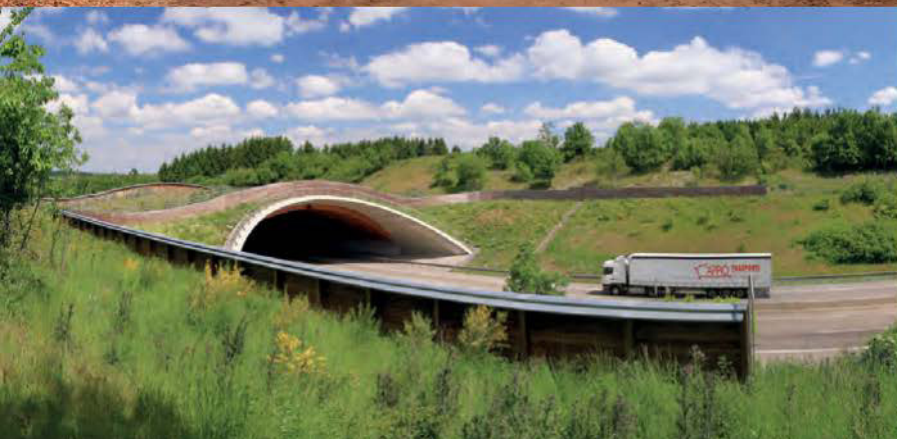




Grundstücksmarktbericht **2018** für den Kreis Euskirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Euskirchen

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

Fax:

02251/ 15 389

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Internet:

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

Aufgestellt und ausgefertigt:
Euskirchen, 05. Februar 2018

gez. Rang
Vorsitzendes Mitglied

Druck

Kreis Euskirchen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebühren tariffs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen 2018, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

ISSN:

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
2.1	Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen	2
3.	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	3
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2	Mitglieder des Gutachterausschusses	5
3.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	6
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2017	7
4.1	Anzahl der Kauffälle	8
4.2	Flächen- und Geldumsatz	9
4.3	Marktteilnehmerverhältnisse	10
5.	Unbebaute Grundstücke	11
5.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)	12
5.1.1	Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke nach Gemeinden	13
5.1.2	Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)	13
5.1.3	Erbbaurechte / Erbbauzinssatz	15
5.1.4	Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich	16
5.2	Geschosswohnungsbau	17
5.3	Gewerbliche Bauflächen	18
5.4	Flächen im Außenbereich	19
5.4.1	Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	21
5.4.2	Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
6.	Bebaute Grundstücke	28
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
6.1.1	Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)	29
6.2	Mehrfamilienhäuser	30
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	30
6.4	Gewerbe- / Industrieobjekte	30
7.	Wohnungs- und Teileigentum	31
7.1	Wohnungseigentum, Umsatzentwicklung	31
7.1.1	Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)	32
7.1.2	Durchschnittliches Preisniveau nach Altersklassen geordnet	32
7.1.3	Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen	33
7.2	Teileigentum	37

8.	Bodenrichtwerte	38
8.1	Gesetzlicher Auftrag	38
8.1.1	Präsentation im Internet – BORIS.NRW	38
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	39
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise)	40
8.4	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (ohne Aufwuchs)	53
8.5	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	53
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen	54
9.	Erforderliche Daten	57
9.1	Bodenpreisindexreihen -Wohnbaulandflächen-	57
9.1.1	Bodenpreisindexreihe -Gewerbe- und Industrieflächen-	60
9.1.2	Bodenpreisindexreihe -landwirtschaftliche Nutzflächen-	60
9.2	Umrechnungskoeffizienten	61
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	61
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	62
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit	63
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	64
9.3.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	64
9.3.2	Rohertragsfaktoren	66
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	67
9.4.1	Neubaukosten von Einfamilienhäusern (bei Erstverkäufen)	67
9.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	68
9.5	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	70
9.6	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau	73
9.7	Gewerbliche Mieten	75
9.8	Wohnungsmieten	75
10.	Rahmendaten	75
10.1	Gebühren des Gutachterausschusses	75
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	78
10.3	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	79
10.4	Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern	82

Anlage

Gewerbliche Mieten

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2017 werden 2.989 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 457,0 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von rd. 9,2 % bei der Anzahl der Kauffälle und rd. 18,1 % in Bezug auf den Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 646 Kauffällen über dem Vorjahrsniveau (+ 45,2 %). Die Vergabe von Erbbaurechten (4 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Der Geschosswohnungsbau mit 8 Kauffällen zeigt, dass diese Grundstückskategorie im Kreis Euskirchen eine insgesamt weniger dominierende Position einnimmt.

Die Anzahl an Verkäufen für Gewerbegrundstücke nimmt mit insgesamt 43 Verkäufen in 2017 um 26,5 % zu. Das Preisniveau beim individuellen Wohnungsbau ist im Allgemeinen steigend.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 67 ha Flächenumsatz, entfallen rd. 86 % auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, sowie etwa 14 % auf eine künftige gewerbliche Nutzung.

Mit insgesamt ca. 411,4 ha ergibt sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Zunahme von rd. 12 %. Bei Waldflächen hingegen ist im Vergleich zum Vorjahr ein Umsatzrückgang (ca. - 38 %) in Bezug auf die Flächen zu verzeichnen (2017: ca. 104,0 ha, im Vergleich 2016: rd. 168,9 ha). Das Preisniveau bei diesen Außenbereichsflächen ist in weiten Teilen des Kreisgebietes leicht steigend.

Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1215 Kaufverträgen eine Zunahme von rd. 3 %. Mit 289 Kauffällen beim Wohnungseigentum hat sich die Anzahl der Kaufverträge um etwa 6 % verringert. Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 10 Kauffällen im Jahre 2017, kommt in der hiesigen Region eine untergeordnete Bedeutung zu.

Das Preisniveau bei Weiterverkäufen von Einfamilienhäusern war im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend. Die Preisentwicklung bei Wohnungseigentum im Erstverkauf ist gegenüber den Vorjahren um ca. 3 % gestiegen. Bei Weiterverkäufen liegt die Preissteigerung bei rd. 13 %.

Ein erheblicher Preiseinfluss bei älteren Objekten (Ein- bis Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum gleichermaßen) ist der jeweilige Sanierungszustand der Immobilie.

2017 wechselten 63 Mehrfamilienhäuser (+ 40,0 %), 37 Wohn- und Geschäftshäuser (- 7,5 %) sowie 44 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte (+ 12,8 %) den Eigentümer.

Übersicht

Anzahl der Kauffälle	+ 9,2 %	↑	+ 18,1 % Geldumsatz	↑
Verträge unbebaute Grundstücke				
individueller Wohnungsbau	+ 45,2 %	↑		
Gewerbe	+ 26,5 %	↑		
Landwirtschaftliche Nutzflächen	± 0 %	→	+ 12 % Flächenumsatz	↑
Verträge Ein- bis Zweifamilienhäuser	+ 3 %	↗		
Verträge Wohnungseigentum	- 6 %	↓	+ 13 % Preissteigerung bei Weiterverkäufen	↑

↓ fallend, ↘ leicht fallend, → stagnierend, ↗ leicht steigend, ↑ steigend

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Er wird seit nun mehr 29 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.

2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen

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

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

Diese Ableitung ist flächendeckend für den Kreis Euskirchen erfolgt und kann in Richtwertkarten bzw. im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen werden.

3. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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

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

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

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen



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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Ansprechpartner:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-2640

Telefax: 0211 475-2900

E-Mail: oga@brd.nrw.de

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

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

Ein Verzeichnis der benachbarten Gutachterausschüsse (Anschriften und Telefonnummern) ist unter Abschnitt 10.2 beigefügt.

3.2 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende/r	Robert Rang	Kreisverwaltung Euskirchen
Stellvertr. Vorsitzende/r	Hans Martin Steins Bianca Zavelberg	Kreisverwaltung Düren Kreisverwaltung Euskirchen
Stellvertr. Vorsitzende/r und Sachverständige/r	Josef Keischgens	In den Sechs Morgen 16, 53947 Nettersheim
Sachverständige	Markus Blaeser	Krausstraße 18, 53947 Nettersheim
	Cornelia Briem-Grooten	Seffenter Berg 6, 52074 Aachen
	Peter Bruchmann	Holgenbach 20, 53937 Schleiden
	Thomas Daniels	Sonnenweg 9, 53520 Hümmel
	Frank Diefenbach	Dorfstraße 31, 53894 Mechernich
	Peter M. Dürholt	Asselbornstraße 27, 53879 Euskirchen
	Christian Göbbels	Marquardstr. 8, 53902 Bad Münstereifel
	Kurt Kreissl	Frauenberger Str. 84, 53879 Euskirchen
	Reinhold Müller	Schmidtheimer Str. 1, 53949 Dahlem
	Wilhelm Otten	Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen
	Martin Peetz	Kirchstraße 1, 53945 Blankenheim
	Peter Sampels	Zur Nöck 6, 53894 Mechernich
	Georg Schmiedel	Heistardstr. 60, 53894 Mechernich
	Otto Stolze	Sauerbruchstraße 6, 53879 Euskirchen
	Uwe Tschammler	Elbinger Straße 2, 53879 Euskirchen
Sachverständige Finanzamt	Heike Ungermann Franz-Peter Schmitz	Finanzamt Schleiden Finanzamt Euskirchen

3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet.

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

Weitere Aufgaben sind:

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

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

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2017

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2017 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

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

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

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

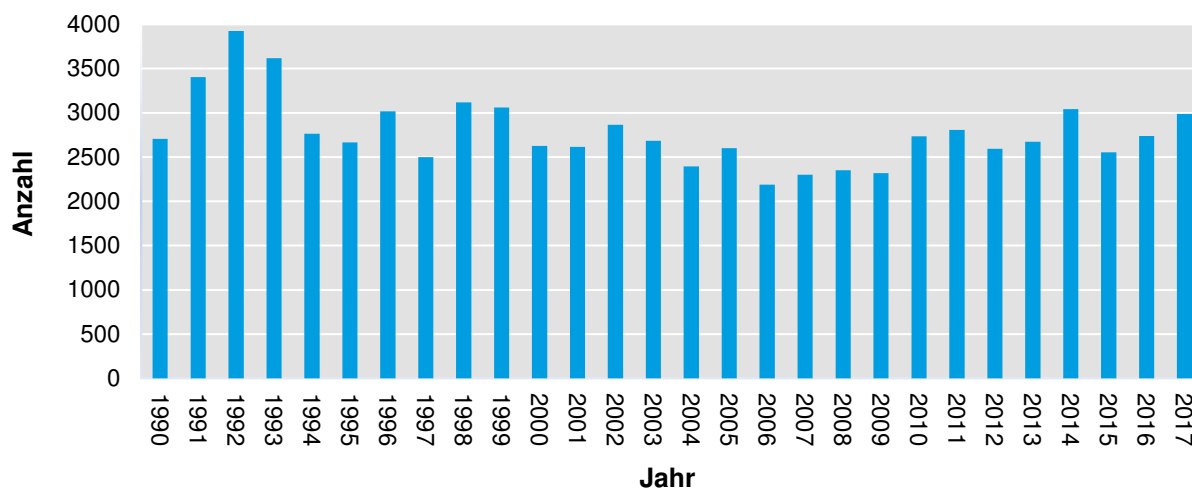
- unbebaute Baugrundstücke
 - individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbe -tertiäre Nutzung-
 - Gewerbe -Handwerk, Industrie-
 - Erbbaurechte (Vergabe)
 - Sonstige Grundstücke
- bebaute Grundstücke
 - I-II Familienwohnhäuser
 - Mehrfamilienwohnhäuser
 - Büro-, Verw.- u. Geschäftshäuser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

