



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen



Grundstücksmarktbericht 2011

Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010

Grundstücksmarktbericht 2011

für den Bereich des

Kreises Euskirchen

Berichtszeitraum 01.01.2010 - 31.12.2010

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle:

Hausanschrift:

Jülicher Ring 32

53879 Euskirchen

Zimmer A 109 und A 110

Servicezeiten:

Postanschrift:

53877 Euskirchen

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

Telefon:

02251/ 15 346 und 15 347

Telefax:

02251/ 15 389

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Internetadresse landesweit:

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

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

Aufgestellt und ausgefertigt:

Euskirchen, 10. Februar 2011

gez. Rang

Vorsitzendes Mitglied

gez. Keischgens

Geschäftsführer

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 Aufgaben der Geschäftsstelle	4
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010	5
4.1 Anzahl der Kauffälle	6
4.2 Flächen- und Geldumsatz	7
4.3 Marktteilnehmerverhältnisse	8
5. Unbebaute Grundstücke	9
5.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)	10
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke nach Gemeinden	11
5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)	11
5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz	13
5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich	14
5.2 Geschosswohnungsbau	15
5.3 Gewerbliche Bauflächen	16
5.4 Flächen im Außenbereich	17
5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	19
5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen	20
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	21
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern)	23
6.2 Mehrfamilienhäuser	24
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	24
6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte	24
7. Wohnungs- und Teileigentum	25
7.1 Wohnungseigentum	25
7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)	26
7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau nach Altersklassen geordnet	26
7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen	27
7.2 Teileigentum	31

8.	Bodenrichtwerte	32
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.1.1	Präsentation im Internet – BORIS.NRW	32
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise)	34
8.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	46
8.5	Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen	47
8.6	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs)	49
9.	Erforderliche Daten	50
9.1	Bodenpreisindexreihen <i>-Wohnbaulandflächen-</i>	50
9.1.1	Bodenpreisindexreihen <i>-Gewerbe- und Industrieflächen-</i>	53
9.1.2	Bodenpreisindexreihen <i>-landwirtschaftliche Nutzflächen-</i>	53
9.2	Umrechnungskoeffizienten	54
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	54
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	55
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit	56
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	57
9.3.1	Liegenschaftszinssätze	57
9.3.2	Rohertragsfaktoren	58
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	59
9.4.1	Regionalfaktoren für Normalherstellungskosten Basis NHK 2000	59
9.4.2	Neubaukosten von Einfamilienwohnhäusern (bei Erstverkäufen)	60
9.4.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	61
9.4.4	Kaufpreiseinfluss bei Sanierungsbedarf (Ein- und Zweifamilienhäuser)	62
9.5	Marktanpassungsfaktoren von Sachwertobjekten <i>-Individuelle Wohnhäuser-</i> bei Zweitverkäufen	63
9.6	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau	66
9.7	Gewerbliche Mieten	67
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	68
10.1	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	68
10.2	Mitglieder des jetzigen Gutachterausschusses	71
10.3	Benachbarte Gutachterausschüsse	72
10.4	Preisspiegel mit anderen Wertparametern	73

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2010 wurden 2.735 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt rd. 318,5 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dieses eine Zunahme von jeweils rd. 18 % bei der Anzahl der Kauffälle und beim Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist nach der bereits positiven Entwicklung im Jahre 2009 weiter um rd. 12 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken (3 Fälle) spielt weiterhin beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Beim Geschosswohnungsbau deutet sich mit 11 Grundstücksverkäufen gegenüber 5 Verkäufen im Vorjahr ebenfalls eine positive Marktentwicklung an, auch wenn diese Grundstücks-kategorie im Kreis Euskirchen insgesamt eine weniger dominierende Position einnimmt. Bei Gewerbegrundstücksverkäufen ergab sich mit insgesamt 41 Kauffällen ein Zuwachs von 5 %

Beim individuellen Wohnungsbau ist insgesamt ein unverändertes Preisniveau festzustellen.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland fand mit rd. 88 ha ein relativ großer Flächenumsatz statt, was jedoch überwiegend auf die Entwicklung eines großen Industriegebietes im Nordkreis zurückzuführen ist.

Einen stärkeren Zuwachs ergab sich beim Flächenumsatz von landwirtschaftlichen Nutzflächen, bei insgesamt gleichbleibendem Preisniveau. Regional entwickelten sich die Preise solcher Nutzflächen jedoch tlw. recht unterschiedlich.

Beim geringeren Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr ergab sich bei forstwirtschaftlichen Nutzflächen ein insgesamt stabiles Preisniveau.

Bebaute Grundstücke

Beim I-II - Familienhäusern ergibt sich mit rd. 1070 Kauffällen ein Zuwachs von ca.12 %, sowie beim Verkauf von Eigentumswohnungen bei rd. 380 Kauffällen ebenfalls ein starkes Umsatzplus. Beim Wohnungseigentum ist die Zunahme jedoch auf den derzeit zusätzlichen Handel von Wohnungseigentum mit weiteren Serviceleistungen (Pflegeapartements u.ä.) zurückzuführen.

Erstverkäufe von Einfamilienhäusern verzeichneten i.d.R. leicht ansteigende Preise.

Der Preis von Wohnungseigentum stieg um rd. 2 % bei den Erstverkäufen, bzw. war bei den Weiterverkäufen ein gleichbleibendes bis leicht fallendes Preisniveau zu verzeichnen. Dabei hat der jeweilige Sanierungszustand, insbesondere bei älteren Objekten, einen erheblichen Einfluss.

2010 wechselten 42 Mehrfamilienhäuser, 39 Wohn- u. Geschäftshäuser und 39 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte den Besitzer.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Er wird seit nunmehr 22 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen herausgegeben.

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

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

2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen

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

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

Diese Ableitung ist zwischenzeitlich 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 01.01.2007. Unter Abschnitt 10.2 sind die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen namentlich aufgeführt.

Der örtliche Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

Der Oberer Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinsen und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 9 -14 ImmoWertV), sowie der Richtwertzonen.
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und ausgewerteten 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 2010

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2010 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 zusammengestellten 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

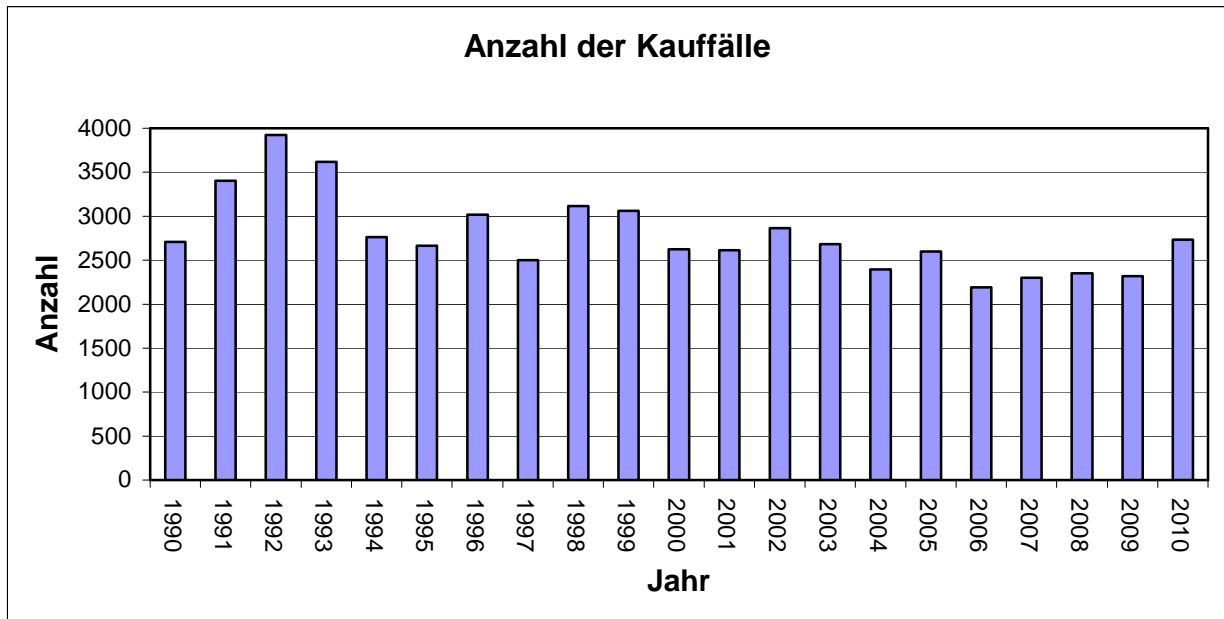
- Bauerwartungs- und Rohbauland

4.1 Anzahl der Kauffälle

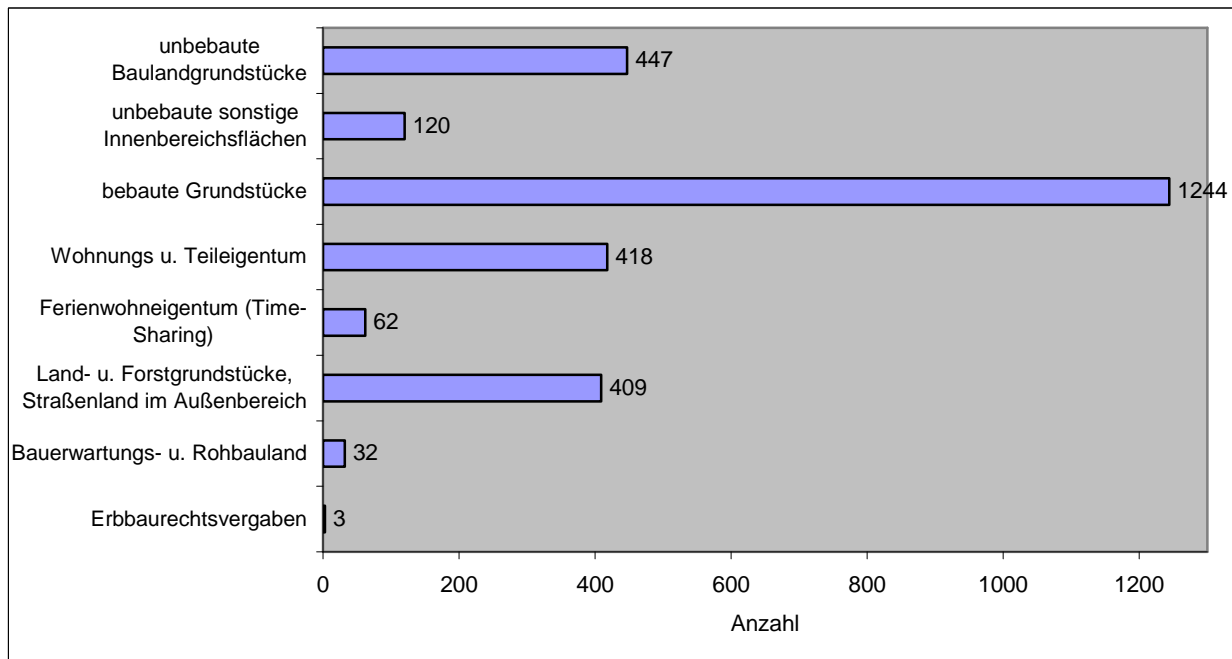
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2010 insgesamt 2.633 Kauf- oder Erbbaurechtsverträge zur Auswertung vorgelegt. Diese beinhalteten 2735 Kauffälle.

Gegenüber 2009 (2.317 Verträge) ist dies eine Zunahme der Kauffälle von rd. 18 %.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle seit 1990



Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2010



4.2 Flächen- und Geldumsatz

Grundstücksart	Anzahl	Entwicklung 2009 / 2010	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Millionen €]
<u>unbebaute Baugrundstücke</u>				
individueller Wohnungsbau	389	+ 22,4 %	28,3	24,61
Geschosswohnungsbau	11	+ 120,0 %	2,7	2,78
Gewerbe - tertiäre Nutzung	8	± 0,0 %	2,9	3,09
Gewerbe - Handwerk, Industrie	33	+ 6,4 %	14,5	7,88
Erbbaurechte (Vergabe)	3	± 0,0 %	0,2	-
<u>unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich</u>				
	126	- 5,5 %	2,4	0,86
<u>bebaute Grundstücke</u>				
I-II Familienwohnhäuser	1071	+ 11,9 %	117,0	140,20
Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3-F-Haus)	42	+ 82,6 %	5,64	9,63
Büro-, Wohn- u. Geschäftshäuser	56	+ 17,4 %	19,6	32,50
Gewerbe-, Industrieobjekte	39	- 13,3 %	30,7	34,53
Bebaute Erbbaurechte	11	- 45,0 %	-	1,40
Sonstige beb. Grundstücke	25	- 45,7 %	34,2	2,27
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>				
Wohnungseigentum	382	+ 80,2 %	-	38,87
Teileigentum	36	+ 56,5 %	-	2,70
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	62	--	-	-
<u>land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland</u>				
landwirtschaftliche Nutzflächen	241	+ 10,0 %	502,7	7,63
forstwirtschaftliche Nutzflächen	89	- 8,2 %	113,2	0,94
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	67	- 32,3 %	31,2	2,01
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	12	- 7,7 %	2,7	0,19
<u>Bauerwartungs- und Rohbauland</u>				
	32	+ 120,0 %	86,9	7,73

4.3 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	63 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	20 %
	<i>Kommunen</i>	16 %
	<i>Sonstige</i>	1 %
<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	84 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	8 %
	<i>Sonstige</i>	8 %

Gewerbe / Handel / Industrie

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	43 %
	<i>Firmen</i>	14 %
	<i>Kommunen</i>	41 %
	<i>Sonstige</i>	2 %
<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	66 %
	<i>Firmen</i>	31 %
	<i>Sonstige</i>	3 %

Bebaute Grundstücke

I- und II- Familienwohnhäuser

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	92 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	6 %
	<i>Sonstige</i>	2 %
<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	96 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	3 %
	<i>Sonstige</i>	1 %

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	43 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	55 %
	<i>Sonstige</i>	2 %
<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	91 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger</i>	8 %
	<i>Sonstige</i>	1 %

Bei 4,8 % aller Vertragsanlässe handelte es sich um Zwangsversteigerungen, gegenüber 4,5 % im Jahre 2009.

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 Familienhäuser 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 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.

