1 und A 61 zu erreichen und liegt inmitten der Wirtschaftszentren Aachen, Köln, Bonn sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Land Rheinland-Pfalz und den belgischen Ostkantonen. Alle kreisangehörigen Gemeinden halten Gewerbe- und Industrieflächen in unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Flächenzuschnitt für investitionswillige Unternehmen zur Verfügung.

Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Struktur- und Wirtschaftsförderung

einzelhandelsrelevante Daten (GfK Kaufkraftkennziffern 2013)

Diese Daten sagen aus, in welchem Verhältnis die jeweilige Kaufkraft für den Einzelhandel (landes-, kreis- bzw. gemeindeweise betrachtet) zum Bundesdurchschnitt steht.

Sie können für den hiesigen Raum bei der Industrie- und Handelskammer Aachen über die Internetseite www.aachen.ihk.de abgefragt werden. Die Datenableitung erfolgte durch die Gesellschaft GfK GeoMarketing GmbH.

Arbeitslose im Kreis Euskirchen

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 %)
Januar 2013:	6.255 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,3 %)
Januar 2014:	6.403 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,4 %)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

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
1995	100	100	100	100	100
1996	101,4	103,2	99,8	108,9	109,1
1997	103,3	105,8	99,1	116,3	117,2
1998	104,4	107,0	98,7	125,5	129,8
1999	104,9	108,1	98,4	134,8	150,5
2000	106,4	109,4	98,7	141,2	150,8
2001	108,5	110,6	98,6	142,3	152,6
2002	110,1	112,1	98,6	145,7	153,1
2003	111,3	113,2	98,6	148,6	157,2
2004	113,1	114,9	99,9	149,9	158,0
2005	114,8	115,9	100,8	150,8	158,0
2006	116,6	117,1	102,7	151,7	156,7
2007	119,3	118,5	109,6	152,2	156,2
2008	122,4	119,9	112,7	152,4	156,4
2009	122,8	122,3	113,7	152,8	156,6
2010	124,2	123,6	114,8	152,8	156,6
2011	127,1	127,5	118,0	152,2	157,2
2012	129,6	129,0	121,0	152,4	157,4
2013	131,6	130,6	123,5	152,7	157,0

Quelle: Gutachterausschuss / Stat. Bundesamt