4.1 Anzahl der Kauffälle

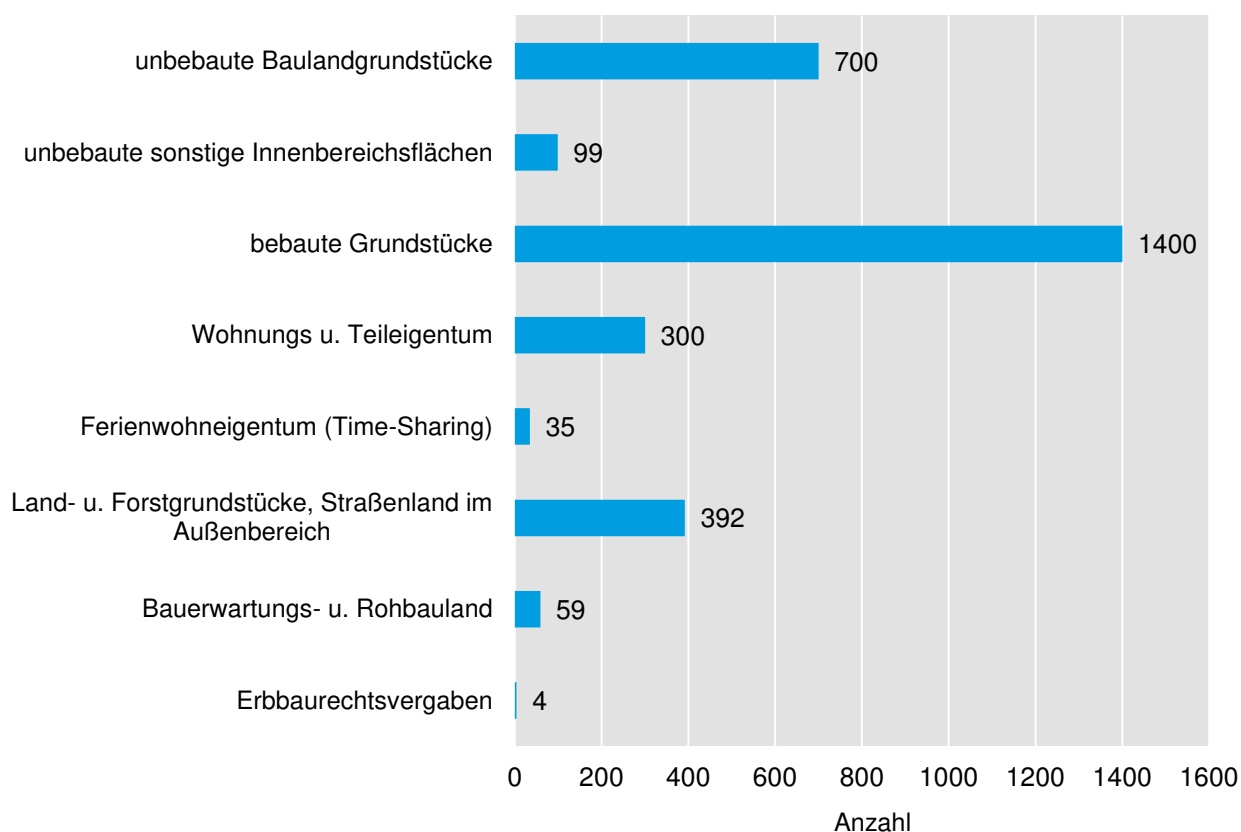
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2017 insgesamt **2.989 Kauf- inkl. Erbbaurechtsverträge** zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2016 (2.737 Verträge) ist dies eine Zunahme der Kauffälle von 9,2 %.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle seit 1990



Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2017



4.2 Flächen- und Geldumsatz

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2016 / 2017	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
unbebaute Baugrundstücke				
individueller Wohnungsbau	646	+ 45,2 %	51,0	53,95
Geschosswohnungsbau	8	+ 33,3 %	1,3	3,23
Gewerbe - tertiäre Nutzung	3	± 0,0 %	1,7	1,37
Gewerbe - Handwerk, Industrie	43	+ 26,5 %	29,9	11,53
Erbbaurechte (Vergabe)	4	- 20,0 %	0,3	-
unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich	99	-15,4 %	3,2	0,85
bebaute Grundstücke				
I-II Familienwohnhäuser	1215	+ 3,4 %	185,8	209,70
Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3-F-Haus)	63	+ 40,0 %	8,4	18,98
Büro-, Wohn- u. Geschäftshäuser	37	- 7,5 %	2,2	11,80
Gewerbe-, Industrieobjekte	44	+ 12,8 %	26,2	42,63
Bebaute Erbbaurechte an I-II Familienwohnhäusern	10	- 44,4 %	-	1,49
Sonstige bebaute Erbbaurechte	8	-	-	2,65
Sonstige bebaute Grundstücke, u. a. Garagen, Wirtschaftsgebäude	23	- 8,0 %	3,1	0,46
Wohnungs- und Teileigentum				
Wohnungseigentum	289	- 6,5 %	-	46,29
Teileigentum	11	± 0,0 %	-	0,65
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	35	+ 45,8 %	-	-
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland				
landwirtschaftliche Nutzflächen	227	± 0,0 %	411,4	10,65
forstwirtschaftliche Nutzflächen	84	- 16,0 %	104,0	1,38
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	69	+ 3,0 %	139,5	13,56
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	12	+ 140,0 %	1,8	0,06
Bauerwartungs- und Rohbauland	59	+ 43,9 %	66,6	25,73

4.3 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

Veräußerer:	Privatpersonen	46 %
	Kommunen	13 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	40 %
	Sonstige	1 %
Erwerber:	Privatpersonen	89 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	6 %
	Kommune / Sonstiges	5 %

Gewerbe / Handel / Industrie

Veräußerer:	Privatpersonen	24 %
	Kommunen / Sonstiges	50 %
	Firmen	26 %
Erwerber:	Privatpersonen	59 %
	Firmen	24 %
	Kommunen / Sonstiges	17 %

Bebaute Grundstücke

I- und II- Familienwohnhäuser

Veräußerer:	Privatpersonen	92 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	6 %
	Kommunen / Sonstiges	2 %
Erwerber:	Privatpersonen	95 %
	Firma / Sonstiges	5 %

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Veräußerer:	Privatpersonen	68 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	32 %
Erwerber:	Privatpersonen	84 %
	Firma	6 %
	Sonstige	10 %

Bei 1,4 % aller Vertragsanlässe handelte es sich um Zwangsversteigerungen, gegenüber 2,1 % im Jahre 2016.

5. Unbebaute Grundstücke

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

- **Individueller Wohnungsbau**

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

Hierzu zählen auch Erbbaurechte.

- **Geschosswohnungsbau**

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

- **Gewerbliche Bauflächen**

Erschlossene, baureife Grundstücke, welche planungsrechtlich als Bauland ausgewiesen sind und der überwiegenden gewerblichen Nutzung dienen.

Untergliedert wird hier in die klassische Nutzung - Handwerk und Industrie - sowie tertiäre Nutzung - großflächiger Einzelhandel, Büro und ähnliche Dienstleistungen.

- **Flächen im Außenbereich**

Flächen **ohne Bauerwartung**, die der Land- und Forstwirtschaft dienen.

Einzuzuordnen 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**:

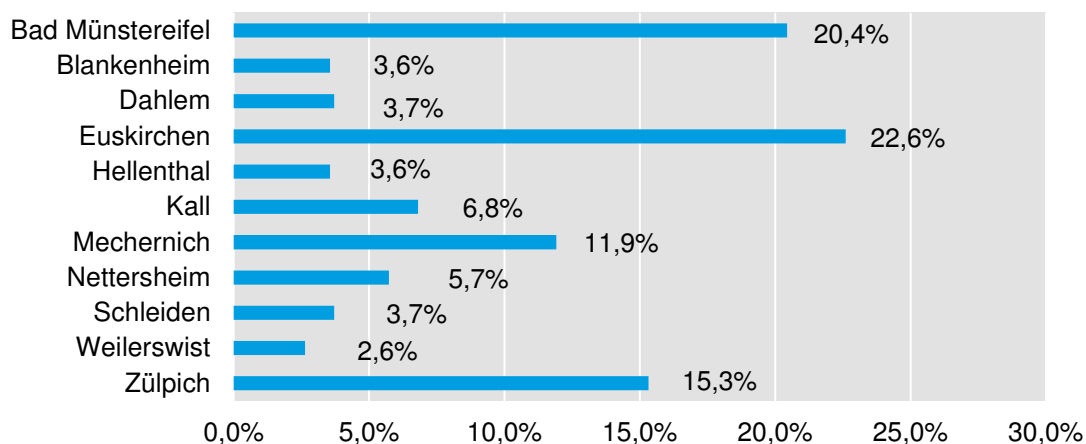
- die Anzahl der Kauffälle (und prozentuale Entwicklung zum Vorjahr),
- die durchschnittlichen Ausmaße der Bauflächen,
- der Geldumsatz und
- die Preisentwicklung zum Vorjahr dargestellt.

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl ¹⁾	Entwick- lung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks- Breiten u. Tiefen		Geldumsatz in Mio. Euro	Durch- schnittliche Bodenrichtwert- entwicklung zum Vorjahr
Bad Münstereifel	132	+ 408 %	19	30	11,30	+ 0,7 %
Blankenheim	23	+ 10 %	19	32	0,60	± 0,0 %
Dahlem	24	+ 118 %	20	34	1,18	± 0,0 %
Euskirchen	146	+ 22 %	18	30	21,61	+ 10,6 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Hellenthal	23	+ 10 %	20	32	0,62	± 0,0 %
Kall	44	+ 132 %	18	34	1,70	± 0,0 %
Mechernich	77	- 21 %	20	30	4,47	+ 1,9 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Nettersheim	37	- 3 %	21	35	1,74	+ 1,0 %
Schleiden	24	- 11 %	20	29	0,84	+ 0,6 %
Weilerswist	17	- 19 %	17	32	1,67	+ 6,6 %
Zülpich	99	+ 130 %	18	32	8,22	+ 7,8 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Kreis, insgesamt (einfaches arithmetisches Mittel)						+ 3,9 %