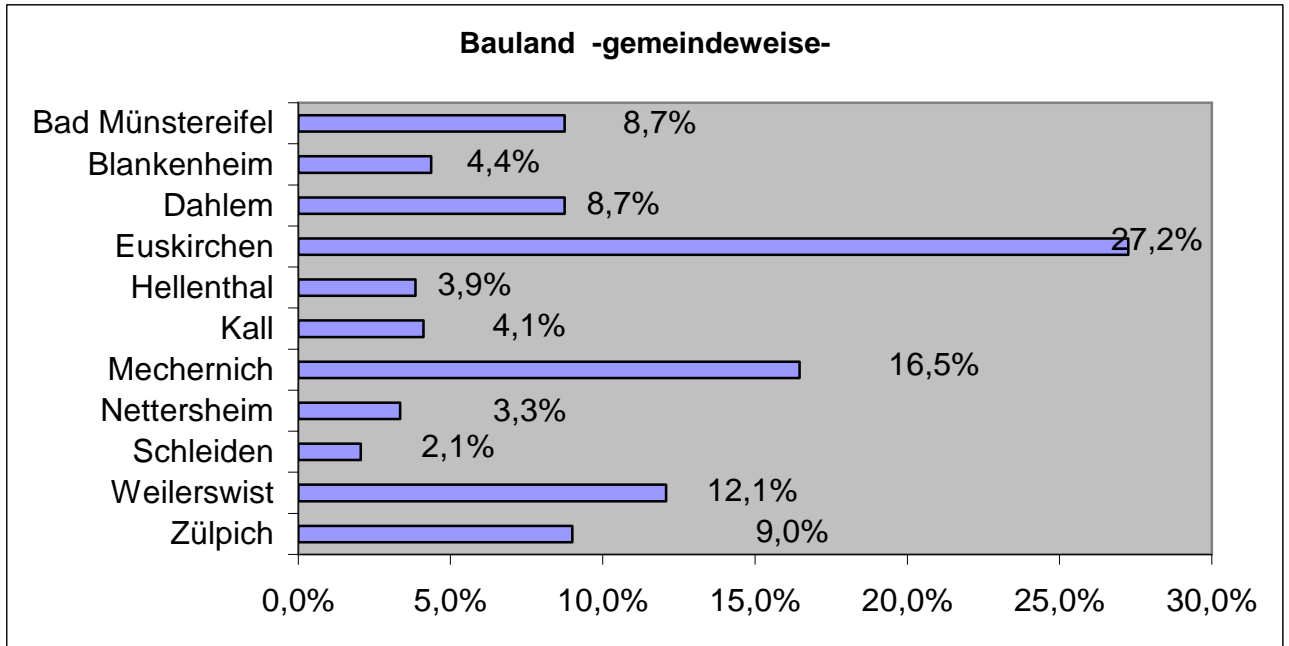
5.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)

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

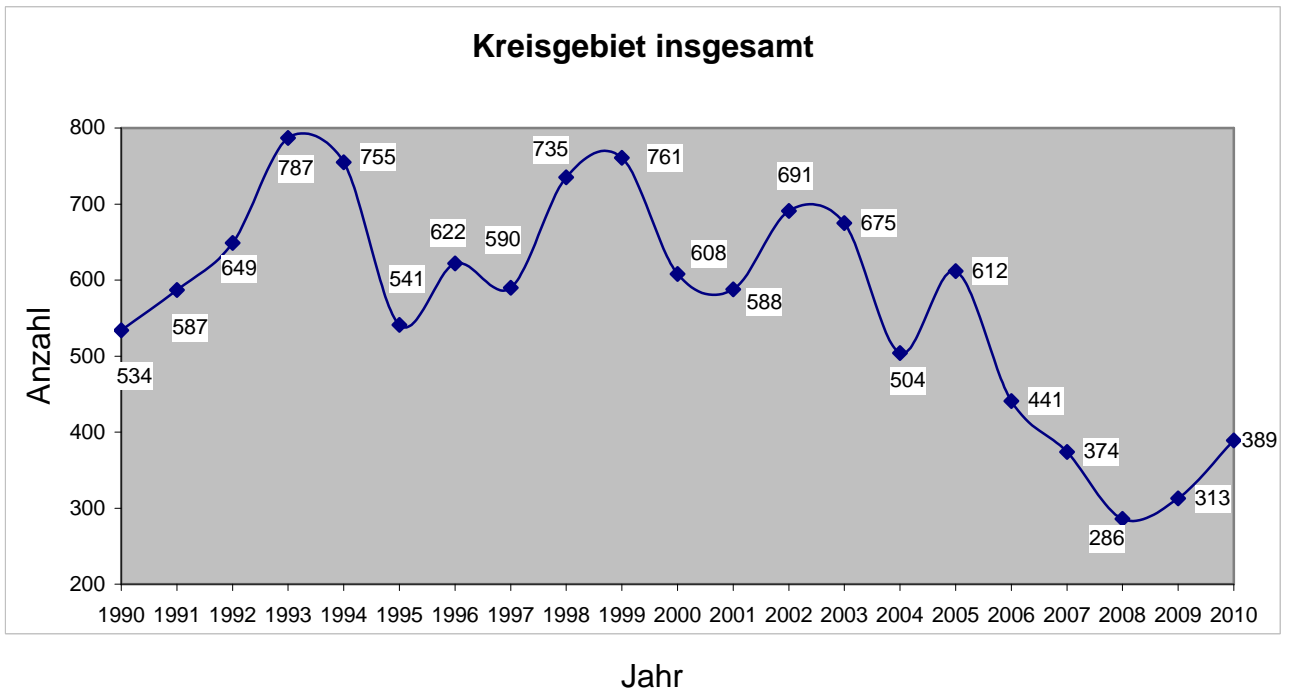
- die Anzahl der Kauffälle (u. prozentuale Entwicklung zum Vorjahr),
- die durchschnittlichen Ausmaße der Bauflächen,
- der Geldumsatz und
- die Preisentwicklung zum Vorjahr dargestellt.

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl	Entwicklu ng zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-		Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittliche Preisentwicklung zum Vorjahr (pro m ² Bauland)
			Breiten	Tiefen		
Bad Münstereifel	34	+ 21 %	20	34	2,15	- 1 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Blankenheim	17	+ 30 %	20	33	0,51	- 2 %
Dahlem	34	+ 112 %	20	34	0,65	+ 1 %
Euskirchen	106	+ 68 %	17	31	8,17	+ 0,5 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Hellenthal	15	+ 87 %	20	34	0,39	- 1 %
Kall	16	- 11 %	18	32	0,53	- 1 %
Mechernich	64	+ 21 %	18	31	3,84	+ 1,5 %
Nettersheim	13	- 35 %	20	35	0,74	+ 1 %
Schleiden	8	- 17 %	20	34	0,31	± 0,0 %
Weilerswist	47	+ 34 %	16	29	3,86	± 0,0 %
Zülpich	35	- 23 %	19	29	2,18	± 0,0 %
Kreis, insgesamt (<i>einfaches arithme- tisches Mittel</i>)						± 0,0 %

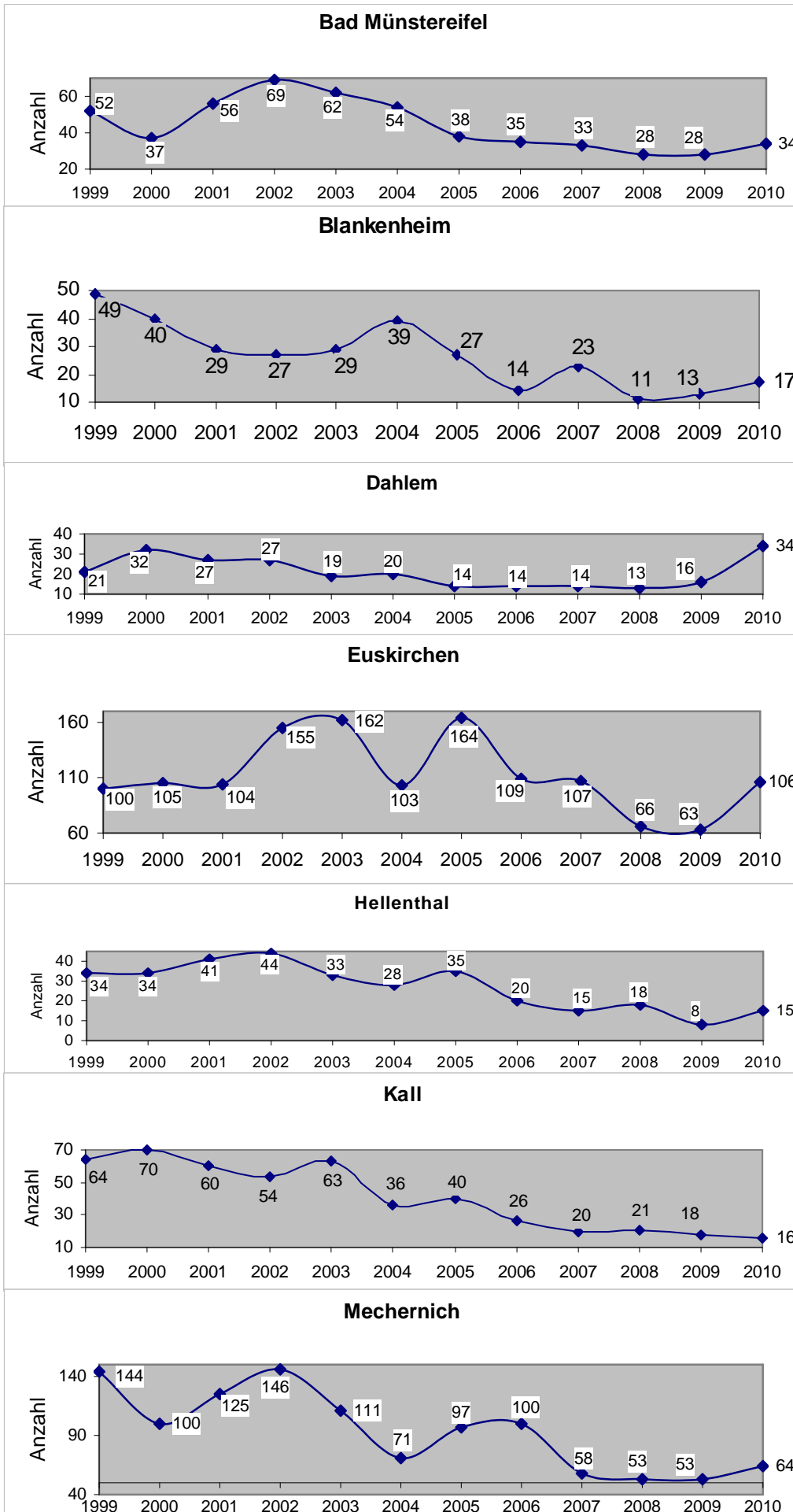
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

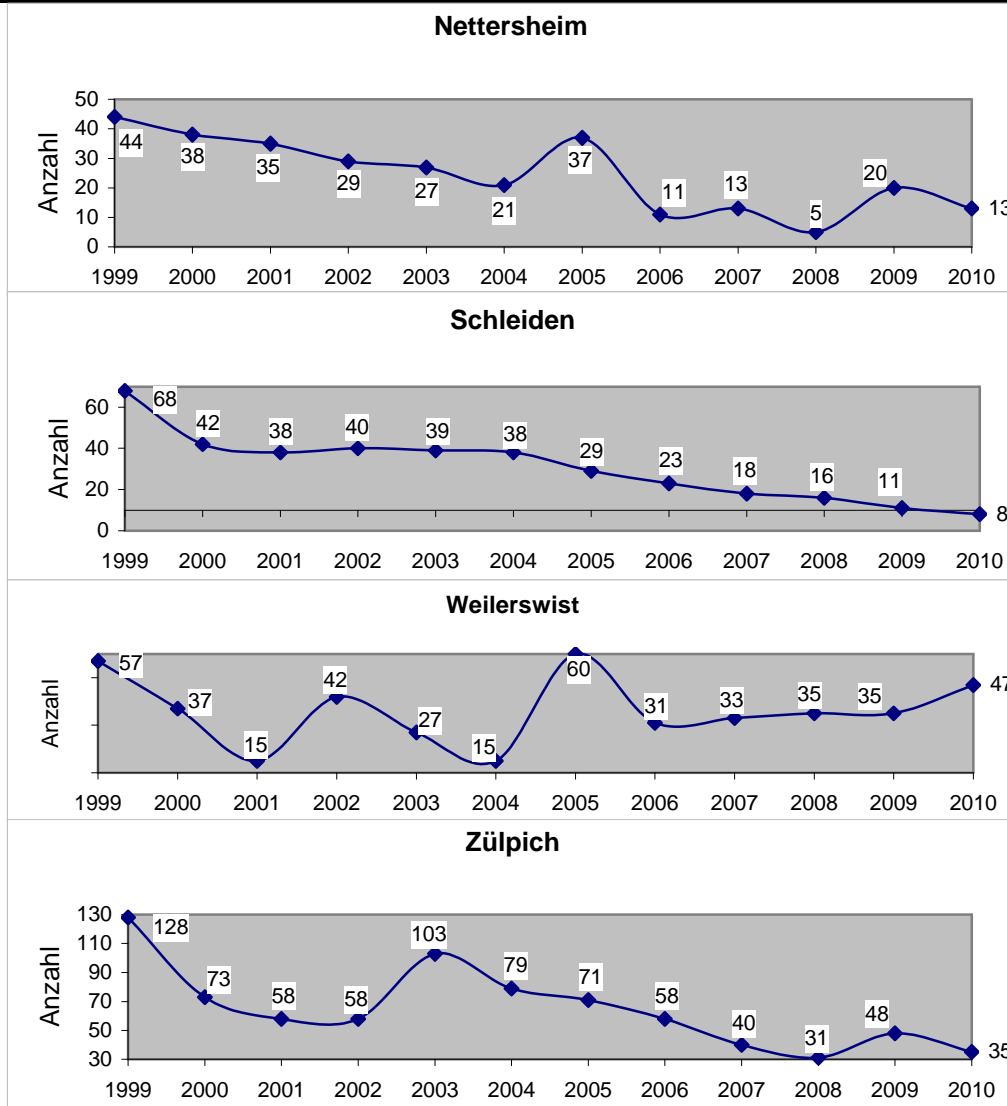


5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2010



differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 1999 bis 2010)





5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz

Im Jahr 2010 wurden zwei Erbbaurechtsverträge mit künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung abgeschlossen.

Im Zeitraum von 2006 - 2010 wurden aus 14 Erbbaurechtsneuvergaben folgende durchschnittliche Wertparameter bei einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung abgeleitet:

	<i>φ Wert</i>	<i>Standardabweichung</i>
Laufzeit	99 Jahre	± 0 Jahre
Erbbauzinssatz	3,9 %	$\pm 0,9$ %
Erbbauzinsbetrag	3,60 €/m ²	$\pm 1,30$ €/m ²
erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert ca.	von 50 €/m ² bis 135 €/m ²	

Bei 11 Kauffällen über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden.

Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 68 Jahren ergab sich eine durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2 %.

Die vergebenen Erbbaurechte lagen überwiegend im nördlichen Kreisgebiet.

5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich

(Ableitung aus Kauffällen der Jahre 2009 – 2010)

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	32	96 % (+/- 19 %)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	45	51 % (+/- 17 %)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) (Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)	36	19 % (+/- 12 %)	
Straßenlandrückübertragungen (Ergebnisse aus den Jahren 2009 – 2010)			
Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	12	29 % (+/- 9 %)	

<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	32	88 % (+/- 38 %)	
<u>Teilflächen bereits vorhandener</u> , i.d.R. ausgebauter Straßenteile	27	23 % (+/- 10 %)	

5.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Es liegen 13 Kauffälle vor. Die verhältnismäßig niedrige Anzahl zeigt, wie auch in den Vorjahren, die geringe Bedeutung dieser Grundstückskategorie in der hiesigen, überwiegend ländlich geprägten Region.

Für solche Baulandflächen wurden durchschnittlich ca. 110 % (Standardabweichung +/- 20 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (I – II Familienhäuser) gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau betrug rd. 1.400 m².

Hinweis:

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

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2010 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>	37	14,85	8,01
<i>tertiäre Nutzung</i>	11	3,32	3,35

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

Gemeinde	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Millionen €)
Bad Münstereifel	3	0,61	0,23
Blankenheim	3	1,21	0,12
Dahlem	2	0,40	0,10
Euskirchen	12	5,10	4,15
Hellenthal	-	-	-
Kall	4	0,73	0,10
Mechernich	11	3,09	2,52
Nettersheim	3	1,70	0,20
Schleiden	2	0,35	0,11
Weilerswist	2	3,55	3,26
Zülpich	6	1,40	0,55

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)

LN/FN = Gemischt genutzte Flächen (Land- und Forstwirtschaft)

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

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

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz / ha	φ Wert/ €/m ² (Ergebnisse aus 2010)	φ Wert/ €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2007 - 2010)
Bad Münstereifel	LN	26	31,0	0,76	-
	FN	22	28,8	0,89	-
	LN/FN	4	14,0	0,47	-
	Bes. LN/FN	7	3,0	1,94	1,94 (29 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Blankenheim	LN	26	38,6	0,69	-
	FN	7	6,0	0,80	-
	LN/FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	4	0,7	3,60	1,84 (18 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Dahlem	LN	6	12,19	0,58	-
	FN	5	80,58	0,98	-
	LN/FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	4	0,2	2,78	3,00 (5 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Euskirchen	LN	23	68,5	2,80	-
	FN	3	5,1	0,67	-
	LN/FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	14	4,4	4,04	4,88 (31 Verträge)
	VF	3	0,03	3,93	-

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz / ha	φ Wert/ €/m ² (Ergebnisse aus 2009)	φ Wert/ €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2007 - 2010)
Hellenthal	LN	22	41,4	0,63	-
	FN	13	14,3	0,77	-
	LN/FN	5	7,4	0,66	-
	Bes. LN/FN	5	1,1	2,69	2,60 (11 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Kall	LN	18	25,8	0,89	-
	FN	7	5,9	0,89	-
	LN/FN	2	1,8	0,76	-
	Bes. LN/FN	5	1,0	2,10	3,12 (13 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Mechernich	LN	31	60,3	1,27	-
	FN	5	2,9	0,92	-
	LN/FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	2	0,9	2,52	3,61 (22 Verträge)
	VF	9	3,9	4,70	-
Nettersheim	LN	19	31,0	0,82	-
	FN	3	2,5	1,09	-
	LN/FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	-	-	-	2,67 (7 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Schleiden	LN	25	58,6	0,89	-
	FN	24	47,6	0,78	-
	LN/FN	8	16,6	0,60	-
	Bes. LN/FN	8	3,3	2,63	2,42 (25 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Weilerswist	LN	7	47,8	4,04	-
	FN	-	-	-	-
	LN/FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	3	0,5	6,36	6,10 (13 Verträge)
	VF	1	-	-	-
Zülpich	LN	21	28,9	2,94	-
	FN	-	-	-	-
	LN/FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	7	0,3	5,40	3,75 (18 Verträge)
	VF	1	-	-	-

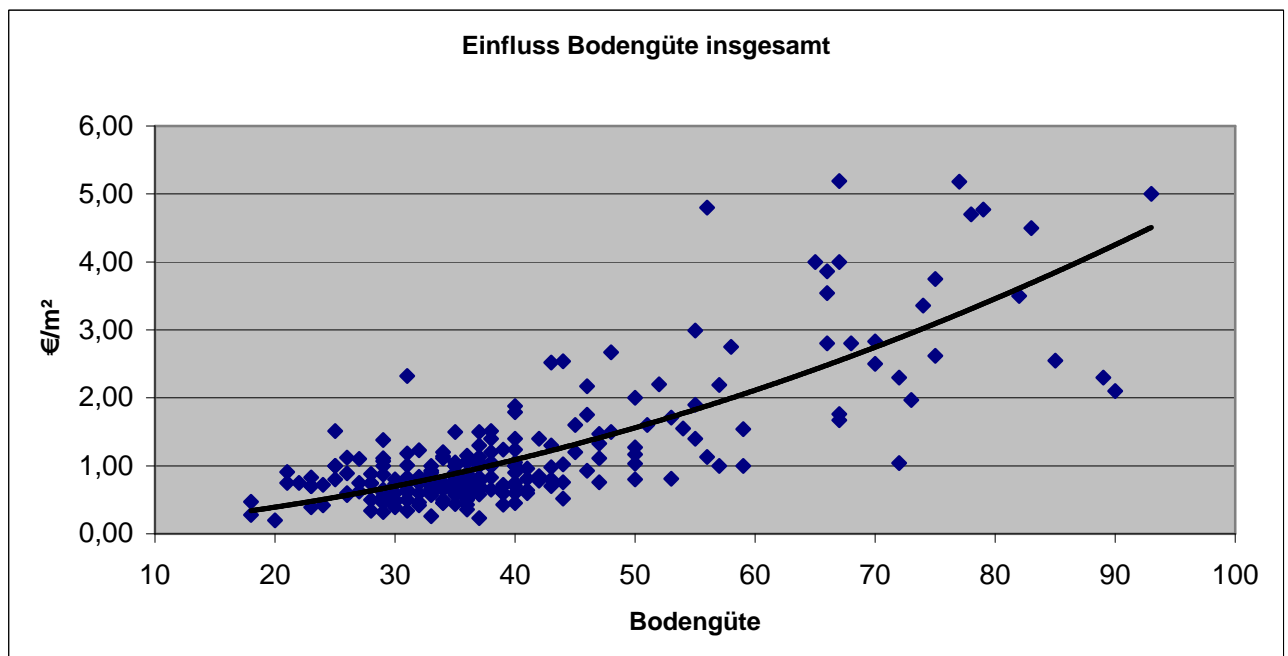
5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

Im Jahre 2010 wurden kreisweit insgesamt 241 Kaufverträge über landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewertet. Hierbei ist anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Milch- bzw. Rübenkontingente sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren.

Insgesamt ergeben sich hierbei folgende statistische Durchschnittswerte:

<u>Nutzungsart</u>	<u>Ø Größe je Kauffall /ha</u>	<u>€/m²</u>	<u>Ø Bodengüte</u>
Ø Bodenwert <u>insgesamt</u>	2,1 ha	1,53	41 Pkte.
<u>untergliedert in: Ø Ackerland-</u>	2,4 ha	2,68	57 Pkte.
Ø Grünland-	1,9 ha	0,77	33 Pkte.
Ø landw. Nutzflächen mit (nicht unwesentlichen) Waldanteilen	1,9 ha	0,59	30 Pkte.

Eine folgende Streudiagrammanalyse mit den Einflussgrößen Bodengüte und Kaufpreis €/m² zeigt, dass die Bonität der Flächen einen großen Einfluss bei der Preisbestimmung hat. Spezielle Einflussgrößen (wie z. B.: ungünstiger Zuschnitt, nässende Muldenbildungen bzw. starke Hängigkeit, die eine maschinelle Bearbeitung verhindern) bleiben bei der Auswertung außer Ansatz, soweit sie nicht bereits in den Acker oder Grünlandzahlen Berücksichtigung fanden.



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

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

5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2010 wurden mit 89 Kauffällen insgesamt 113,2 ha Fläche mit einem Gesamtkaufwert von rd. 940.000 € veräußert.

Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 0,83 €/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs.

Über einen Zeitraum von 4 Jahren (2007 – 2010) errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 0,84 €/m² (inklusive vorhandenem Aufwuchs).

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

<u>Bestandesart</u>	<u>Ø Größe je Kauf- fall /ha</u>	<u>Ø Geschätztes Bestandesalter / Jahre</u>	<u>€/m² (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses</u>	<u>Standardabweichung / €</u>
Mischwald insges.	36,6 ha	-	0,80	0,24
Laubwald insges.	27,0 ha	-	0,92	0,33
Nadelwald insges. (überw. Fichten)	35,2 ha	-	0,81	0,35

Aufgrund von bekannten Bestandswerten bzw. durch sachverständige Wertermittlung konnte bei Fichtenbeständen folgende weitere Ableitung durchgeführt werden (aus Kauffällen 2009 – 2010):

Fichten	7,0 ha	45	0,81
---------	--------	----	------

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

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde im Zeitraum zwischen 2009 – 2010 kreisweit aus insgesamt 10 Kauffälle bei 16 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,32 €/m² ermittelt.

Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,05 €/m².

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) wird aufgrund dieser Analyse für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich 0,30 €/m² festgestellt.

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

Topographie: keine Steilhänge (Abschlüge bei Steilhängen ca. 30 – 50 %)

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei:

- Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.
- Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Jahre 2010 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl / Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz / Millionen €
Rohbau- und Bauerwartungsland	32	86,99 ha	7,73
<u>nach künftig geplanter Nutzung aufgeteilt ergibt sich folgende Statistik:</u>			
wohnungswirtschaftliche Nutzung	10	6,53 ha	1,73
gewerbliche Nutzung	22	80,46 ha	6,00

Im Betrachtungszeitraum über 2 Jahre (2009 bis 2010) ergeben sich folgende prozentuale Wertverhältnisse zu benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten:

<u>wohnungswirtschaftliche Nutzung:</u>	Bauerwartungsland:	10 %	Standardabweichung 4 %
	Brutorohbauland:	26 %	Standardabweichung 5 %
	Nettorohbauland:	52 %	Standardabweichung 10 %
<u>gewerbliche Nutzung:</u>	Bauerwartungsland:	19 %	--
	Rohbauland insges.:	25 %	Standardabweichung 4 %

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

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 1082 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 141,6 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) 23
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1048
- Erbbaurechte 11

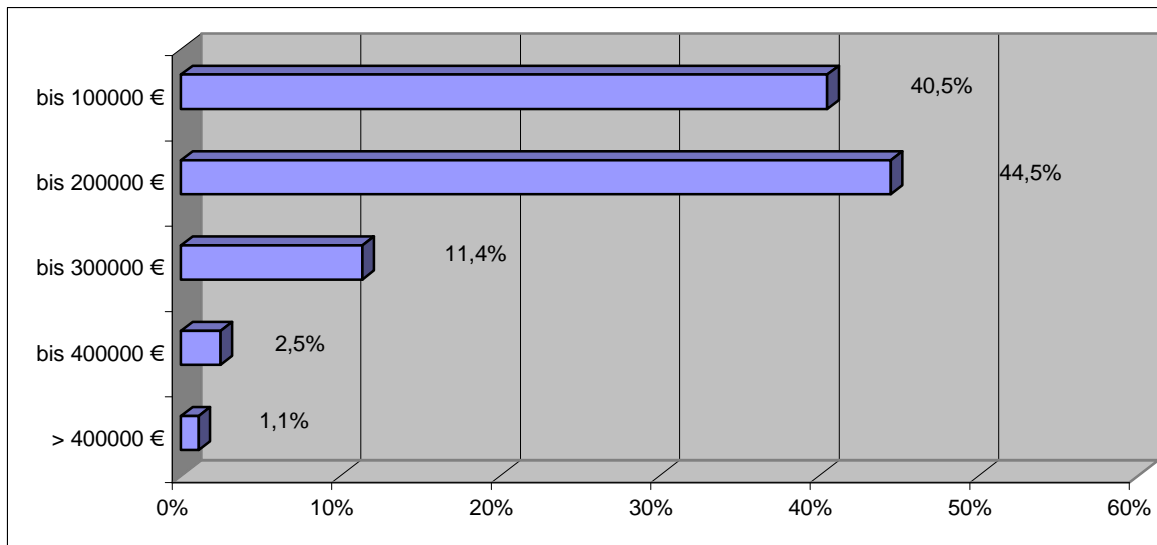
Differenziert nach Städte bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle / Entwicklung zum Vorjahr		Geldumsatz in Mio. €
Bad Münstereifel	103	(- 3 %)	15,08
Blankenheim	53	(+ 18 %)	4,66
Dahlem	48	(+ 100 %)	6,27
Euskirchen	262	(+ 9 %)	39,62
Hellenthal	57	(+ 4 %)	5,17
Kall	68	(+- 0 %)	7,41
Mechernich	164	(+ 11 %)	20,59
Nettersheim	33	(+ 24 %)	5,07
Schleiden	87	(+ 32 %)	7,63
Weilerswist	97	(+ 45 %)	16,64
Zülpich	110	(- 12 %)	14,08

Kaufpreisbereiche (Anzahl):

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl der Kauffälle nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. €																
	bis 50	bis 75	bis 100	bis 125	bis 150	bis 175	bis 200	bis 225	bis 250	bis 275	bis 300	bis 325	bis 350	bis 400	bis 450	bis 500	> 500
Münstereifel	6	9	19	11	15	14	9	2	9	1	2	1	4	-	1	-	-
Blankenheim	8	20	9	6	2	4	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Dahlem	8	7	13	5	1	1	1	-	1	3	4	2	1	1	-	-	-
Euskirchen	14	34	27	27	38	42	28	20	10	7	3	2	2	4	2	-	2
Hellenthal	17	10	12	6	3	3	2	1	1	-	1	-	1	-	-	-	-
Kall	8	11	17	9	10	5	4	1	-	1	-	1	-	1	-	-	-
Mechernich	23	16	25	17	28	18	21	6	4	-	2	-	2	2	-	-	-
Nettersheim	3	2	3	6	4	4	3	1	1	1	3	-	-	-	2	-	-
Schleiden	13	29	15	15	6	4	2	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
Weilerswist	4	5	7	10	16	12	11	13	9	4	1	1	1	1	-	1	1
Zülpich	11	16	17	15	17	13	11	5	2	-	-	-	1	-	1	-	1