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

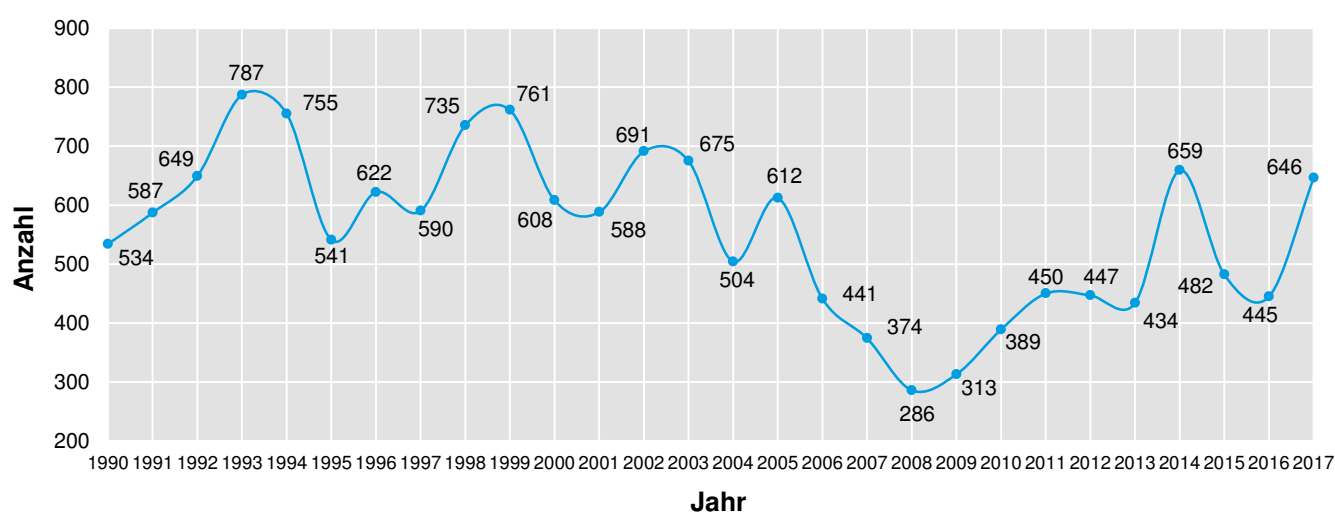
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

Bauland -gemeindeweise-



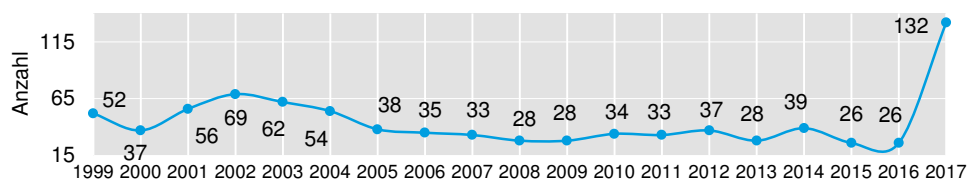
5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2017

Kreisgebiet insgesamt

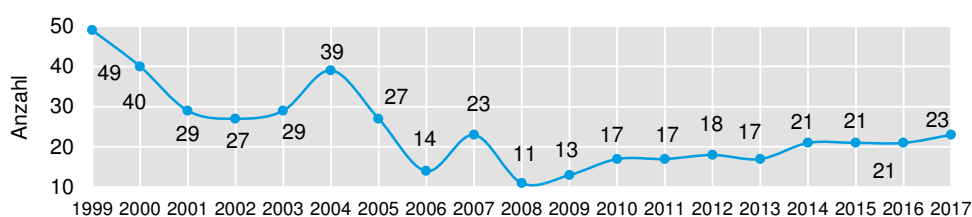


differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 1999 bis 2017)

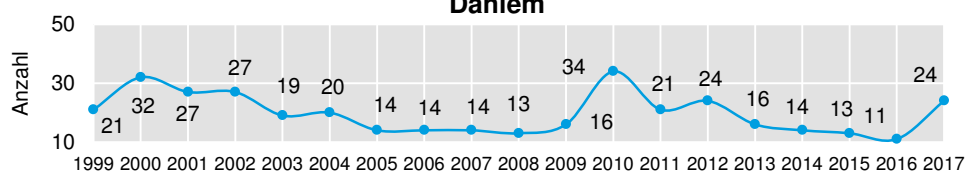
Bad Münstereifel



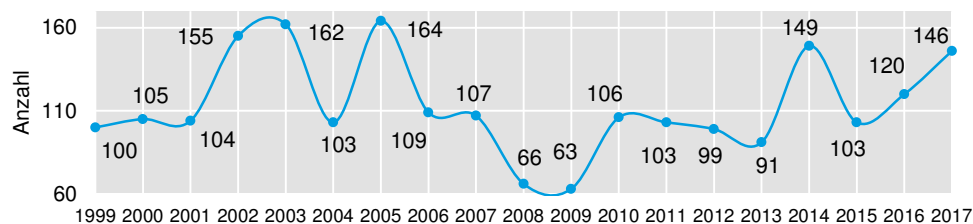
Blankenheim



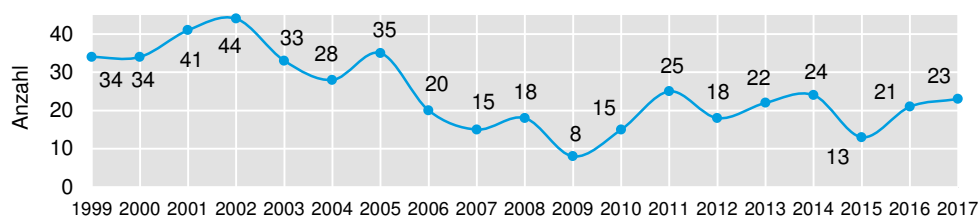
Dahlem



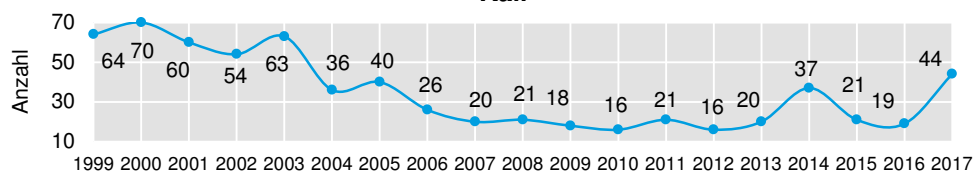
Euskirchen



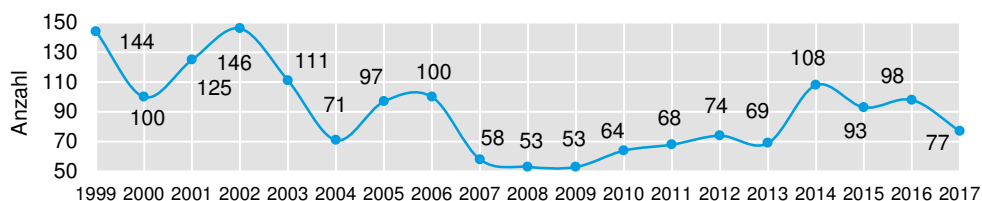
Hellenthal

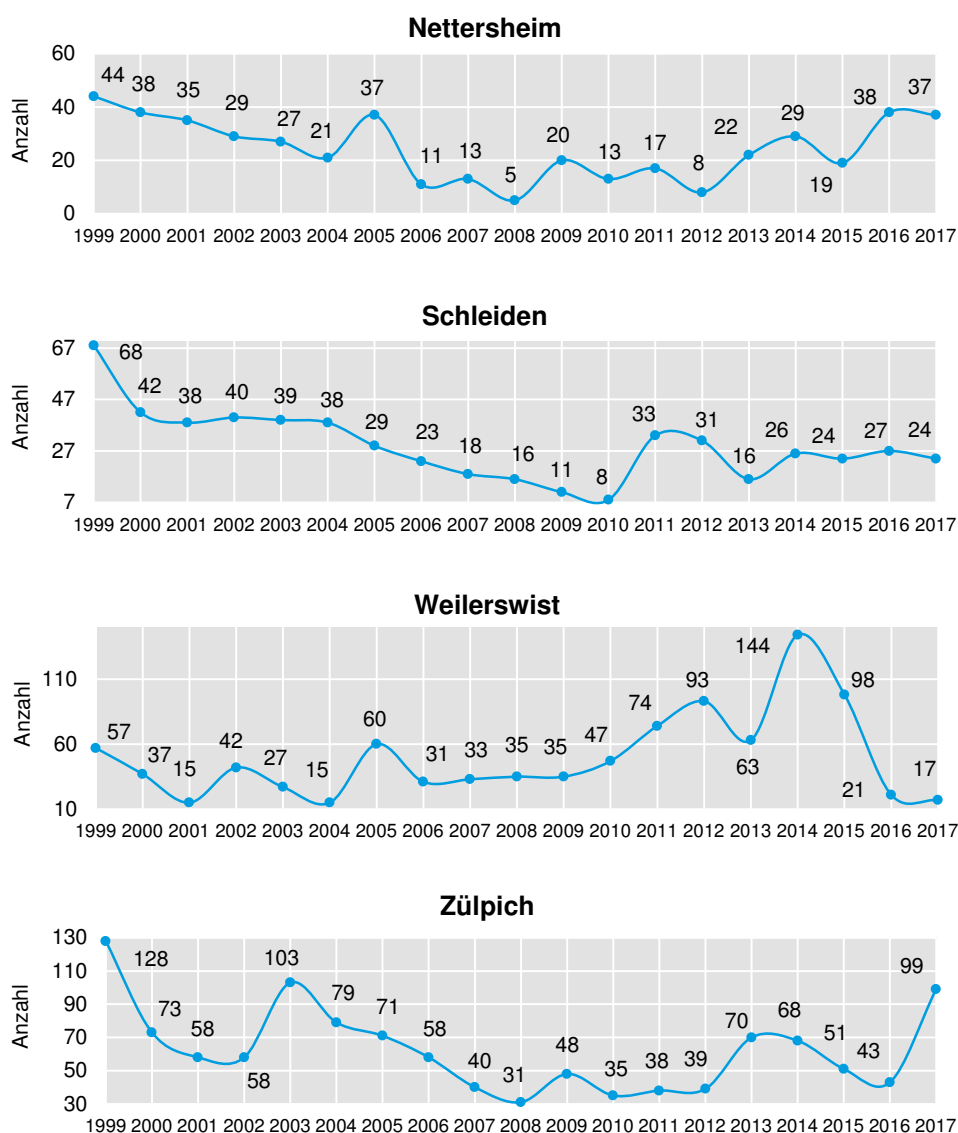


Kall



Mechernich





5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz

Im Jahr 2017 wurden insgesamt vier Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, drei davon mit **künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung**. Für den Zeitraum von 2015 - 2017 waren insgesamt 17 **neue** Erbbaurechtsvergaben zu verzeichnen. Zwölf dieser Verträge sind einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, woraus sich folgende durchschnittliche Wertparameter ableiten:

	Mittelwert	Standardabweichung
Laufzeit	99 Jahre	± 0 Jahre
Erbbauzinssatz	4,0 %	± 0,4 %
Erbbauzinssatzbetrag	5,20 EUR/m²	± 0,89 EUR/m²
Bodenwert (pflichtig oder frei, je nach Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags) ca.	von 95 EUR/m² bis 185 EUR/m²	

Bei 49 Kauffällen im Zeitraum 2015 - 2017 über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden.

Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 65 Jahren ergab sich ein durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2,7 % (Standardabweichung ± 1,7 %).