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



6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

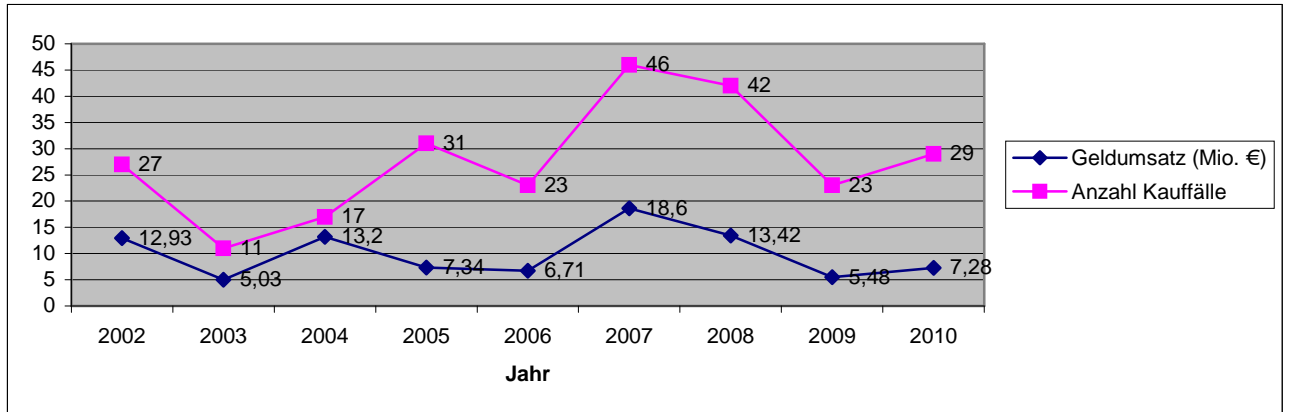
Bei den insgesamt 23 Erstverkäufen (*Entwicklung zu 2009: +/- 0 %*) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Städte Euskirchen und Mechernich sowie den Gemeinden Weilerswist und Dahlem. Statistisch ergeben sich folgende durchschnittliche Gesamtkaufpreise (inkl. Bodenwert):

Gebäudetyp	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung + / -	durchschn. Wohn-fläche	durchschn. Grundstücks-größe, rd.
<u>Doppelhaushälften u. Reihenhäuser</u>					
unterkellert	6	228.000 €	28.000 €	137 m ²	353 m ²
nicht unterkellert	3	203.000 €	8.000 €	119 m ²	280 m ²
<u>Einzelhäuser</u>					
nicht unterkellert	14	282.000 €	41.000 €	126 m ²	450 m ²

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

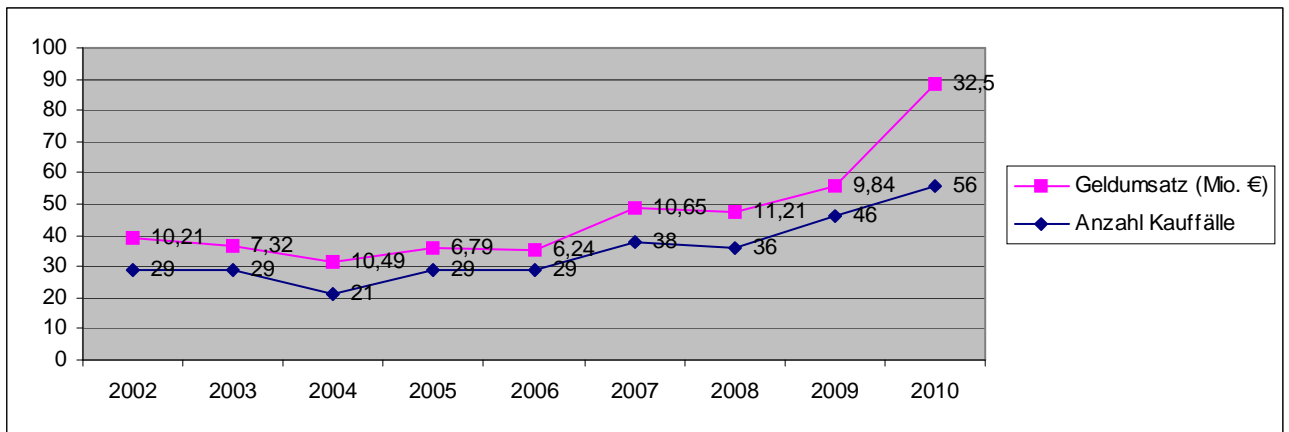
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2010)

6.2 Mehrfamilienhäuser



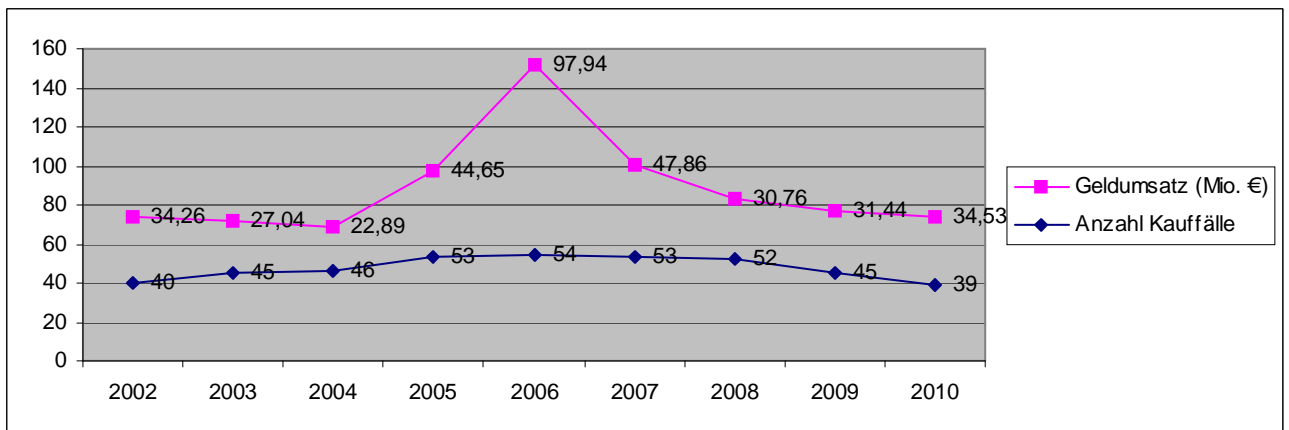
Weitere Auswertungen zu Mehrfamilienhäusern siehe Kapitel „9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rohertragsfaktoren“

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

479 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2010 registriert (443 Kauffälle über Wohnungseigentum, 36 Kauffälle über Teileigentum).

Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 86 Kauffällen um Pflegeappartements, bzw. bei 61 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Thime-Sharing).

7.1 Wohnungseigentum

Umsatzentwicklung

	<u>Anzahl / Kauffälle</u>	<u>Entwicklung zum Vorjahr</u>	<u>Geldumsatz (Mio. €)</u>
2002	327	+ 24 %	32,56
2003	275	- 16 %	26,93
2004	221	- 20 %	20,98
2005	249	+ 13 %	25,56
2006	192	- 23 %	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

Teilmärkte

- 8 % Erstverkäufe nach Neubau
- 6 % Erstverkäufe von Wohnungen mit Serviceleistungen
- 65 % Zweitverkäufe (Weiterverkäufe)
- 21 % Verkäufe nach Umwandlungen (inkl. Pflegeappartements)

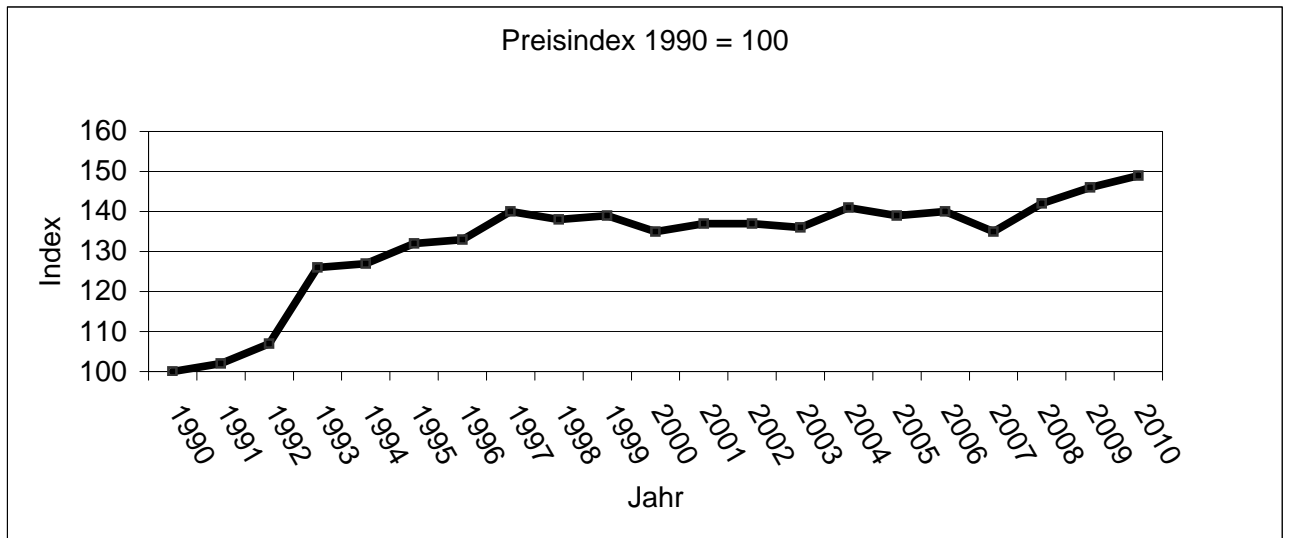
Kaufpreisgruppen (nach Kaufpreishöhe geordnet):

<u>Gruppe</u>	<u>% - Anteil</u>
bis 50 000 €	25 %
bis 100 000 €	39 %
bis 150 000 €	25 %
bis 200 000 €	8 %
bis 250 000 €	2 %
über 250 000 €	1 %

Regionale Verteilung der Kauffälle

<u>Gemeinde</u>	<u>% - Anteil</u>
Euskirchen	60 %
Weilerswist	8 %
Mechernich	6 %
Zülpich	6 %
Bad Münstereifel	5 %
Kall	5 %
Schleiden	5 %
Nettersheim	3 %
Hellenthal	2 %

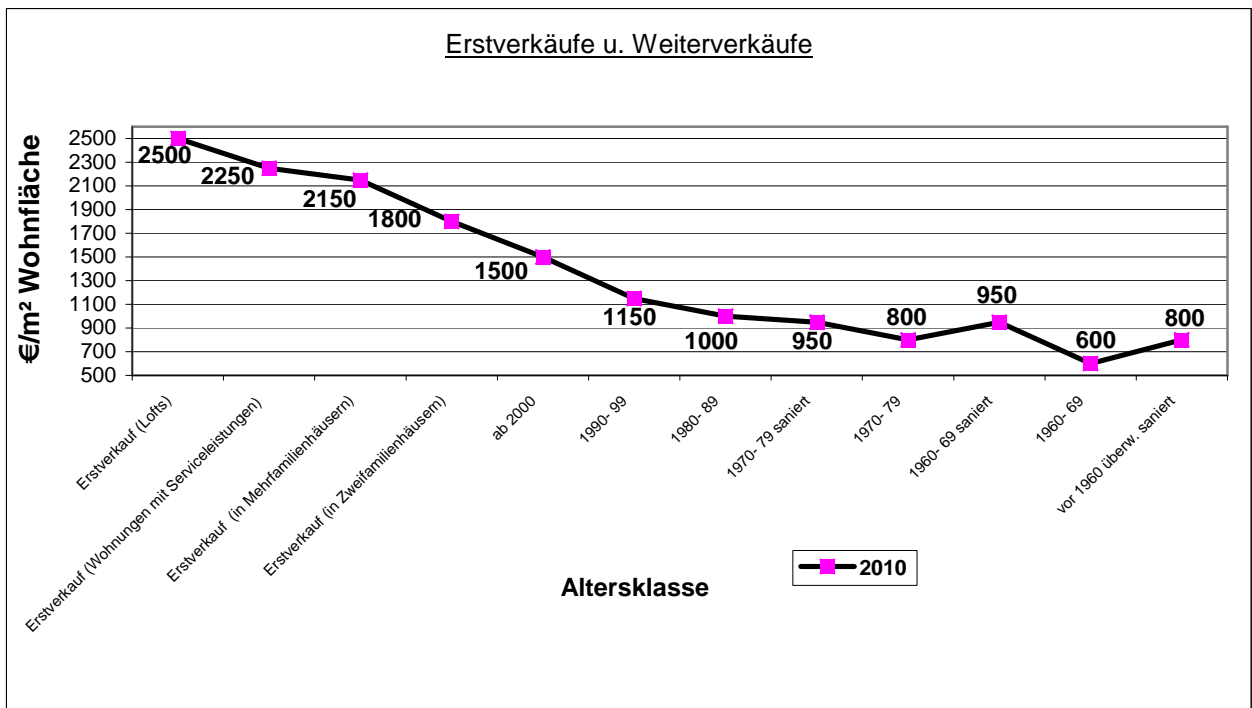
7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau) insgesamt (ohne Wohnungen mit Service – Leistungen)



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

<u>Erstverkäufe (Neubau)</u>	+ <u>2 %</u>
<u>Weiterverkäufe</u>	- <u>2 %</u>

7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum nach Altersklassen geordnet (ohne Wohnungen mit Service - Leistungen):



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.

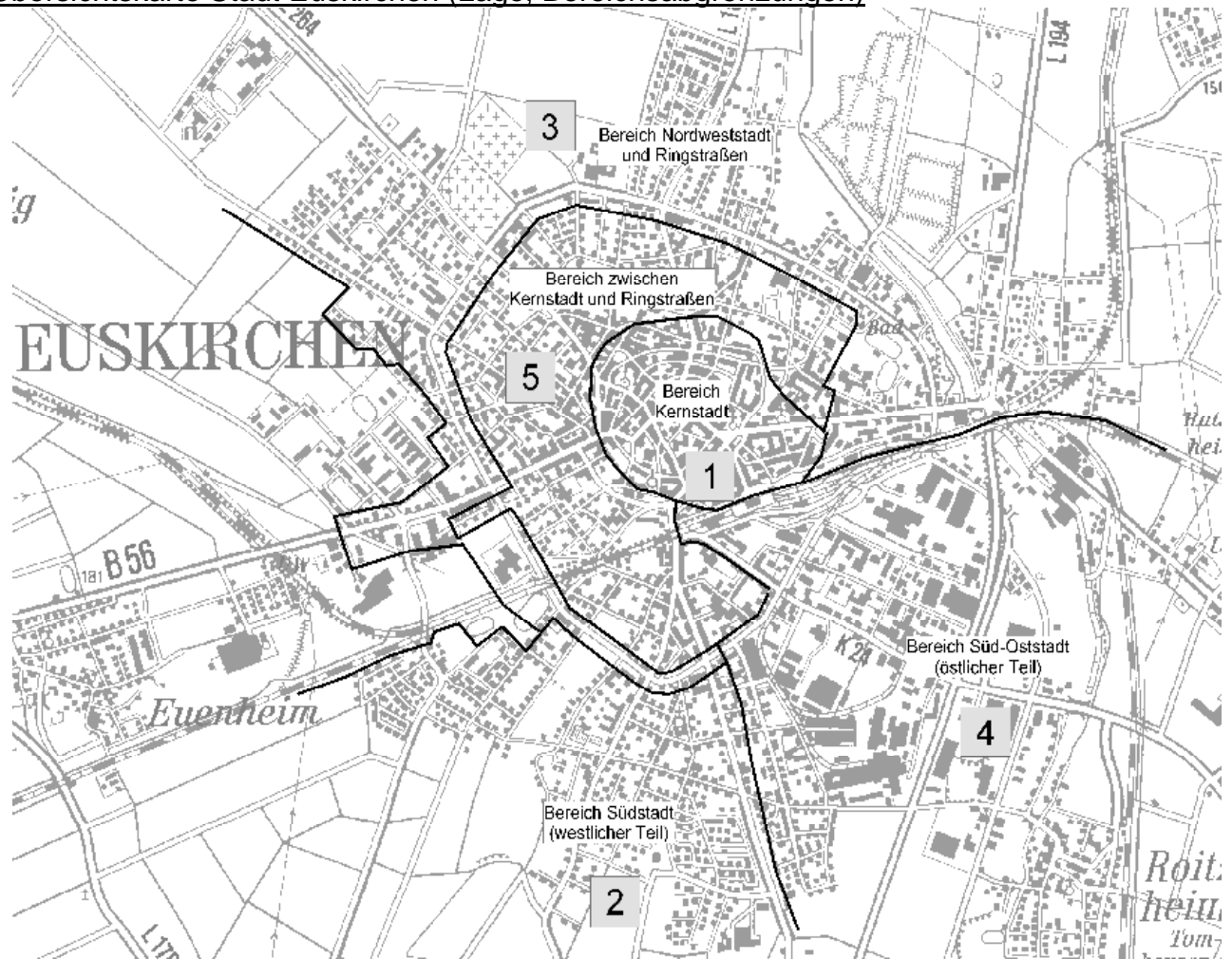
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 7.2 Teileigentum)

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)	
Bad Münstereifel	<u>Kernort</u> <u>Erstverkauf</u>	Neubau	2	100	2060
	<u>Weiterverkauf</u>	2000	-	60	1300
	Weiterverkauf	1980 – 82 u. 1961 <i>saniert</i>	4	90	900 (149)

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgrenzungen)



<u>Gemeinde,</u> <u>Lage</u>	<u>Altersklasse</u> <u>(Grundbaujahr)</u>	<u>Anzahl</u> <u>der</u> <u>Kauffälle</u>	<u>durchschn.</u> <u>Wohn-</u> <u>fläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m² Wohnfläche</u> <small>(Standardabweichung)</small>	
Euskirchen					
<u>Bereich Kernort</u>	<u>Erstverkauf</u>				
<u>2 Südoststadt</u>	Erstverkauf	Neubau	3	86	2180 (150)
	Erstverkauf	Neubau 1)	6	87	1830 (80)
<u>3 Nord- u.</u> <u>Weststadt,</u> <u>Ringstraßen</u>	Erstverkauf	Seniorenwohnung 2)	11	58	2400 (60)
	nach Umwandlung	Pflegeappartement 2)	86	63	2240 (30)
	Erstverkauf	Neubau 1)	6	84	1810 (80)

1) Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern

2) Wohnungen u. Pflegeappartement mit Service-Leistungen

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					
<u>Bereich Kernort</u>	<u>Weiterverkauf</u>				
<u>1 Zentrumslage</u>	Weiterverkauf	1982 - 97	7	78	1270 (195)
<u>2 Südstadt</u>	Weiterverkauf	2006 - 09	3	99	1680 (190)
	Weiterverkauf	1984 - 96	3	88	1290 (100)
	Weiterverkauf	1959 - 77 <i>tlw. saniert</i>	4	97	1060 (74)
<u>3 Nord- u.</u> <u>Weststadt,</u> <u>Ringstraßen</u>	Weiterverkauf	1992 - 01	8	75	1000 (208)
	Weiterverkauf	1974 - 83	4	76	910 (140)
	Weiterverkauf	1961 – 71 <i>saniert</i>	7	69	970 (93)
	Weiterverkauf	1961 - 70	14	71	670 (95)
<u>4 Südoststadt</u> <u>(östlicher Teil)</u>	Weiterverkauf	1980 - 92 <i>tlw. saniert</i>	2	85	1340 (58)
<u>5 zw. Kernstadt</u> <u>u. Ringstraßen</u>	Umwandlung	2004 1)	2	110	1970 (140)
	Weiterverkauf	2005 2)	2	72	1970 (200)
	Weiterverkauf	2004	-	72	1580
	Weiterverkauf	1994 - 99	5	77	1310 (12)
	Weiterverkauf	1982 – 1989	4	45	1150 (60)
	Weiterverkauf	1971 – 73	8	69	780 (140)
	Weiterverkauf	1960 <i>saniert</i>	5	78	980 (130)
	Weiterverkauf	1954 <i>saniert</i>	26	55	920 (140)
	Weiterverkauf	1950 <i>saniert</i>	5	68	510 (86)
Euskirchen					
<u>Ortsteile</u>	<u>Weiterverkauf</u>	1990 - 98	13	91	1050 (150)

1) Lofts = Wohnungen neu eingebaut in historischen Gebäuden -Gewerbe- u. Industrieobjekte-

2) Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern

Die regionalen Lagen in der Kernstadt Euskirchen sind auf der Übersichtskarte Seite 26 ersichtlich.

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

<u>Gemeinde,</u> <u>Lage</u>		<u>Altersklasse</u> <u>(Grund-</u> <u>baujahr)</u>	<u>Anzahl</u> <u>der Kauf-</u> <u>fälle</u>	<u>durchschn.</u> <u>Wohn-</u> <u>fläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m² Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
Hellenthal	Weiterverkauf	1980 - 85	3	76	600 (25)
Kall	<u>Kernort</u>				
	Erstverkauf	Neubau 1)	11	64	2030 (30)
	Weiterverkauf	1994 – 97 u. 1958 <u>saniert</u>	3	64	1080 (95)
Mechernich	Weiterverkauf				
	<u>Kernort</u>	2003	-	67	1350
	<u>OT Kommern</u>	1983 - 95	2	98	910 (34)
	<u>Ortsteile nördlich</u> <u>des Kernortes</u>	1992 – 94 u. 1976 <u>saniert</u>	4	91	1190 (70)
Nettersheim	Weiterverkauf	1994 - 2005	3	80	1100 (210)
Schleiden	Weiterverkauf				
	<u>OT Gemünd</u>	1993	9	47	1060 (15)
Weilerswist	Erstverkauf				
	<u>OT Vernich</u>	Lofts 2)	3	100	2500 (80)
	Weiterverkauf				
	<u>Kernort</u>	1986 - 95	8	76	1420 (115)
	<u>Ortsteile</u>	1992 - 95	4	66	1200 (75)
Zülpich	Weiterverkauf				
	<u>Kernort</u>	1985 - 98	2	95	1000 (150)
	<u>Ortsteile</u>	1994 u. 1975 <u>saniert</u>	2	72	1100 (20)

1) Wohnungen mit Service-Leistungen

2) Lofts = Wohnungen neu eingebaut in historischen Gebäuden -Gewerbe- u. Industrieobjekte-

7.2 Teileigentum

Im Jahre 2010 wurden 36 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 5 * Büroeinheit
- 3 * Ladenlokale
- 1 * Praxis
- 9 * Garagen
- 12 * Tiefgaragenstellplätze
- 6 * Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen

Aus Kauffällen der Jahre 2009 bis 2010 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur groben Preisorientierung abgeleitet werden:

Lage: Kernstadt Euskirchen

<u>Nutzung</u>	<u>Altersklasse</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>durchschn. Nutzfläche [m²]</u> <i>ca.</i>	<u>durchschn. Preis €/m² Nutzfläche</u> <i>ca.</i>
Büro/Praxen (Weiterverkäufe)	1985 - 2004	6	50 - 390 m ²	1240 - 2250

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 analogen Werten beim Verkauf von Wohnungseigentum berücksichtigt:

bei Erstverkäufen:

	<i>ausgewertete Fälle</i>	<i>Preisspanne</i>	<i>durchschnittl. Wert</i>
Tiefgaragenstellplätze	4	10 000 € - 12 000 €	Ø 10 750 €
Garagen	5	4 000 € - 7 000 €	Ø 5 200 €
größere Garagen (in hist. Gebäuden)	6	-	Ø 15 000 €
Kfz – Stellplätze	18	2 600 € - 7 500 €	Ø 4 700 €

bei Weiterverkäufen:

	<i>ausgewertete Fälle</i>	<i>Baujahr</i>	<i>Preisspanne</i>	<i>durchschnittl. Wert</i>
Tiefgaragenstellplätze	28	1982 - 03	6 500 € - 10 000 €	Ø 7 500 €
Garagen	48	1954 - 06	1 000 € - 10 000 €	Ø 3 900 €
Kfz – Stellplätze	35		800 € - 3 000 €	Ø 2 100 €

Starke Preisspannen sind regional sowie infolge des Baualters bedingt.

8. Bodenrichtwerte

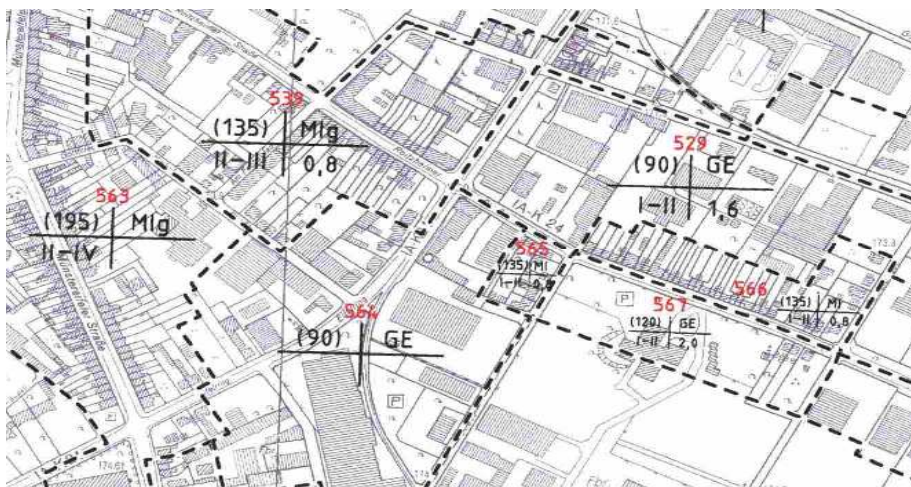
8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB).

Diese werden bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt, in Bodenrichtwertkarten eingetragen und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen bzw. erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Ausschnitt aus einer Bodenrichtwertkarte



8.1.1 Präsentation im Internet - BORIS.NRW -

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.

Die Bodenrichtwerte liegen zudem georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

Mehrere Gutachterausschüsse in NRW (u.a. der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen) stellen bereits Daten zur Verfügung, die für das seitens der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW und des Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes NRW entwickelte System einer allgemeinen Preis-auskunft für das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen (www.boris.nrw.de/borisplus). Borisplus bietet dem Nutzer die Möglichkeit, das ungefähre Preisniveau seiner Immobilie schnell und einfach zu ermitteln. Derzeit stehen diese Daten für NRW jedoch noch nicht flächendeckend zur Verfügung, somit können sie aktuell nur in einzelnen Regionen abgefragt werden.

8.2. Bodenrichtwerte

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 wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

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

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

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen, so dass Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert anzubringen sind.

Diese können i.d.R. aus Umrechnungsvorschriften abgeleitet werden und sind im Grundstücksmarktbericht enthalten.

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

Hinweis:

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

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

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

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

(Originaleintragungen: siehe Bodenrichtwertkarte)

Stand: 01.01.2011

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

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

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

Für Wohnbauflächen gilt in der Regel folgendes:

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

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

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

Hinweis zu Sonderfällen

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

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswert durch geeignete Sachverständige ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011**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

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
		Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel
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		58					
1.6	Eichen		50					
1.7	Eicherscheid	85	70	60				
1.8	Ellesheim		42					
1.9	Esch		45					15
1.10	Eschweiler	95	75					
1.11	Gilsdorf		55					
1.12	Hardtbrücke							15
1.13	Hilterscheid		42					
1.14	Hohn		70					
1.15	Holzem / Neichen		55					
1.16	Honerath		42					
1.17	Houverath	80	65					10
1.18	Hummerzheim		42					
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		55					
1.26	Limbach		60					
1.27	Mahlberg	65	55		50			
1.28	Maulbach		65					
1.29	Mutscheid		45					
1.30	Nitterscheid	50	42					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011

<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	60					
1.41	Soller		42					
1.42	Wald	80	65				22	
1.43	Willerscheid		42					
1.44	Witscheiderhof		50					

Gemeinde Blankenheim

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

+ = erschließungsbeitragspflichtig

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der

Gemeinde Blankenheim für Wohnbauland 5,75 € / 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	44	38					
2.7	Dollendorf	35	34					
2.8	Freilingen		35					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:						
		Wohnbauland			ASB	Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig		gut	mittel	mäßig
2.9	Hüngersdorf		35					
2.10	Lindweiler				35			
2.11	Lommersdorf		35					
2.12	Mülheim		40		35			
2.13	Nonnenbach		35		25			
2.14	Reetz		38					
2.15	Ripsdorf	40	35					
2.16	Rohr		45					
2.17	Schloßthal				25			
2.18	Uedelhoven		30					
2.19	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>	Bauflächen für:						
		Wohnbauland			ASB	Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig		gut	mittel	mäßig
3.1	Dahlem	38	36					
3.2	Dahlemer Binz					14		
3.3	Baasem	35	31			14		
3.4	Berk		34					
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 01.01.2011**Stadt Euskirchen**Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