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

5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen – im Innenbereich (Ableitung aus den Kauffällen des Jahres 2017)

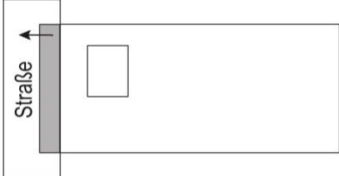
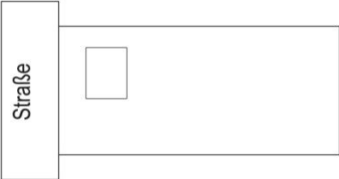
Bei den folgend ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um Flächen **im Innenbereich**, die für sich allein aufgrund ihres Zuschnittes oder der Lage keiner eigenständigen Bebauung zugeführt werden können, bzw. um Teilflächen, die als Straßen, Gartenland im Innenbereich oder Hinterland dienen.

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

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Wertanteil in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Arrondierungen			
Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht	20	97 % (+/- 17 %)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	18	58 % (+/- 18 %)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) (Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)	25	25 % (+/- 17 %)	

Straßenlandrückübertragungen

Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	13	31 % (+/- 11 %)	
---	----	--------------------	--

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Wertanteil in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Straßenlanderwerb			
Teilflächen für <u>wesentliche</u> Straßenerweiterungen oder <u>neue</u> Straßen	7	77 % (+/- 29 %)	
Teilflächen bereits vorhandener, i. d. R. ausgebauter Straßenteile	16	27 % (+/- 14 %)	

5.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2017 lagen 8 Kauffälle von Bauplätzen für künftigen Geschosswohnungsbau vor. Die verhältnismäßig niedrige Anzahl zeigt, wie auch in den Vorjahren, die geringe Bedeutung dieser Grundstückskategorie in der hiesigen, überwiegend ländlich geprägten Region.

Für solche Baulandflächen wurden durchschnittlich ca. 120 % (Standardabweichung +/- ca. 23 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (I – II Familienhäuser) gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau betrug rd. 1.640 m² (Spanne von 260 m² - 4.640 m²).

Hinweis

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

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2017 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 in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Handwerk u. Industrie	43	29,9	11,53
tertiäre Nutzung	3	1,7	1,37

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

Gemeinde	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Bad Münstereifel	2	0,48	0,40
Blankenheim	3	1,25	0,17
Dahlem	2	0,56	0,08
Euskirchen	20	11,19	6,09
Hellenthal	-	-	-
Kall	3	4,18	0,85
Mechernich	5	1,10	0,44
Nettersheim	1	-	-
Schleiden	2	0,65	0,08
Weilerswist	4	2,53	1,62
Zülpich	4	10,78	3,16

Preisentwicklung und Preisniveau siehe Abschnitte „8. Bodenrichtwerte“ und „9. Erforderliche Daten“.

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 ausgewerteten Kauffälle
- den Flächenumsatz in Hektar
- und den (statistisch) durchschnittlichen Kaufwert in Euro/m².

LN = Landwirtschaftliche Nutzflächen

FN = Forstwirtschaftliche Nutzflächen (Werte inkl. eventuellem Aufwuchs)

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

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

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Ø Wert in €/m ² (Ergebnisse aus 2017)	Ø Wert in €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2015 - 2017)
Bad Münstereifel	LN	29	31,6	1,46	-
	FN	29	23,6	1,53	-
	Bes. LN/FN	5	4,8	3,06	2,82 (30 Verträge)
	VF	6	0,1	2,00	-
Blankenheim	LN	33	76,5	1,13	-
	FN	8	5,7	0,74	-
	Bes. LN/FN	2	1,5	2,81	1,77 (11 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Dahlem	LN	7	9,3	1,02	-
	FN	4	15,5	1,25	-
	Bes. LN/FN	2	1,0	2,01	2,68 (7 Verträge) 2)
	VF	-	-	-	-
Euskirchen	LN	16	64,0	5,97	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	6	81,6	11,14	10,97 (20 Verträge)
	VF	-	-	-	16,58 (3 Verträge)

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Ø Wert in €/m² (Ergebnisse aus 2017)	Ø Wert in €/m² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2015 - 2017)
Hellenthal	LN	15	21,7	1,08	-
	FN	15	31,7	1,37	-
	Bes. LN/FN	8	8,3	2,58	2,68 (21 Verträge)
	VF	1	-	-	3,99 (2 Verträge)
Kall	LN	9	13,7	1,24	-
	FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	2	0,7	3,03	2,56 (6 Verträge)
	VF	-	-	-	1,52 (2 Verträge)
Mechernich	LN	35	59,4	2,22	-
	FN	9	6,2	1,23	-
	Bes. LN/FN	11	10,9	4,45	4,74 (31 Verträge)
	VF	2	0,1	16,36	4,92 (4 Verträge)
Nettersheim	LN	10	22,3	1,90	-
	FN	2	1,1	1,65	-
	Bes. LN/FN	1	-	-	2,04 (4 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Schleiden	LN	15	16,6	0,96	-
	FN	8	4,6	0,91	-
	Bes. LN/FN	4	0,8	3,57	2,79 (18 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Weilerswist	LN	6	10,9	7,17	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	4	15,3	21,02	20,02 (9 Verträge) 1)
	VF	-	-	-	-
Zülpich	LN	17	23,2	4,51	-
	FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	6	1,2	9,07	8,35 (16 Verträge)
	VF	1	-	-	-

1) die Werte beinhalten überwiegend Abbauflächen inkl. Bodenschatzanteil sowie Ausgleichszahlungen für die Beeinträchtigung der Infrastruktur (sofern vorhanden)

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

5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

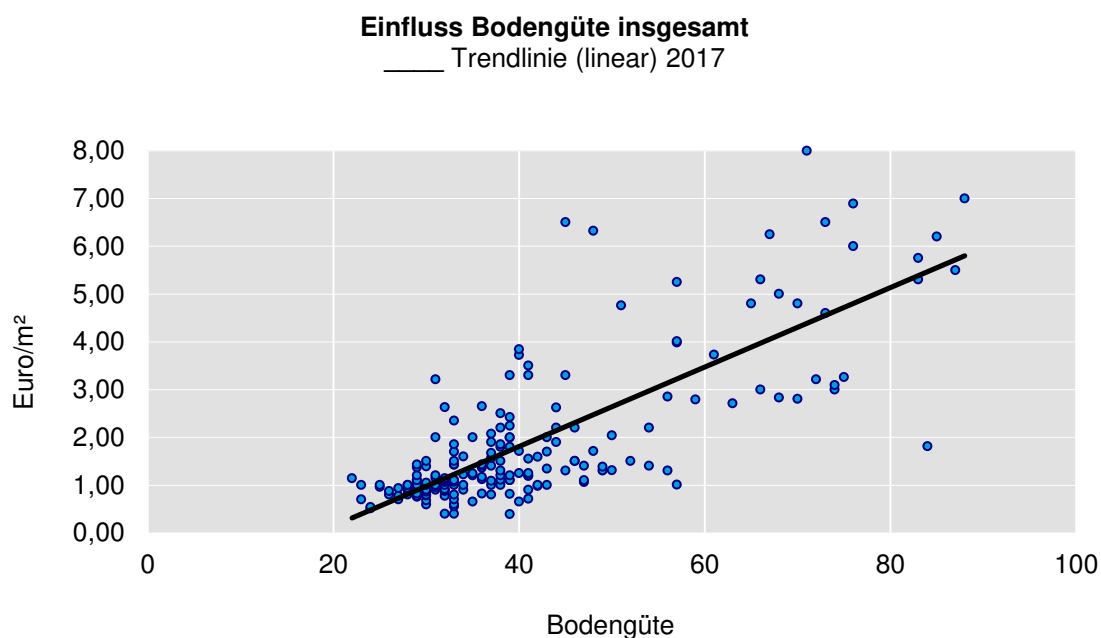
Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zu den preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- bzw. Grünlandzahl definiert ist. Diese auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke. In der Bodenschätzung (Bonitierung) hat der fruchtbarste Ackerboden in der Magdeburger Börde den maximalen Wert 100 erhalten.

Im Jahre 2017 lagen kreisweit 227 Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon insgesamt 192 Kaufverträge ausgewertet wurden. Hierbei ist anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Kontingentierungen sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren.

Insgesamt ergeben sich hierbei folgende statistische Durchschnittswerte (arithmetische Mittel):

Nutzung	Ø Größe je Kauffall	Euro/m ²	Ø Bodengüte
Ø Ackerland	2,0 ha	4,15	48 Punkte
Ø Grünland	1,7 ha	1,63	38 Punkte
Ø Bodenwert insgesamt	1,8 ha	2,69	42 Punkte

Eine folgende Streudiagrammanalyse mit den Einflussgrößen Bodengüte und Kaufpreis Euro/m² zeigt, dass die Bonität der Flächen einen nicht unerheblichen Einfluss bei der Preisbestimmung hat.



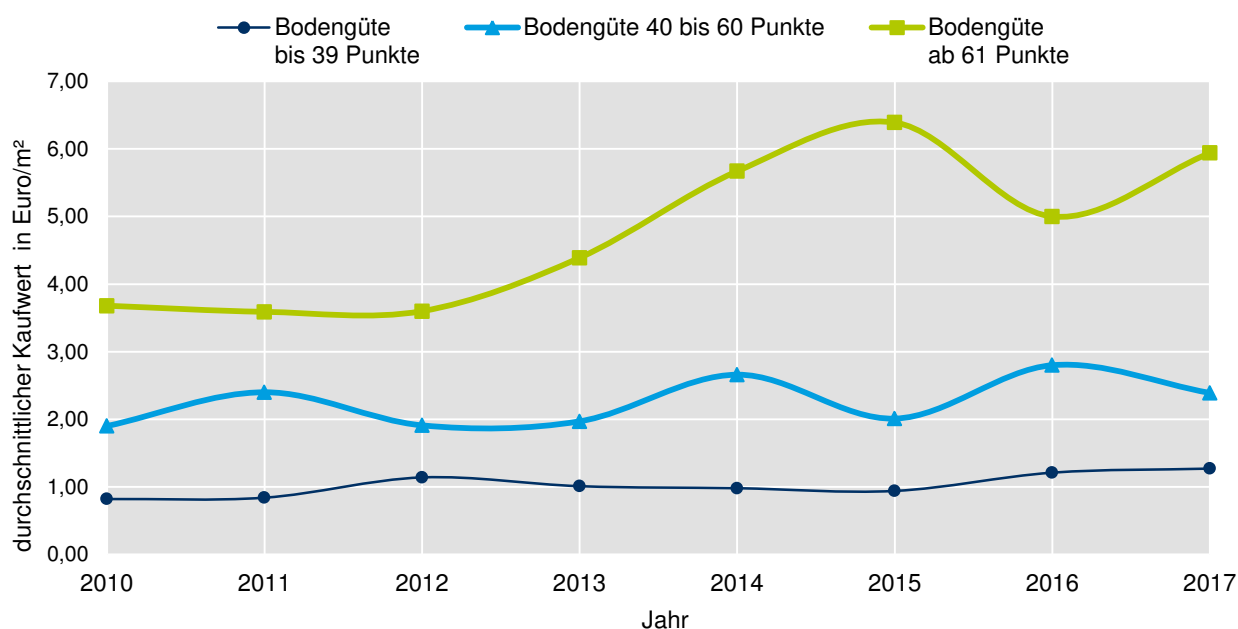
Bei einer Beurteilung des Wertes landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die mittlere Bodenzahl des zu bewertenden Grundstücks mit der durchschnittlichen Gemarkungsbodenzahl (durchschnittliche Bodengüte = zusätzliche Angabe in den Bodenrichtwerttabellen) zu vergleichen, was gegebenenfalls beim Bodenwert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

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

Bodenrichtwerte zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gemarkungsweise im Pkt. 8.6 aufgelistet und die Erläuterung dazu unter Pkt. 8.4.

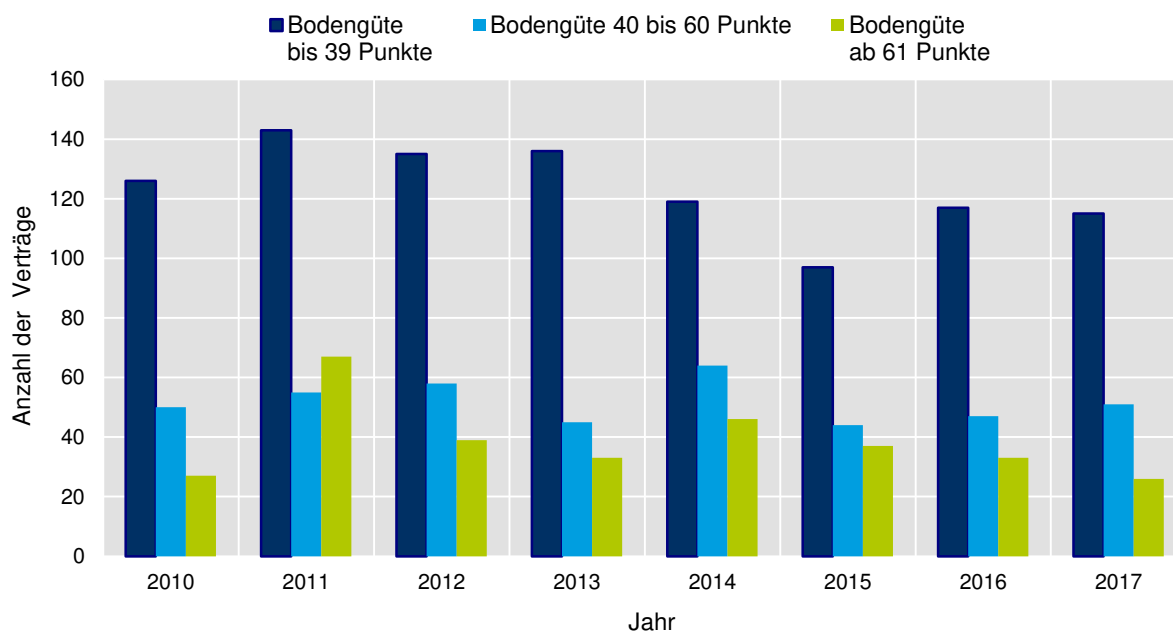
Die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in der Kaufpreissammlung als Ackerland, Grünland oder Grünland/Acker erfasst sind, ist nachstehend wiedergegeben. Die Darstellung wurde um weitere Kenngrößen ergänzt und nach der in der Kaufpreissammlung erfassten Bodengüte in Kategorien unterteilt.

Darstellung der durchschnittlichen Entwicklung der Kaufwerte in Euro/m² landwirtschaftlicher Nutzflächen (Ackerland, Grünland oder Grünland/Acker) aufgeteilt nach der Bodengüte

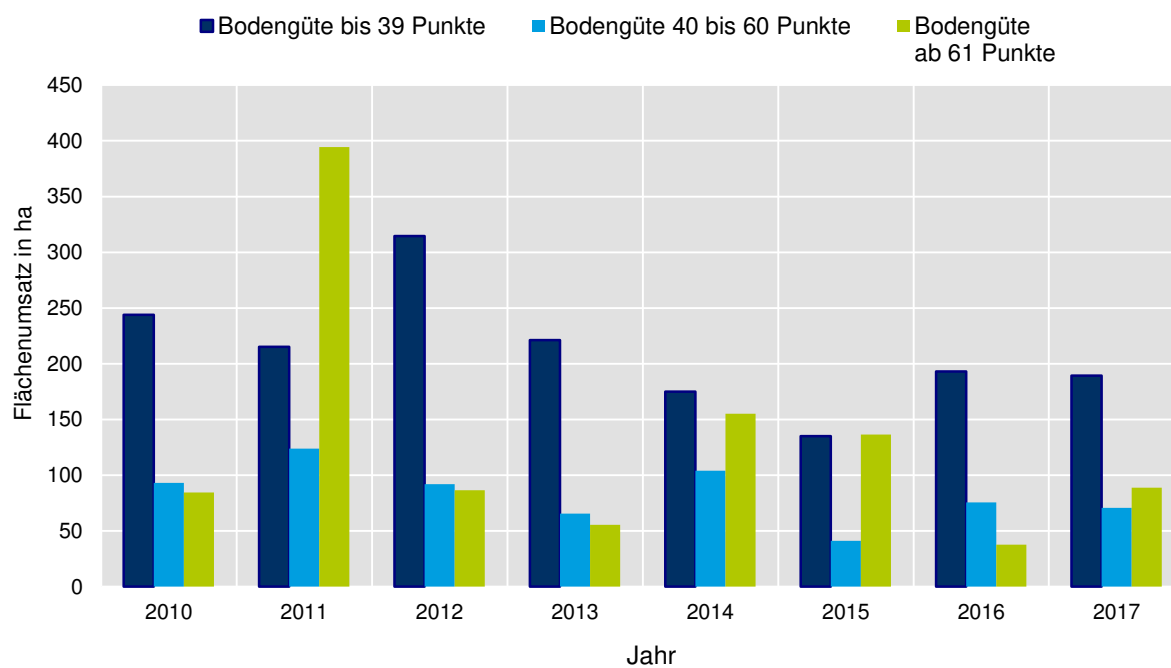


Weitere Einzelheiten zu den zur Auswertung verwendeten Daten sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

Anzahl der Verträge der zur Auswertung herangezogenen landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgeteilt nach der Bodengüte



Flächenumsatz in ha der zur Auswertung herangezogenen landwirtschaftlichen Nutzflächen aufgeteilt nach der Bodengüte



Ackerland

Das Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsen- und Ölfrüchten, Hackfrüchten, Futterpflanzen, Obst- und Sonderkulturen sowie Gartengewächsen. Zum Ackerland gehört auch das Acker-Grünland, das durch einen Wechsel in der Nutzung von Ackerland und Grünland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Ackernutzung. Im Allgemeinen werden folgende Einstufungen gesehen.

Ackerzahl über 60

Aufgrund sehr guter Standortfaktoren wie z. B. dem Klima, der Geländebeschaffenheit sowie der Fruchtbarkeit des Bodens ist eine hohe Ertragsfähigkeit vorhanden. Eine Ackernutzung ist ohne Einschränkungen möglich.

Ackerzahl 40 bis 60

Aufgrund guter Standortfaktoren wie z. B. dem Klima, der Geländebeschaffenheit sowie der Fruchtbarkeit des Bodens ist eine gute Ertragsfähigkeit vorhanden. Eine Ackernutzung ist ohne oder nur mit geringen Einschränkungen möglich.

Ackerzahl 20 bis 40

Aufgrund weniger guter Standortfaktoren wie z. B. dem Klima, der Geländebeschaffenheit sowie der Fruchtbarkeit des Bodens ist die Ertragsfähigkeit im Durchschnitt nur noch befriedigend. Eine Ackernutzung ist eingeschränkt möglich. Die Erträge können erheblich schwanken.

Ackerzahl unter 20

Aufgrund ungünstiger Standortfaktoren wie z. B. dem Klima, der Geländebeschaffenheit sowie der Fruchtbarkeit des Bodens ist die Ertragsfähigkeit ungünstig bis mäßig. Eine Ackernutzung ist nur mit deutlichen Einschränkungen möglich.

Grünland

Das Grünland umfasst die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder geweidet werden. Zum Grünland gehört auch der Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland und Ackerland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Grünlandnutzung. Im Allgemeinen werden folgende Einstufungen gesehen.

Grünlandzahl über 40

Aufgrund sehr guter bis guter Standortfaktoren wie z. B. dem Klima, der Geländebeschaffenheit sowie dem Boden ist eine intensive Grünlandnutzung mit guten bis sehr guten Erträgen möglich.

Grünlandzahl 20 bis 40

Aufgrund weniger guter Standortfaktoren wie z. B. dem Klima, der Geländebeschaffenheit sowie dem Boden ist eine Grünlandnutzung mit durchschnittlichen Erträgen möglich.

Grünlandzahl unter 20

Aufgrund ungünstiger Standortfaktoren wie z. B. dem Klima, der Geländebeschaffenheit sowie dem Boden ist eine Grünlandnutzung nur noch mit mäßigen bis ungünstigen Erträgen möglich. Die ungünstige Geländebeschaffenheit bedingt häufig eine Nutzung als Weideland.

Oftmals werden Acker- und Grünlandflächen mit einer Bodengüte unter 20 Bodenpunkten (sog. Grenzertragsböden) als Aufforstungsflächen genutzt.

5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

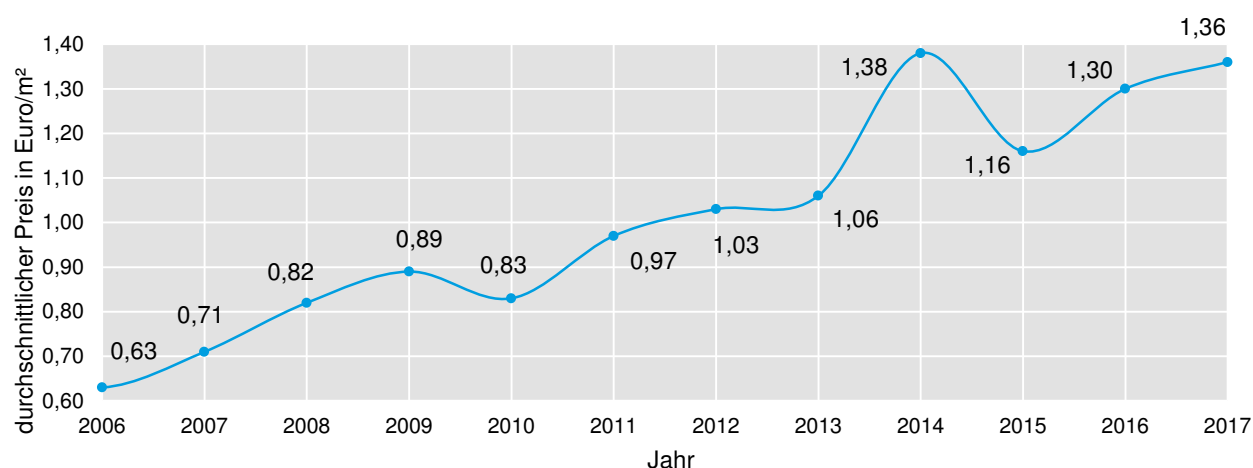
Im Jahr 2017 lagen insgesamt 84 Verträge über forstwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon 78 Fälle mit insgesamt 98,8 ha Fläche und einem Gesamtkaufwert von rd. 1.348.667 EUR ausgewertet wurden. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,36 EUR/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs.