+ = erschließungsbeitragspflichtig

++ = erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Euskirchen
für Wohnbauland 4,54 € / m²)ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:						
		Lage:	Wohnbauland			Gewerbebauland		
	gut		mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
4.1	Kernstadt	205	165	135		155	90	GI 50
4.2	Billig	120	95					
4.3	Dom- Esch	100	90				35	
4.4	Elsig	90	85					
4.5	Euenheim	110	95	90				
4.6	Flamersheim	120	105				40	
4.7	Frauenberg	95	90					
4.8	Großbüllesheim	110	100				45	
4.8	Großbüllesheim						GI 40	
4.9	Kessenich	130	110					
4.10	Kirchheim	110	95	80			30	
4.11	Kirchheim (südl. Kleinsiedlungsgebiet)		70			(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	105	100					
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	115	100					
4.24	Wißkirchen	110	90					
4.25	Wüschheim	105	95					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011**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>	Lage:	Bauflächen für:						
			gut	Wohnbauland			Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
5.1	Kernort		45	42	34			18	14
5.2	Blumenthal		47	44	36				12
5.3	Bungenberg			30					
5.4	Dickerscheid			34					
5.5	Dommersbach			40					14
5.6	Eichen / Ingersberg			32					
5.7	Felser / Felserhof			30					
5.8	Giescheid			30					
5.9	Hahnenberg					++20			
5.10	Haus Eichen			30					
5.11	Hecken			30					
5.12	Heiden			30					
5.13	Hescheld			30					
5.14	Hönningen / Büschem			30					
5.15	Hollerath			35		30			
5.16	Kamberg			30					
5.17	Kammerwald			38					
5.18	Kehr					++20			
5.19	Kradenhövel					20			
5.20	Kreuzberg			30					
5.21	Losheim			28		20		12	10
5.22	Manscheid			30					
5.23	Miescheid			28					
5.24	Oberreifferscheid			32					
5.25	Oberschömbach			30					
5.26	Paulushof					++25			
5.27	Ramscheid			30					
5.28	Reifferscheid		35	30		25			
5.29	Rescheid			30					
5.30	Schnorrenberg			30					
5.31	Sieberath			30					
5.32	Udenbreth			32					
5.33	Unterpreth					28			

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:						
			gut	Wohnbauland			Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
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>	Lage:	Bauflächen für:						
			gut	Wohnbauland			Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.1	Kernort		65	63	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		42	35					
6.15	Sötenich		53	46					
6.16	Steinfeld		42	38					
6.17	Steinfelderheistert			33					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:						
			gut	Wohnbauland			Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.18	Straßbüsch					++37			
6.19	Urft			38					
6.20	Wahlen			35					
6.21	Wallenthal			45					

Stadt Mechernich

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Mechernich für Wohnbauland 10,85 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:						
			gut	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		95	70					
7.9	Denrath / Weißenbrunnen			40					
7.10	Dreimühlen			60					
7.11	Eicks		80	60					
7.12	Eiserfey			70					
7.13	Firmenich		95	80					20
7.14	Floisdorf		80	60					
7.15	Gehn			60					
7.16	Glehn			55		60			
7.17	Harzheim			65					
7.18	Holzheim			70					
7.19	Hostel			50					
7.20	Kalenberg			45					
7.21	Kallmuth			60					
7.22	Katzvey		80	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 01.01.2011

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:						
			gut	Wohnbauland			Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
7.26	Lorbach			70					
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	55					
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>	Lage:	Bauflächen für:						
			gut	Wohnbauland			Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
8.1	Kernort		65	56					
8.2	Bouderath			44					
8.3	Buir			40					
8.4	Engelgau		50	45					
8.5	Frohngau			42					
8.6	Holzmülheim			40					
8.7	Marmagen		65	60					
8.8	Pesch		60	50					
8.9	Roderath			40					
8.10	Tondorf		50	45					
8.11	Zingsheim		52	48					16

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011**Stadt Schleiden**Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Schleiden
für Wohnbauland 7,96 € / m²)ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:						
		Wohnbauland			Gewerbebauland			
		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	45	40					
9.5	Dreiborn		45					
9.6	Ettelscheid		38					
9.7	Gemünd	75	60	43		21		
9.8	Harperscheid		40				15	10
9.9	Herhahn		40					12
9.10	Hühnerbusch				30			
9.11	Kerperscheid		38					
9.12	Mauel		50				18	
9.13	Morsbach		40					
9.14	Nierfeld	60	50					
9.15	Oberhausen	48	40				12	
9.16	Olef	55	50				18	
9.17	Scheuren	47	45					
9.18	Schöneseiffen		40					
9.19	Wintzen		40					
9.20	Wolfgarten		50					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011**Gemeinde Weilerswist**

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei
 (derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Weilerswist
 für Wohnbauland 4,09 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:						
		Wohnbauland			Gewerbebauland			
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
10.1	Kernort	195	165	150		120	55	
10.2	Bodenheim		90					
10.3	Derkum	120	105					
10.4	Großvernich	155	140	120				
10.5	Hausweiler	120	110					
10.6	Kleinvernich	160				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		
10.6	Kleinvernich		120					
10.7	Lommersum	125	110					
10.8	Metternich	135	120					
10.9	Müggenhausen		95					
10.10	Neukirchen		95					
10.11	Ottenheim		110					28
10.11	Ottenheim	120				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		

Stadt Zülpich

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

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2011

<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:						
		Wohnbauland			Gewerbebauland			
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
11.5 Enzen		80	70					
11.6 Eppenich			60					
11.7 Floren					55			
11.8 Füssenich		80	70					
11.9 Geich		75	70				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		85	80					
11.19 Niederelvenich		95	80					
11.20 Oberelvenich			80					
11.21 Rövenich		75	70					
11.22 Schwerfen		70	65				25	
11.23 Sinzenich		75	65				GI 25	
11.24 Ülpenich		100	90					
11.25 Virnich					55			
11.26 Weiler i. d. E.			75					
11.27 Wichterich		90	75					

8.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stand: 01.01.2011

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, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

8.5 Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (ohne Aufwuchs)

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich $0,30 \text{ €/m}^2$ festgestellt.

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

Topographie: keine Steilhänge (Abschläge bei Steilhängen ca. 30 – 50 %)

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 01.01.2011**8.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen**
Stand 01.01.2011

Gemeinde	durchschn. Bodenwert		Gemeinde	durchschn. Bodenwert	
Gemarkung	Bodengüte	€/m ²	Gemarkung	Bodengüte	€/m ²
Bad Münstereifel			Dahlem		
Arloff	46	1,60	Baasem	31	0,65
Effelsberg	35	0,80	Berk	32	0,60
Eschweiler	35	1,00	Dahlem	34	0,75
Hohn	36	0,80	Kronenburg	30	0,60
Houverath	36	1,00	Schmidtheim	34	0,70
Iversheim	40	1,20			
Kalkar	43	1,30			
Mahlberg	37	0,85			
Münstereifel	35	0,90			
Mutscheid	35	0,70			
Nöthen	37	0,90			
Rupperath	34	0,65			
Schönau	34	0,80			
			Euskirchen		
			Billig	60	2,20
			Dom- Esch	81	4,50
			Elsig	66	2,90
			Euenheim	58	2,30
			Euskirchen	67	3,00
			Flamersheim	65	2,50
			Frauenberg	73	3,00
			Großbüllesheim	72	3,50
			Kirchheim	46	1,60
			Kleinbüllesheim	77	3,80
			Kreuzweingarten- Rheder	56	2,00
			Kuchenheim	70	3,50
			Niederkastenholz	68	2,90
			Palmersheim	62	3,00
			Roitzheim	52	2,40
			Schweinheim	61	2,40
			Stotzheim	59	2,50
			Weidesheim	77	3,50
			Wißkirchen	61	2,60
			Wüschheim	68	3,50
Blankenheim					
Ahrdorf	35	0,55			
Alendorf	34	0,65			
Blankenheim	37	0,70			
Blankenheimerdorf	33	0,65			
Dollendorf	35	0,55			
Freilingen	32	0,70			
Hüngersdorf	32	0,70			
Lindweiler	34	0,75			
Lommersdorf	34	0,70			
Mülheim	37	0,80			
Reetz	33	0,70			
Ripsdorf	32	0,70			
Rohr	34	0,75			
Uedelhoven	37	0,55			
Waldorf	34	0,65			

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2011

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²	Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Hellenthal			Mechernich		
Hellenthal	29	0,70	Antweiler	56	1,60
Hollerath	30	0,70	Berg	46	1,30
Ländchen	29	0,70	Bleibuir	40	1,20
Losheim	34	0,65	Breitenbenden	41	1,00
Udenbreth	30	0,70	Eicks	49	1,40
			Floisdorf	50	1,40
			Glehn	44	1,30
			Harzheim	39	0,90
			Holzheim	39	1,10
			Hostel	49	1,50
Kall			Kallmuth	34	0,90
Golbach	34	0,75	Kommern	50	1,50
Kall	34	0,80	Lessenich- Reißdorf	43	1,30
Keldenich	36	0,80	Lorbach	35	0,90
Sistig	30	0,70	Mechernich	37	1,00
Sötenich	32	0,80	Obergartzem	64	2,50
Urft	36	0,80	Satzvey- Firmenich	55	2,20
Wahlen	32	0,80	Vussem- Bergheim	39	1,00
Wallenthal	40	0,90	Wachendorf	41	1,40
			Weiler a. B.	35	1,00
			Weyer	35	0,90
Nettersheim					
Bouderath	34	0,85			
Buir	36	0,80			
Engelgau	33	0,70			
Frohngau	35	0,90			
Holzmülheim	35	0,90			
Marmagen	38	1,00			
Nettersheim	36	0,75			
Pesch	40	0,85			
Roderath	36	0,90			
Tondorf	32	0,85			
Zingsheim	36	0,80			

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2011

Gemeinde	durchschn. Bodenwert		Gemeinde	durchschn. Bodenwert	
Gemarkung	Bodengüte	€/ m ²	Gemarkung	Bodengüte	€/ m ²
Schleiden			Zülpich		
Broich	31	0,75	Bessenich	75	2,50
Bronsfeld	31	0,90	Bürvenich- Eppenich	51	1,30
Dreiborn	34	0,70	Dürscheven	61	2,00
Gemünd	28	0,90	Enzen	67	2,20
Harperscheid	34	0,75	Füssenich	65	1,80
Oberhausen	31	0,70	Geich	80	2,80
Schleiden	30	1,00	Hoven- Floren	75	2,20
Schöneseiffen	35	0,70	Juntersdorf	58	1,60
			Langendorf	50	1,50
			Linzenich- Lövenich	67	2,00
			Merzenich	72	2,20
			Nemmenich	75	2,60
			Oberelvenich	72	2,50
Weilerswist			Rövenich	77	2,90
Lommersum	69	3,80	Schwerfen	56	1,50
Metternich	64	3,30	Sinzenich	62	1,90
Müggenhausen	71	3,40	Ülpenich	68	2,30
Vernich	71	4,20	Weiler i. d. E.	71	2,80
Weilerswist	69	4,00	Wichterich	67	3,50
			Zülpich	80	2,60

9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

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

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

9.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaulandflächen

Nach § 9 WertV 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	Blancken- heim	Dahlem	Euskirchen	Hellenthal
<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	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

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

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

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

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 2010 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

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

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

siehe hierzu auch:

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

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2006 bis 2010 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

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 § 11 der Wertermittlungsverordnung (Wert V) 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 § 11 Absatz 2 der Wert V 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 zu ermitteln". 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 2010, bzw. bei einzelnen Teilmärkten aus den Jahren 2009/2010 abgeleitet (insgesamt rd. 240 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	2006	2007	2008	2009	2010	ϕ Rest- nutzungs- dauer	Anzahl der Fälle	Standard- abweichung
Einfamilienhäuser	3,0 %	3,0 %	3,1 %	3,1 %	3,0 %	43 Jahre	72	+/- 0,42 %
II - Familienhäuser	3,8 %	3,7 %	3,8 %	3,9 %	3,7 %	42 Jahre	36	+/- 0,36 %
III - Familienhäuser	4,5 %		4,7 %	4,7 %	4,8 %	44 Jahre	10	+/- 0,20 %
Mehrfamilienwohnhäuser	5,6 %	5,7 %	5,8 %	5,9 %	5,8 %	36 Jahre	13	+/- 0,47 %
Gemischt gen. Grundstücke -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1 – b Lagen)	5,8 %	5,8 %	6,0 %	5,9 %	5,8 %	28 Jahre	18	+/- 0,36 %
Gewerblich gen. Grundstücke	7,0 %	7,0 %	7,2 %	7,5 %	7,5 %	30 Jahre	10	+/- 1,5 %
<u>Teilmarkt: großflächiger Einzelhandel (ohne Erstvermietung)</u>					6,9 %	28 Jahre	4	1,4 %
<u>Teilmarkt: großflächiger Einzelhandel (überw. Erstvermietung)</u>	6,1 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %				
Eigentumswohnungen	4,2 %	4,4 %	4,3 %	4,3 %	4,1 %	55 Jahre	43	+/- 0,56 %

9.3.2 Rohertragsfaktoren

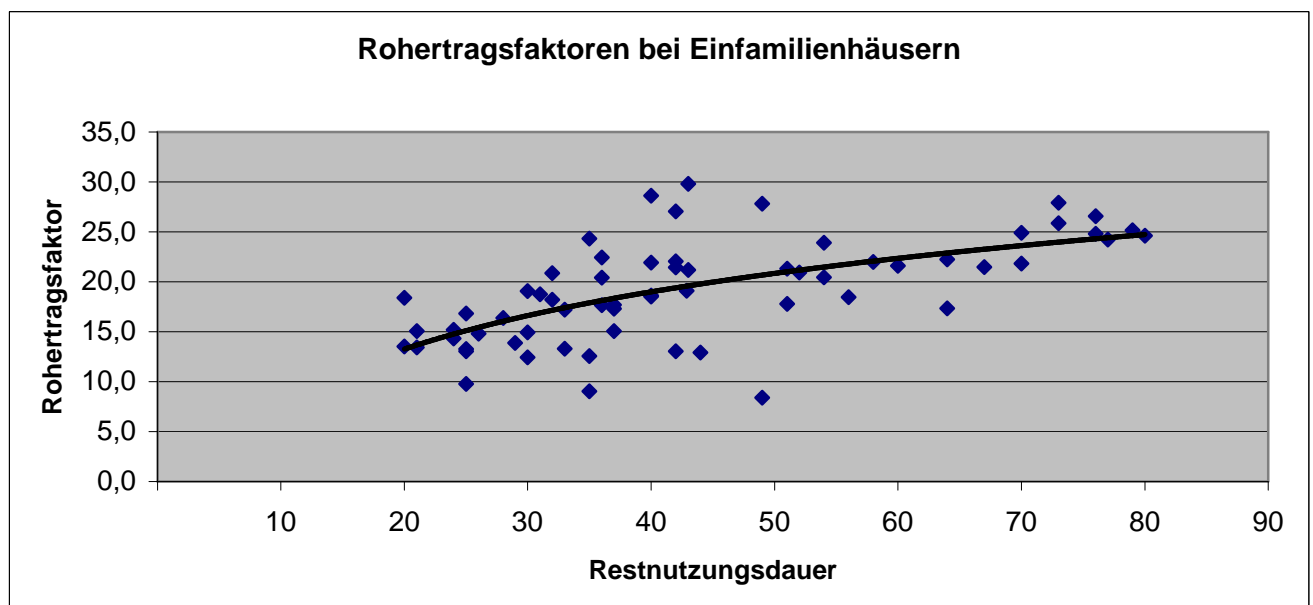
Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Rohertrag (ermittelt aus der Nettokaltmiete) wieder. Abweichungen im Hinblick auf Lage, Größe der Wohnanlage und Ausstattung sind möglich.

Bei Miet- oder Pachtwertobjekten kann der Wert einer Immobilie überschlägig mittels Rohertragsfaktor geschätzt werden (aus Datenmaterial der Jahre 2009 u. 2010).

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

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

Objektart	Lage	Ø Restnut- zungsdauer	Roh- ertragsfaktor (auf 0,5 ger.)	Standard- abweichung
<u>Mehrfamilienhäuser</u> (ab 4 Wohneinheiten)	Kreisgebiet	36	11,5	+/- 16 %
<u>Gemischt gen. Grundstücke</u> -Wohn- u. Geschäftshäuser (1 – b Lagen)	Kreisgebiet	28	10,5	+/- 17 %
<u>Gewerblich genutzte Grundstücke</u> <i>Teilmarkt: großflächiger Einzelhandel</i>	Kreisgebiet	30	10,0	+/- 28 %
		28	11,0	+/- 19 %
<u>Eigentumswohnungen</u>	nördliches Kreisgebiet	43	17,0	+/- 17 %
3 - Familienhäuser	Kreisgebiet	44	14,0	+/- 9 %
2 - Familienhäuser	Kreisgebiet	42	16,5	+/- 18 %
<u>Einfamilienhäuser</u>	Kreisgebiet	43	19,0	+/- 25 %



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Regionalfaktoren für Normalherstellungskosten Basis NHK 2000

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

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

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

Grundsätzlich kann der Herstellungswert eines Gebäudes ermittelt werden:

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

Vorrangig wird der Herstellungswert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt.

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

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

Die vorerwähnten **Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren)** werden auf Grundlage der tatsächlichen regional anfallenden Herstellungskosten seit 10 Jahren im Bereich des Kreises Euskirchen ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht (Pkt. 9.4.1 u. 9.5.).

Zur Auswertung wurden folgende Parameter angewandt :

- Bodenwert = Bodenrichtwerte, Baunebenkosten 13 - 14 %, Baupreisindex 2000
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt, einschl. Umsatzsteuer (gemäß Fachserie 17 Statistisches Bundesamt, Baupreisindex III/ 2010 Deutschl. = 116,6),
- Nebengebäude und Außenanlagen = Sachwerte,
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) 1) gemäß DIN 277 Ausgabe 1987
1) Erläuterung zum Begriff: Brutto-Grundfläche (BGF)
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Folgender Korrekturfaktor für Abweichungen vom bundesweiten Mittelwert der Bauleistungspreise wurden bei den unter Punkt 9.4.1 ermittelten Neubaukosten festgestellt (Auswertung von 45 Kauffällen aus den Jahren 2008 bis 2010):

Regionalfaktor Kreis Euskirchen :

Faktor 0,90

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

Informativ:

Die durchschnittliche Wohnungsgröße bei den ausgewerteten Kauffällen lag bei etwa 125 m².

9.4.2 Neubaukosten von Einfamilienwohnhäusern (bei Erstverkäufen)

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

Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern)

ergeben sich in den Jahren 2009 und 2010 nachfolgend aufgelistete durchschnittliche, aktuelle Neubaukosten von Einfamilienhäuser bei Bauträgermaßnahmen (soweit repräsentativ möglich).

Diese Durchschnittspreise beinhalten den Wert von Außenanlagen (Grobplanung), Hausanschlüssen sowie Baunebenkosten. Vorab in Abzug gebracht wurden Wertanteile von Nebengebäuden (Garage u.ä.).

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 €

<u>Gebäudetyp</u>	<u>Ø Grund-</u> <u>stücksflä-</u> <u>che</u>	<u>Ø Wohn-</u> <u>fläche</u>	<u>Ausstat-</u> <u>tungsstan-</u> <u>dard</u>	<u>Ø €/m²</u> <u>Wohnflä-</u> <u>che mit</u> <u>Bodenwert</u>	<u>Stan-</u> <u>dard-</u> <u>abwei-</u> <u>chung</u> <u>in</u> <u>€/m²</u>	<u>Ø €/m²</u> <u>Wohn-</u> <u>fläche</u> <u>ohne</u> <u>Boden-</u> <u>wert</u>	<u>Stan-</u> <u>dard-</u> <u>abwei-</u> <u>chung</u> <u>in</u> <u>€/m²</u>	<u>Boden-</u> <u>wertan-</u> <u>teil an</u> <u>Gesamt</u> <u>kosten</u>
<u>Rohbauten /</u> <u>Ausbauhäuser</u>	550 m ²	128 m ²		<u>920</u>	+ - 70	<u>600</u>	+ - 80	30 %
<u>Doppelhaushälften</u> unterkellert	330 m ²	132 m ²		<u>1790</u>	+ - 100	<u>1370</u>	+ - 100	20 %
			<i>gehoben</i>	1880		1460		
			<i>mittel</i>	1780		1360		
			<i>einfach</i>	1640		1170		
nicht unterkellert	300 m ²	121 m ²		<u>1650</u>	+ - 130	<u>1200</u>	+ - 120	22 %
			<i>gehoben</i>	1860		1410		
			<i>mittel</i>	1690		1240		
			<i>einfach</i>	1570		1120		
<u>Wohnhäuser</u> <u>freistehend</u> nicht unterkellert	455 m ²	137 m ²		<u>1820</u>	+ - 190	<u>1340</u>	+ - 190	22 %
			<i>gehoben</i>	1980		1540		
			<i>mittel</i>	1790		1280		
			<i>einfach</i>	1600		1140		

9.4.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerungen

Der folgenden Auswertung liegen rd. 1200 Kauffälle aus den Jahren 2006 bis 2010 zugrunde. Diese sind in der Regel aus durch Umfragen ermittelten und stichprobenartig kontrollierten Angaben der Erwerber abgeleitet. Die Auswertung erfolgte kreisweit. Die Ausstattung der Gebäude ist meist baujahrestypisch. Die ausgewerteten Fälle sind nach Altersklassen strukturiert. 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 u.a. auf ein lagebedingtes, auch am Bodenwertniveau erkennbares Preisgefälle (nördliches / südliches Kreisgebiet), bzw. bei älteren Gebäuden auf den unterschiedlichen Instandhaltungszustand der Häuser zurückzuführen ist.

Bei ausreichenden Datenbeständen kann in den Folgejahren die Auswertung stadt- bzw. gemeindeweise durchgeführt werden. Infolgedessen ist künftig mit regional genaueren Wertangaben zurechen.

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

Für Außenanlagen inklusive Hausanschlüsse wurden durchschnittlich 7.500 € (Standardabweichung +/- 2.500 €) bezahlt. Sofern Nebengebäude vorhanden waren, betrug der durchschnittliche Wertansatz 4.900 € (jedoch mit relativ hohen Abweichungen).

Die angegebenen Werte wurden teilweise gerundet.

<u>Altersklasse</u> <u>Baujahr</u> <u>bzw. fiktives</u> <u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u> <u>der</u> <u>Kauffälle</u>	<u>Bauweise</u> <i>uk = unterkellert</i> <i>nuk = nicht unterkellert</i>	<u>Ø Grund-</u> <u>stücks-</u> <u>fläche</u> <u>m²</u>	<u>Ø Wohn-</u> <u>fläche</u> <u>m²</u>	<u>Ø €/m²</u> <u>Wohnfläche</u> <u>ohne</u> <u>Bodenwert</u>	<u>Standard-</u> <u>ab-</u> <u>weichung</u>	<u>Ø €/m²</u> <u>Wohnfläche</u> <u>mit</u> <u>Bodenwert</u>
2000 - 2009	31	freist., uk	600	140	1160	+/- 27 %	1500
	40	freist., nuk	560	134	990	+/- 17 %	1350
	24	DHH, uk	330	133	1080	+/- 22 %	1370
	19	DHH, nuk	320	131	960	+/- 13 %	1190
1990 - 1999	75	freist., uk	780	160	960	+/- 29 %	1300
	39	freist., nuk	770	142	900	+/- 30 %	1235
	38	DHH, uk	380	138	950	+/- 25 %	1270
	11	DHH, nuk	350	129	935	+/- 14 %	1210
	6	RH, uk *.)	180	116	990	+/- 19 %	1160
1980 - 1989	55	freist., uk	920	169	780	+/- 28 %	1130
	9	freist., nuk	730	154	710	+/- 22 %	1020
	32	DHH, uk *.)	390	145	850	+/- 19%	1190
	6	DHH, nuk *.)	400	146	820	+/- 13 %	1230
	5	RH, uk	290	140	690	+/- 28 %	1020

*) Verkaufsobjekte überwiegend im nördlichen Kreisgebiet gelegen

<u>Altersklasse</u> <u>Baujahr</u> <u>bzw. fiktives</u> <u>Baujahr</u>	<u>Anzahl</u> <u>der</u> <u>Kauffälle</u>	<u>Bauweise</u> <i>uk = unterkellert</i> <i>nuk = nicht unter-</i> <i>kellert</i>	<u>φ Grund-</u> <u>stücks-</u> <u>fläche</u> <u>m²</u>	<u>φ Wohn-</u> <u>fläche</u> <u>m²</u>	<u>φ €/m²</u> <u>Wohnfläche</u> <u>ohne</u> <u>Bodenwert</u>	<u>Standard-</u> <u>ab-</u> <u>weichung</u>	<u>φ €/m²</u> <u>Wohnfläche</u> <u>mit</u> <u>Bodenwert</u>
1970 - 1979	123	freist., uk	860	155	655	+/- 23 %	1085
	20	freist., nuk	760	147	540	+/- 19 %	850
	38	DHH, uk *.)	480	140	755	+/- 25 %	1130
1960 - 1969	183	freist., uk	900	136	570	+/- 37 %	1050
	31	freist., nuk	800	145	540	+/- 36 %	900
	47	DHH, uk *.)	530	127	640	+/- 32 %	1000
	7	DHH, nuk *.)	290	110	560	+/- 29 %	790
	16	RH, uk *.)	270	119	630	+/- 24 %	940
vor 1960	125	freist., uk	800	123	520	+/- 43 %	980
	32	freist., nuk	605	115	390	+/- 53 %	720
	79	DHH, uk	545	113	480	+/- 45 %	915
	16	DHH, nuk *.)	470	108	480	+/- 46 %	810
	39	RH, uk *.)	270	111	500	+/- 40 %	850
	7	RH, nuk *.)	400	105	455	+/- 26 %	755

*) Verkaufsobjekte überwiegend im nördlichen Kreisgebiet gelegen

9.4.4 Kaufpreiseinfluss bei Sanierungsbedarf (bei Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1960) -Analyse aus den Jahren 2006 bis einschließlich 2010-

Die Umfrage zum Gebäudebestand ergab bei Wohnhäusern, welche vor 1960 errichtet wurden, dass rd. 25 % der Gebäude (kern)sanierungsbedürftig waren. Daher wurde die Auswertung der Gebäude mit Baujahr vor 1960 (*ohne Berücksichtigung der Bauweise*) mit folgendem Ergebnis aufgesplittet:

Gebäude mit:	<i>φ Kaufwerte €/m² Wohnfläche</i> ohne Bodenwert
• <i>normaler Instandhaltung</i>	<i>rd. 630 €</i>
• <i>stärkerem Sanierungsbedarf</i>	<i>rd. 360 €</i>
• <i>Kernsanierungsbedarf</i>	<i>rd. 210 €</i>

Ableitend hieraus ergibt sich bei älteren, sanierungswürdigen Gebäuden bei den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen folgender negativer (statistisch ermittelter) Werteeinfluss:

Gebäude mit:	<i>stärkerem Sanierungsbedarf</i>	<i>ger. 300 €/m² Wohnfläche</i>
	<i>Kernsanierungsbedarf</i>	<i>ger. 400 €/m² Wohnfläche.</i>

Hinweis:

Der vorgenannte Werteeinfluss des Sanierungsbedarfs ist nicht zwingend identisch mit den tatsächlich anfallenden Mängelbeseitigungskosten. Die Sanierungskosten werden üblicherweise bei der Kaufpreisfindung nur insoweit berücksichtigt, als sie zur Wiederherstellung des dem Baualter entsprechenden Zustandes bei normaler Instandhaltung erforderlich sind.

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

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

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

Diese Anpassungswerte gelten als Leitfaden.

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

Modellbeschreibung

Sachwerte ermittelt mit:

Normalherstellungskosten (NHK) 2000

Baupreisindex von Wohngebäuden (bundesweit)

Regionalanpassungsfaktor für den Kreis Euskirchen 0,90

üblicherweise Brutto-Grundfläche (BGF), sowie in Ausnahmefällen

Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 Ausgabe 1987

Erläuterung zum Begriff: Brutto-Grundfläche (BGF): siehe Seite 59

Altersabschreibung grundsätzlich linear (nach § 23 der Immobilienwertverordnung (ImmoWert) ist die lineare Abschreibung vorgegeben.)

Bodenwertableitung auf Grundlage der Bodenrichtwerte

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurden aus etwa 120 Auswertungen der Jahre 2009 und 2010 entwickelt.