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2017 aus 64 Kauffällen im Einzelnen folgende Durchschnittswerte statistisch abgeleitet:

Bestandsart	Anzahl der Kauffälle	Ø Größe je Kauf-fall in ha	Ø geschätztes Bestandsalter in Jahre	€/m ² (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses	Standardabweichung in €/m ²
Mischwald	23	1,5	-	1,44	0,43
Laubwald	24	1,0	60	1,45	0,44
Nadelwald (überw. Fichten)	17	1,7	50	1,42	0,58

Hinweis: Diese statistischen Wertableitungen aus tatsächlichen Kauffällen können ggf. von einer forstwirtschaftlichen Begutachtung und Wertableitung laut Waldbewertungsrichtlinie abweichen.

Preisentwicklung (Euro/m²) von forstwirtschaftlichen Nutzflächen im Zeitraum 2006 – 2017



Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde aus kreisweit insgesamt 15 Kauffällen der Jahre 2016 und 2017 bei 15,5 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,42 EUR/m² ermittelt. Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,11 EUR/m². Die Werte beinhalten unter anderem Kaufverträge, bei denen der Bodenwert gesondert ausgewiesen wurde.

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs)** wird aufgrund dieser Analyse für den Kreis Euskirchen wie im Vorjahr mit rd. **0,45 EUR/m²** beschlossen.

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei:

Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Jahr 2017 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz in Millionen Euro
Rohbau- und Bauerwartungsland	59	67,81 ha	26,16

nach künftig geplanter Nutzung aufgeteilt ergibt sich folgende Statistik:

wohnungswirtschaftliche Nutzung	51	47,87 ha	18,89
gewerbliche Nutzung	8	19,94 ha	7,27

Es ergeben sich folgende prozentuale Wertverhältnisse zu benachbarten **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten**:

wohnungswirtschaftliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2016 und 2017):

Bauerwartungsland (ungeordnet):	17 % $\pm$ 7 % Standardabweichung
Bauerwartungsland (geordnet):	26 % $\pm$ 17 % Standardabweichung
Rohbauland (ungeordnet):	32 % $\pm$ 9 % Standardabweichung
Rohbauland (geordnet):	43 % $\pm$ 4 % Standardabweichung

Teilweise wurde in **bevorzugten** Wohnlagen Preise für Bauerwartungsland erzielt, die zum Teil erheblich über dem vorstehenden Durchschnittswert lagen.

gewerbliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2016 und 2017):

Bauerwartungs- und Rohbauland (ungeordnet):	34 % $\pm$ 14 % Standardabweichung
---	------------------------------------

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

Abweichungen hiervon sind je nach Erschließungsaufwand zu berücksichtigen.

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

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)

Mit 1225 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 211,2 Millionen Euro 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) 40
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1175
- Erbbaurechte 10

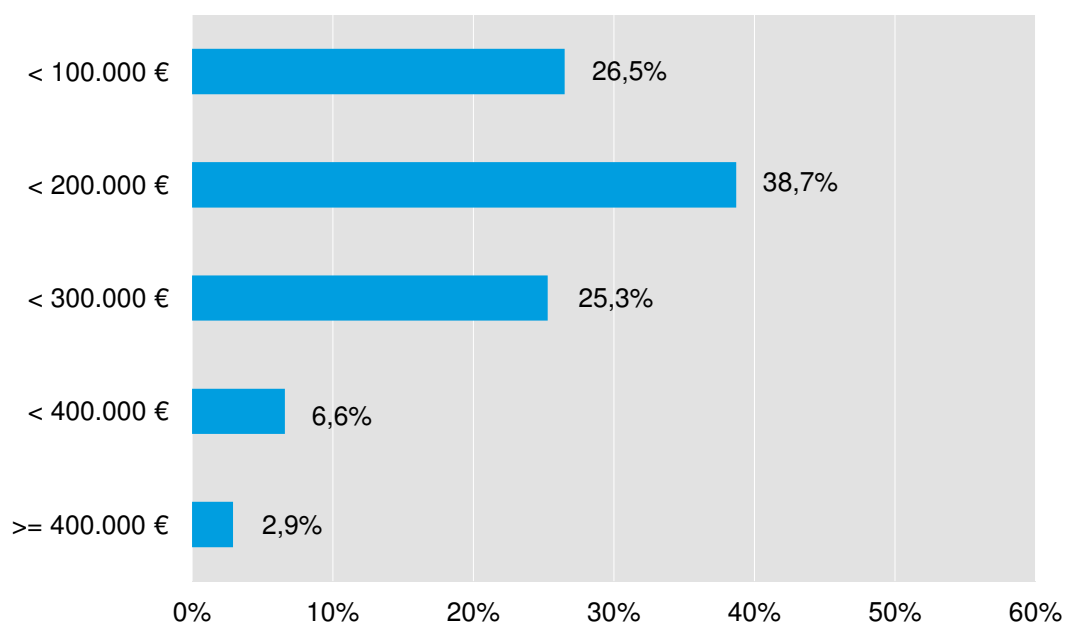
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
Bad Münstereifel	105	- 13 %	20,27
Blankenheim	75	- 7 %	8,86
Dahlem	59	+ 34 %	7,33
Euskirchen	284	+ 10 %	57,61
Hellenthal	60	- 19 %	6,98
Kall	68	- 21 %	7,70
Mechernich	205	+ 36 %	35,61
Nettersheim	57	+ 16 %	9,60
Schleiden	97	- 3 %	12,37
Weilerswist	90	- 3 %	19,08
Zülpich	125	- 8 %	25,80

Kaufpreisbereiche (Anzahl):

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl der Kauffälle nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro																
	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350	400	450	500	500
Münstereifel	3	3	13	9	11	12	12	7	8	8	4	5	1	5	2	2	-
Blankenheim	14	19	10	5	5	7	-	5	3	2	2	-	-	2	1	-	-
Dahlem	7	15	5	5	9	4	3	3	2	3	2	-	1	-	-	-	-
Euskirchen	17	15	13	17	30	32	19	30	15	27	29	7	10	11	8	1	3
Hellenthal	9	10	7	7	13	4	2	5	1	1	-	-	-	-	1	-	-
Kall	12	11	13	9	4	8	3	2	1	2	2	-	1	-	-	-	-
Mechernich	13	25	11	19	22	15	24	15	17	17	10	3	5	5	1	3	-
Nettersheim	3	5	3	7	9	4	8	3	4	6	2	1	-	2	-	-	-
Schleiden	12	12	15	11	18	12	4	3	1	3	2	1	1	1	1	-	-
Weilerswist	4	2	2	9	9	12	5	7	9	8	9	4	2	2	2	4	-
Zülpich	6	6	9	13	13	18	12	7	11	7	5	3	2	6	2	1	4
Kreisgebiet	100	123	101	111	143	128	92	87	72	84	67	24	23	34	18	11	7

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



6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

Bei den insgesamt 40 **Erstverkäufen** (Entwicklung zu 2016: + 17,6 %) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Städte Euskirchen und Mechernich sowie der Gemeinde Kall.

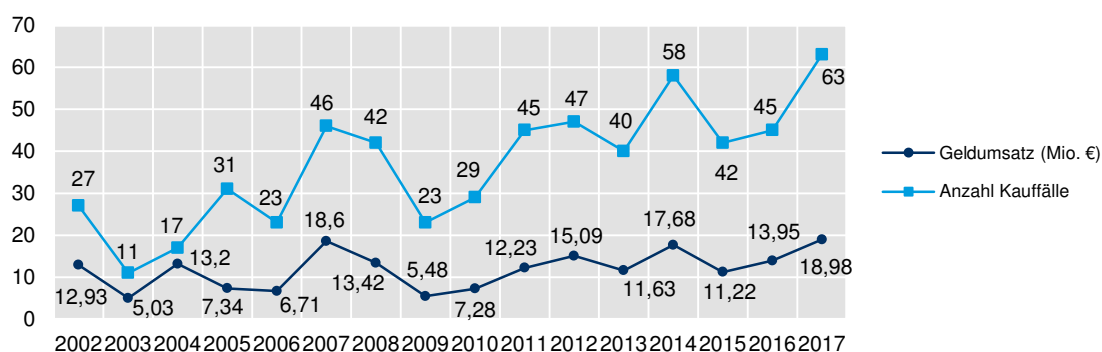
Statistisch ergeben sich folgende durchschnittliche Gesamtkaufpreise (inkl. Bodenwert und Hausanschlüsse, sowie, sofern vorhanden, Außenanlagen und Nebengebäude):

Gebäudetyp	Anzahl der Kauf-fälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung + / -	durchschn. Wohn-fläche	durchschn. Grundstücks-größe, rd.
Wohnhäuser schlüsselfertig					
nicht unterkellert	39	292.000 €	58.000 €	135 m ²	400 m ²
unterkellert	1	-	-	-	-

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

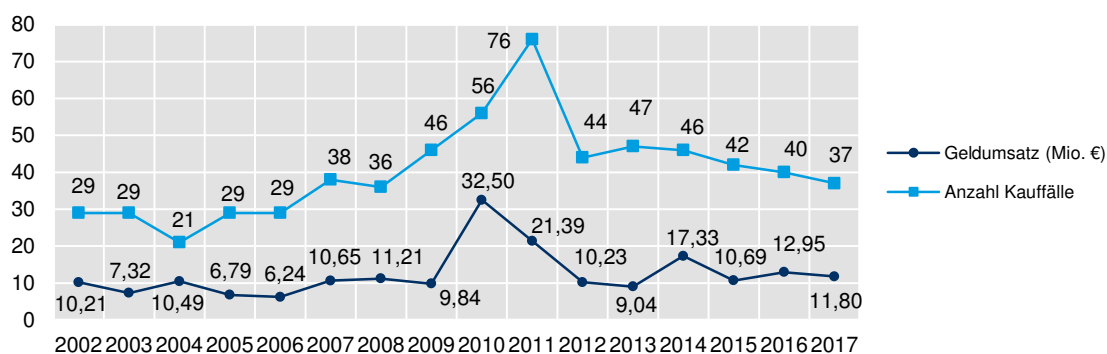
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2017)

6.2 Mehrfamilienhäuser



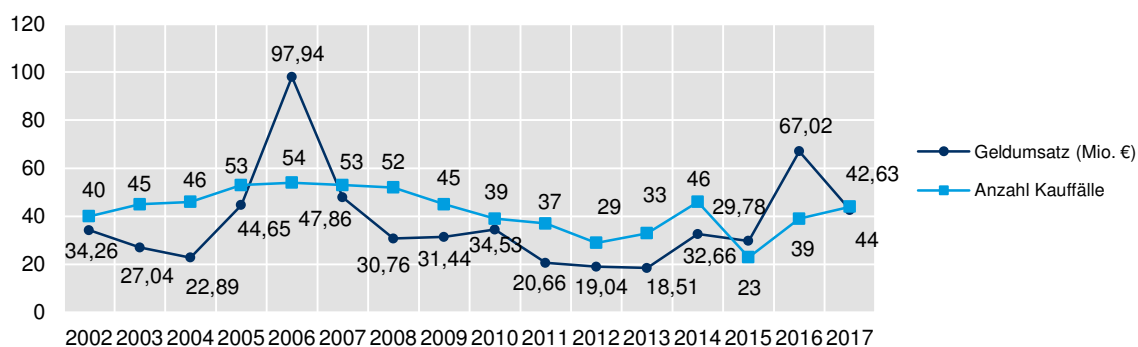
Weitere Auswertungen zu Mehrfamilienhäusern siehe Kapitel "9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rothertragsfaktoren".

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



Weitere Auswertungen zu Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser siehe Kapitel "9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rothertragsfaktoren".

6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte - Handwerk u. Handel -



Weitere Auswertungen zu Gewerbe- / Industrieobjekte siehe Kapitel "9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rothertragsfaktoren".

7. Wohnungs- und Teileigentum

335 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2017 registriert (324 Kauffälle über Wohnungseigentum, 11 Kauffälle über Teileigentum).

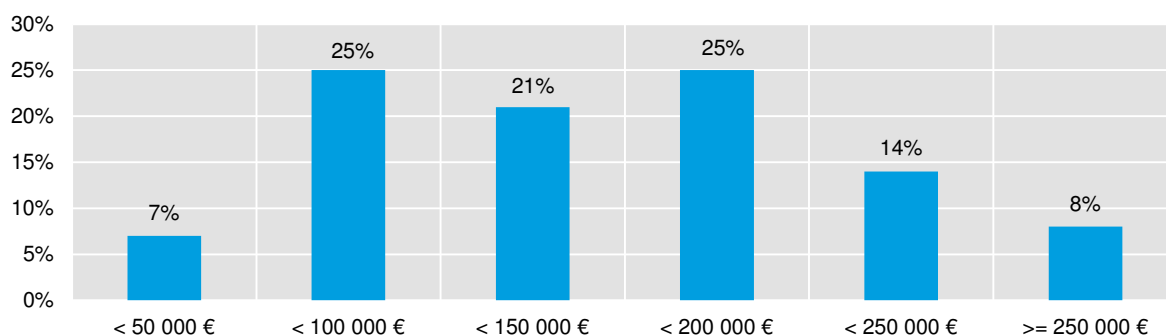
Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 35 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Time-Sharing).

7.1 Wohnungseigentum (ohne Ferienwohnungen), Umsatzentwicklung

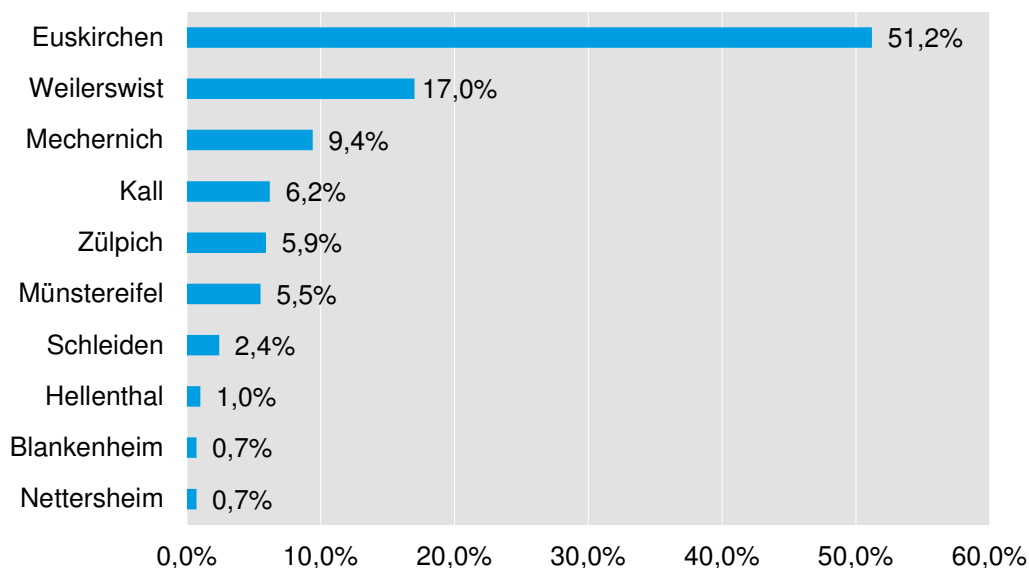
	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51
2014	272	+0,0 %	33,36
2015	259	- 4,8 %	30,93
2016	309	+ 19,3 %	43,25
2017	289	- 6,5 %	46,29

Teilmärkte 36,3 % Erstverkäufe (aus Neubau bzw. Umwandlung)
63,7 % Weiterverkäufe

Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet



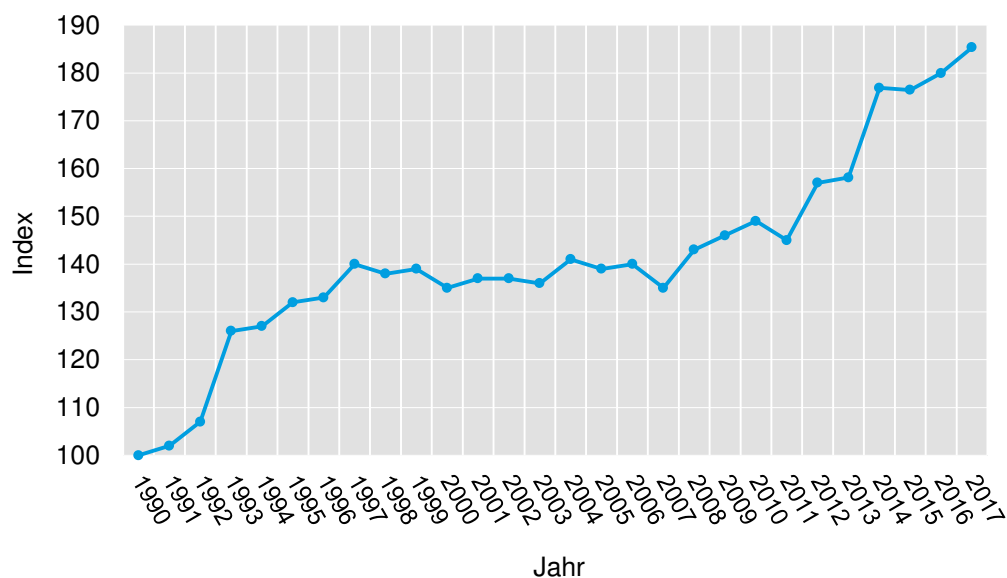
Regionale Verteilung der Kauffälle in % - Anteilen



7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)

insgesamt:

Preisindex 1990 = 100

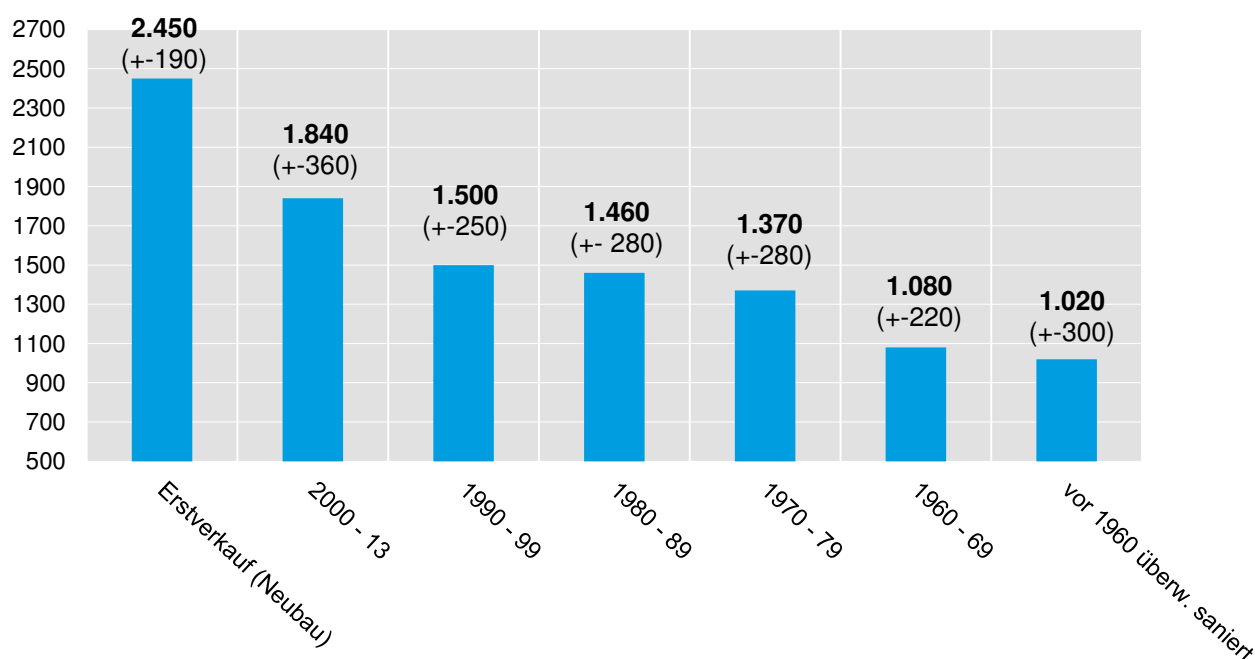


Beim Wohnungseigentum insgesamt ergibt sich zum Vorjahr folgende Preisentwicklung:
(statistische Gesamtbetrachtung)

Erstverkäufe (Neubau)	+ 3 %
Weiterverkäufe	+ 13 %

7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum nach Altersklassen geordnet

Erstverkäufe und Weiterverkäufe nach Altersklassen in Euro/m² Wohnfläche



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

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regional-lagen

Das nachfolgend aufgeführte regional unterschiedliche Preisniveau von Wohnungseigentum wird nur aus repräsentativem Datenmaterial aus den Jahren 2016 und 2017 abgeleitet.