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

Regional ergeben sich 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

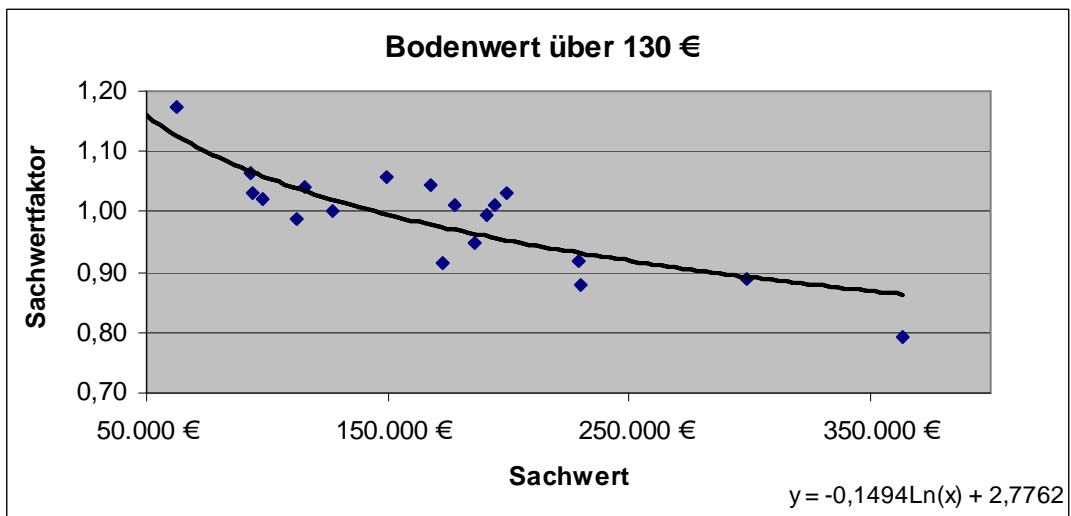
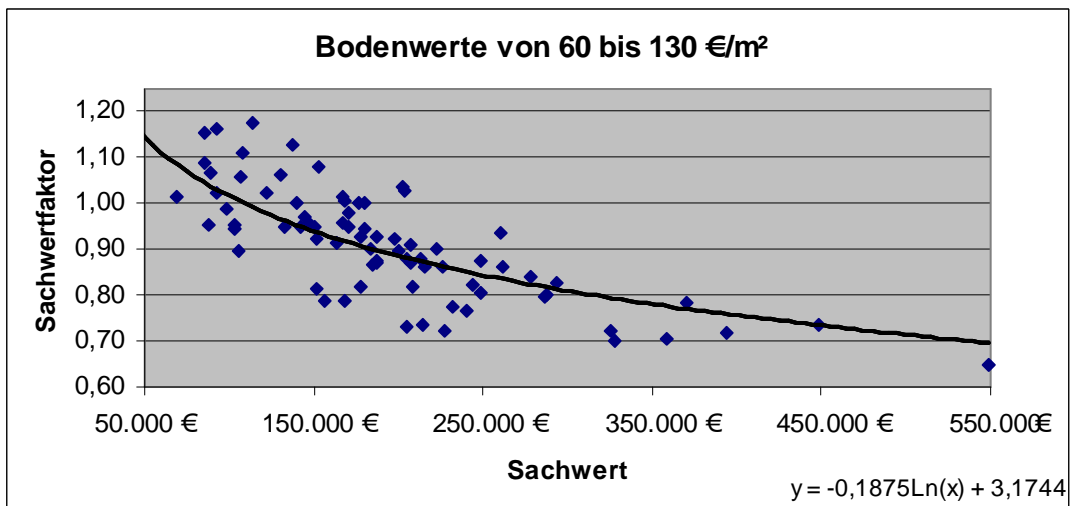
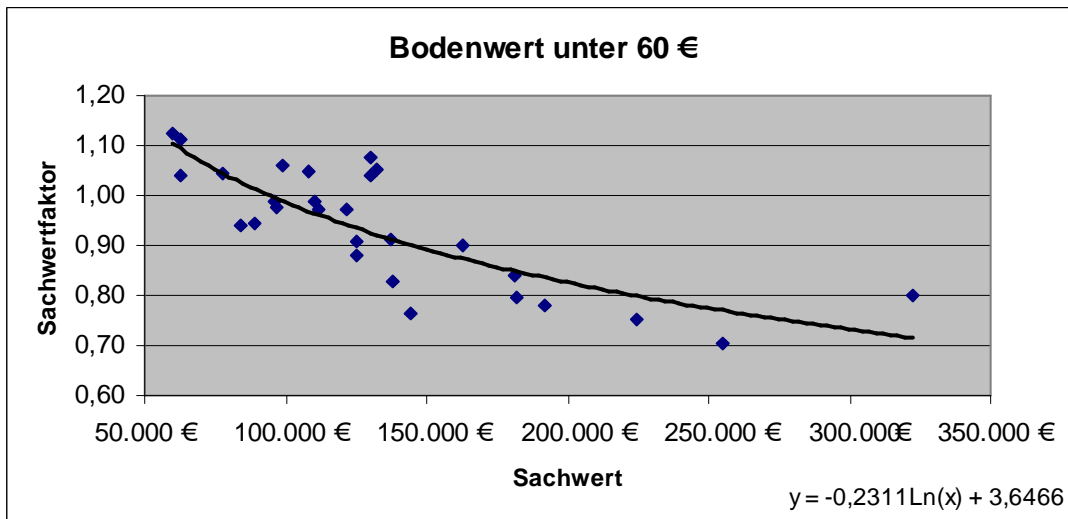
Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)

(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 €	1,15	1,15	1,16
75.000 €	1,05	1,07	1,10
100.000 €	0,99	1,02	1,06
125.000 €	0,94	0,97	1,02
150.000 €	0,89	0,94	1,00
175.000 €	0,86	0,91	0,97
200.000 €	0,83	0,89	0,95
225.000 €	0,80	0,86	0,94
250.000 €	0,78	0,84	0,92
275.000 €	0,75	0,83	0,91
300.000 €	0,73	0,81	0,89
325.000 €	0,71	0,79	0,88
350.000 €	0,70	0,78	0,87
375.000 €	0,68	0,77	0,86
400.000 €	0,67	0,76	0,85

Abbildung Streudiagramm Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Trendlinie Auswertungen 2009 / 2010 auf Grundlage NHK 2000 / überw. BGF



9.6 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau

Auswertungen aus den Jahren 2008 bis 2010

Der Verkehrswert von Erbbaurechten an mit Einfamilienwohnhäusern 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 Einfamilienhäusern 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 63, 64* 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, Außenanlagen
inkl. vom Erbbauberechtigten gezahlte Erschließungskosten): 150.000 €

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten aufgrund 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 €): 0,94

marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts: 155.000 € x 0,94 = rd. 145.700 €

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. gewerblichen 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 bisher hierzu keine flächendeckende Umfrage mit repräsentativem Ergebnis stattgefunden hat.

Die folgende Darstellung beruht auf Angaben von ca. 80 tatsächlich gezahlten Mieten aus den Jahren 2008 bis 2010.

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.

<u>Lage</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Nutzfläche/m², ϕ Größe/m²</u>	<u>Kaltmieten/m², ϕ €/m²</u>
Kreisgebiet	<u>Büro/Praxen</u>	30 - 980 m ² ϕ 215 m ²	3,50 – 7,20 €/m ² ϕ 5,10 €/m ²
nördliches Kreisgebiet	<u>Ladenlokale in Kernorten (ohne 1 a – Lagen)</u>	60 - 220 m ² ϕ 110 m ²	5,40 – 12,50 €/m ² ϕ 8,00 €/m ²
südliches Kreisgebiet		50 – 80 m ² ϕ 65 m ²	4,20 -8,20 €/m ² ϕ 5,40 €/m ²
Kreisgebiet insgesamt	<u>großflächiger Einzelhandel u. größere Märkte</u>	840 - 2600 m ² ϕ 1550 m ²	8,80 - 12,20 €/m ² ϕ 9,60 €/m ²
Kreisgebiet insgesamt	<u>Hallen kalt</u>	600 - 2000 m ² ϕ 1540 m ²	1,50 - 2,00 €/m ² ϕ 1,90 €/m ²
	<u>Hallen warm</u>	140 - 770 m ² ϕ 460 m ²	2,60 - 4,10 €/m ² ϕ 3,10 €/m ²

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 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

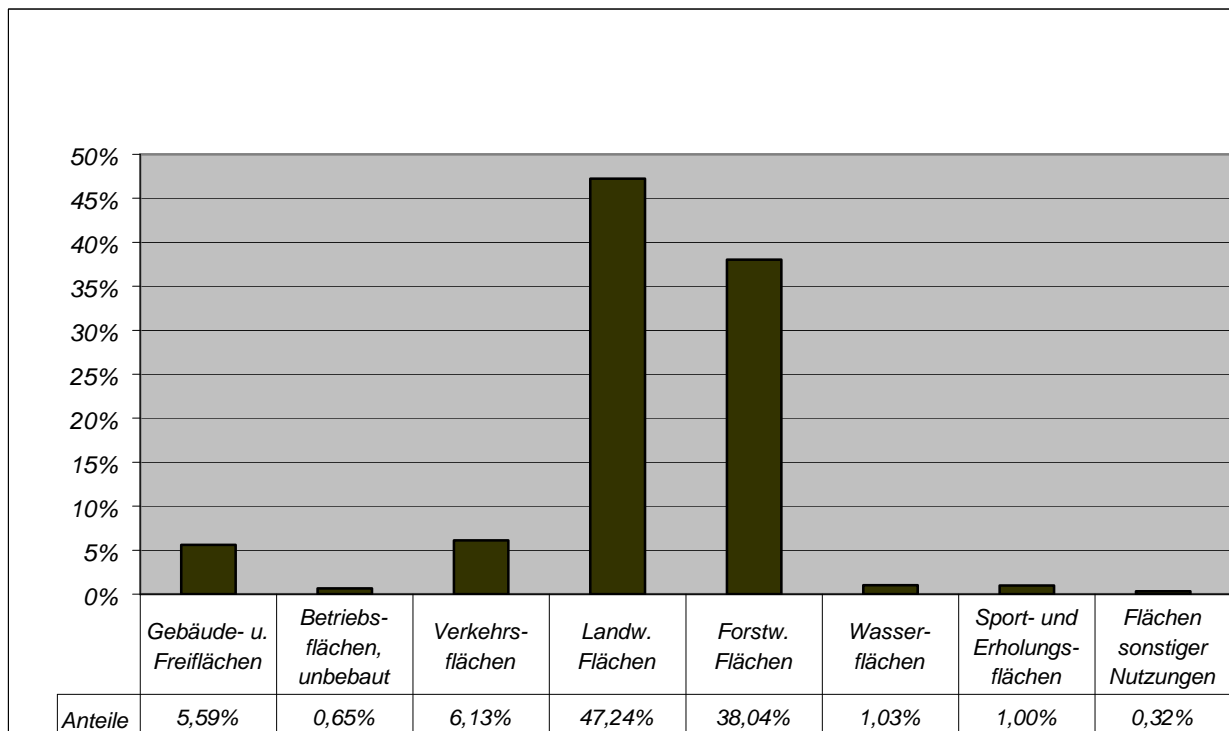
Flächen und Einwohner des Kreises und seiner Städte und Gemeinden

Verwaltungsbezirk	Fläche in km ² ** (Stand 09.12.2009)	Einwohner * (Stand 30.06.2010)	Einwohner je km ²
Euskirchen, Kreis	1.248,85	191.593	154
Bad Münstereifel, Stadt	150,84	18.641	124
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.340	56
Dahlem, Gemeinde	95,18	4.150	44
Euskirchen, Stadt	139,50	55.714	399
Hellenthal, Gemeinde	137,82	8.271	60
Kall, Gemeinde	66,08	11.833	179
Mechernich, Stadt	136,41	27.203	200
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.735	82
Schleiden, Stadt	121,84	13.403	111
Weilerswist, Gemeinde	57,20	16.297	285
Zülpich, Stadt	101,01	20.003	198

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

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

Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 09.12.2009)



Quelle Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation, Vermessung und Kataster

WIRTSCHAFT

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

Quelle: Kreisverwaltung Euskirchen

Einzelhandelsrelevante Daten (GfK* Kaufkraftkennziffern 2010)

Land Kreis Kommune	Einwohner (Stand 30.06.2010)	Kaufkraft für den Einzelhandel 2010			Umsatz am Verkaufsort (Point of Sale) 2010 (ortsansässige Einzelhändler)	
		Mio. Euro	Euro je Einwohner	Index (BRD 100)	Mio. Euro	Euro je Einwohner
Nordrhein-Westfalen rd.	17.873.000	93.104	5.192	102,0	87.599	4.885
Euskirchen, Kreis	191.593	966,1	5.015	98,6	929,0	4.822
Bad Münstereifel, Stadt	18.641	96,3	5.117	100,6	54,7	2.907
Blankenheim, Gemeinde	8.340	40,0	4.752	93,4	47,4	5.638
Dahlem, Gemeinde	4.150	20,5	4.916	96,6	4,1	991
Euskirchen, Stadt	55.714	281,7	5.066	99,6	359,7	6.468
Hellenthal, Gemeinde	8.271	41,4	4.910	96,5	11,4	1.354
Kall, Gemeinde	11.833	57,6	4.842	95,2	160,9	13.526
Mechernich, Stadt	27.203	137,0	4.991	98,1	109,6	3.995
Nettersheim, Gemeinde	7.735	38,4	4.892	96,1	13,1	1.673
Schleiden, Stadt	13.403	66,7	4.912	96,5	52,9	3.897
Weilerswist, Gemeinde	16.297	86,5	5.295	104,1	48,4	2.961
Zülpich, Stadt	20.003	100,1	4.982	97,9	66,7	3.319

* GfK = Gesellschaft für Konsumgüterforschung in Nürnberg

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

Arbeitslose im Kreis Euskirchen

Januar 2007:	7.557 Personen	(Arbeitslosenquote = 8,0 %)
Januar 2008:	6.190 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,6 %)
Januar 2009:	6.103 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,5 %)
Januar 2010:	7.165 Personen	(Arbeitslosenquote = 7,5 %)
Januar 2011:	6.543 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,9 %)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

10.3 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
Zollernstraße 10
52070 Aachen
Tel. (0241) 5198-2555 oder 5198-2504, -2304, -2305, -2317
Fax (0241) 5198-2291
gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)
Bismarckstraße 16
52351 Düren
Tel. (02421) 22-2553
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

Gutachterausschuss für den Bereich des Eifelkreises Bitburg-Prüm
Gerichtsstr. 2 - 4
54634 Bitburg
Tel. (06561) 913-213
Fax (06561) 913-236
vermka-pru@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den
Bereich des Landkreises Vulkaneifel
Berliner Str. 2
54550 Daun
Tel. (06592) 9832-01
Fax (06592) 9832-03
katasteramt.daun@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Ahrweiler
Joerresstraße 11
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel. (02641) 9781-50 oder 9781-41
Fax (02641) 9781-70
katasteramt.bad-neuenahr@lvermgeo.rlp.de

10.4 Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern

(Basisjahr 1995 Index = 100)

	Verbaucher- preisindex	Mietpreis- index (Kaltmieten)	Baupreis- index (Wohngeb.)	Kreis Euskirchen Index der Baulandpreise	
				Wohnen	Gewerbe
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

Quelle: Gutachterausschuss / Stat. Bundesamt