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: **Euro/m² - Wohnfläche, inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück.**

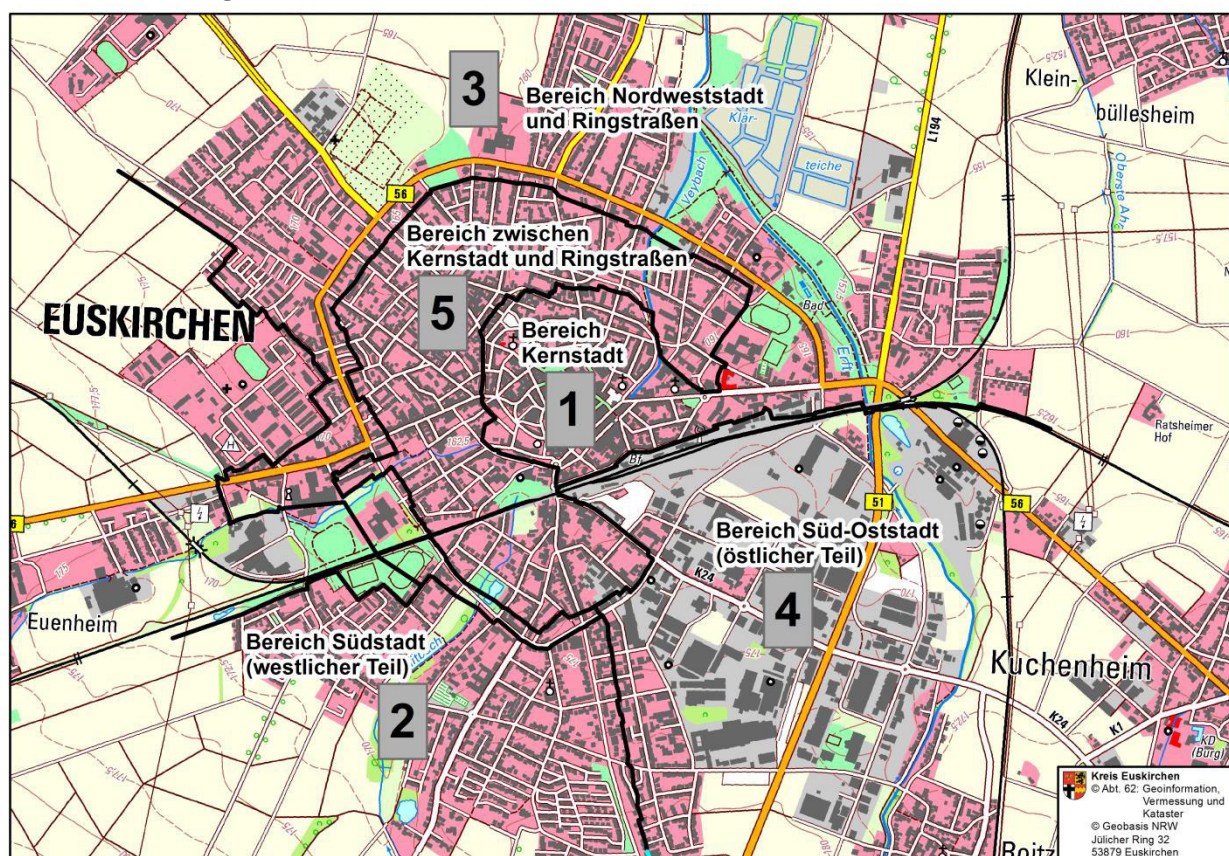
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 7.2 Teileigentum)

Regional ermittelte Vergleichswerte für Wohnungseigentum:

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m ²)	durchschn. Preis in €/m ² Wohnfläche (Standardabweichung)	
Bad Münstereifel						
Kernort	Weiterverkauf	1996 - 2001	5	69	1.720	(80)
	Weiterverkauf	1991 - 1993	3	62	1.350	(50)
	Weiterverkauf	1980 - 1982	6	87	1.050	(90)
	Weiterverkauf	1972 <i>saniert</i>	2	122	1.790	(110)
OT Eicherscheid	Weiterverkauf	2001	2	127	1.070	(50)
	Weiterverkauf	1950	4	87	590	(180)
Euskirchen						
Kernort 1 Kernstadt	Erstverkauf	Neubau	25	84	2.510	(140)
	Weiterverkauf	2008 - 2009	3	85	2.160	(170)
	Weiterverkauf	1994	3	76	1.540	(140)
	Weiterverkauf	1984 - 1988, 1976 <i>saniert</i>	3	81	1.380	(10)
2 Südstadt	Weiterverkauf	2001 - 2007, 1996, 1980 - 1984 <i>saniert</i>	5	72	1.830	(160)
	Weiterverkauf	1977 - 1980, 1914 <i>saniert</i>	6	80	1.410	(100)

Die regionalen Lagen in der Kernstadt Euskirchen sind nachfolgender Übersichtskarte zu entnehmen.

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regional-lagen Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgren-zungen)



Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohnfläche (Standardabweichung)	
Euskirchen						
Kernort						
3 Nordweststadt/ Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	21	82	2.480	(180)
	Weiterverkauf	1993 - 2006, 1983 saniert	9	75	1.640	(180)
	Weiterverkauf	1959 - 1977 <i>saniert</i>	34	72	1.140	(100)
	Weiterverkauf	1959 - 1977	22	71	830	(100)
4 Süd - Oststadt	Weiterverkauf	1992, 1971 <i>saniert</i>	3	68	1.550	(70)
	Weiterverkauf	1974	3	80	1.190	(60)

Die regionalen Lagen in der Kernstadt Euskirchen sind der o. g. Übersichtskarte zu entnehmen.

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohnfläche (Standardabweichung)	
Euskirchen						
Kernort						
5 zw. Kernstadt und Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	17	86	2.410	(180)
	Weiterverkauf	1999 - 2013	11	78	2.100	(150)
	Weiterverkauf	1989 - 1998	7	76	1.420	(120)
	Weiterverkauf	1971 - 1984 <i>saniert</i> , 1960 <i>saniert</i> , 1910 <i>saniert</i>	15	75	1.440	(140)
	Weiterverkauf	1971 - 1979 teilsaniert	6	63	1.170	(110)
	Weiterverkauf	1960 <i>teilsaniert</i> , 1968 <i>teilsaniert</i> , 1950 <i>saniert</i>	7	70	1.030	(120)

Die regionalen Lagen in der Kernstadt Euskirchen sind der Übersichtskarte auf Seite 34 zu entnehmen.

OT Flamersheim	Erstverkauf	Neubau	27	84	2.550	(140)
	Weiterverkauf	1991 - 1998, 1981 <i>saniert</i>	7	72	1.580	(180)
OT Stotzheim	Erstverkauf	Neubau	2	93	2.060	(10)
OT Palmersheim	Weiterverkauf	1973 <i>teilsaniert</i>	2	85	890	(40)
	Weiterverkauf	1956 <i>teilsaniert</i>	2	68	740	(10)
OT Dom-Esch, Elsig, Rheder	Weiterverkauf	1992 - 1997	3	95	1.530	(50)
OT Großbülles- heim, Kirchheim, Kuchenheim, Stotzheim	Weiterverkauf	1995 – 2003, 1937 <i>saniert</i>	4	93	1.150	(40)
OT Großbülles- heim	Weiterverkauf	1986 - 1990	2	88	940	(30)
Kall						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	11	88	2.310	(50)
	Weiterverkauf	1993 - 1999	9	70	1.020	(190)
	Weiterverkauf	1963 <i>kernsaniert</i>	2	74	1.070	(70)
Mechernich						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	26	79	2.240	(60)
	Weiterverkauf	1997 - 1998, 1973 <i>saniert</i>	6	62	1.210	(190)

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohnfläche (Standardabweichung)	
Mechernich						
OT Kommern	Erstverkauf	Neubau in 2-Fam-Haus	4	90	1.550	(150)
OT Kommern, Kommern-Süd	Weiterverkauf	1969 - 1972 <i>saniert</i>	5	65	1.120	(110)
OT Obergartzem	Weiterverkauf	1993 - 1996	3	83	1.350	(90)
OT Weyer	Weiterverkauf	1998, 1985 <i>saniert</i>	3	68	1.090	(40)
OT Denrath, Kallmuth	Weiterverkauf	1990 - 1999	3	119	960	(70)
Schleiden						
OT Gemünd	Erstverkauf	Neubau	7	71	2.600	(50)
	Umwandlung	1972 <i>kernsaniert</i>	2	185	1.660	(30)
OT Gemünd, Nierfeld	Weiterverkauf	1997 - 2002	4	71	1.040	(150)
OT Broich	Weiterverkauf	1982 - 1993	2	58	780	(40)
Weilerswist						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	33	82	2.530	(90)
	Weiterverkauf	2003 - 2005	4	100	2.160	(140)
	Weiterverkauf	1992 - 1995	5	59	1.700	(160)
	Weiterverkauf	1981 - 1985	6	74	1.520	(190)
	Weiterverkauf	1979 <i>saniert</i>	2	71	1.980	(110)
OT Großvernich	Erstverkauf	Neubau	3	97	2.460	(90)
	Weiterverkauf	1992 - 1994, 1987 <i>saniert</i>	4	72	1.650	(70)
	Weiterverkauf	1983 <i>saniert</i>	2	40	1.710	(10)
	Weiterverkauf	1983	2	83	1.340	(40)
OT Ottenheim	Erstverkauf	Neubau	21	80	2.240	(140)
	Weiterverkauf	1995	2	74	1.120	(60)
OT Metternich	Weiterverkauf	1995 - 1999, 1985 <i>saniert</i>	6	66	1.840	(100)
Zülpich						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	3	111	2.550	(70)
	Weiterverkauf	1990 - 1998	3	69	1.280	(60)
	Weiterverkauf	1984 - 1985 <i>saniert</i> , 1973 <i>saniert</i>	3	72	1.510	(180)
OT Linzenich, Niederelvenich, Wichterich	Weiterverkauf	1994 - 1999	6	86	1.230	(90)
OT Dürscheven, Hoven, Schwerfen	Weiterverkauf	1975 - 1984 <i>saniert</i>	3	86	1.110	(60)
OT Füssenich, Geich, Weiler idE	Weiterverkauf	1976 – 1980, 1957 <i>teilsaniert</i>	4	92	730	(100)

7.2 Teileigentum

Im Jahre 2017 wurden 11 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 3 x Ladenlokale
- 1 x Büro
- 4 x Tiefgaragenstellplätze
- 2 x Garagen
- 1 x Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen

Aus Kauffällen der Jahre 2014 bis 2017 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur **groben Preisorientierung** abgeleitet werden:

Erstverkäufe

Lage: Stadt Mechernich

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Nutzfläche in m² ca.	durchschn. Preis in Euro/m² Nutzfläche ca. (Standardabweichung)
Laden	2015	2	132	2240 (+/- 60)
Büro/Praxis	2015/2016	2	234	1960 (+/- 40)

Weiterverkäufe

Lage: Stadt Euskirchen, Gemeinde Weilerswist

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Nutzfläche in m² ca.	durchschn. Preis in Euro/m² Nutzfläche ca. (Standardabweichung)
Büro	1983 - 1986	2	201	1270 (+/- 90)
Ladenlokale	1988 - 1994	3	132	930 (+/- 100)

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 Einzelfall nicht untersucht.

Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen wurden zu folgend aufgeführten Werten gekauft bzw. mit entsprechenden Werten beim Verkauf von Wohnungseigentum berücksichtigt (Kauffälle aus 2017):

Erstverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Euskirchen, Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	27	2017	11.000 € - 12.500 €	11.900 €
Lage: Euskirchen, Schleiden				
Garagen	3	2017	11.000 € - 18.000 €	13.700 €
Lage: Euskirchen, Weilerswist				
Carport	7	2017	-	7.500 €
Lage: Euskirchen, Weilerswist, Mechernich, Kall				
Kfz - Stellplätze	56		1.800 € - 10.000 €	5.600 €
Weiterverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Euskirchen, Bad Münstereifel, Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	22	1983 - 2013	5.000 € - 12.000 €	8.900 €
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Zülpich				
Garagen	28	1956 - 2007	3.000 € - 9.000 €	4.900 €
Lage: Kall				
Carports	2	1993	-	3.000 €
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Zülpich, Kall				
Kfz - Stellplätze	32		1.300 € - 6.000 €	2.900 €

Größere Preisspannen sind überwiegend regional bedingt bzw. durch unterschiedliche Baujahre oder Bauweisen gegeben.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

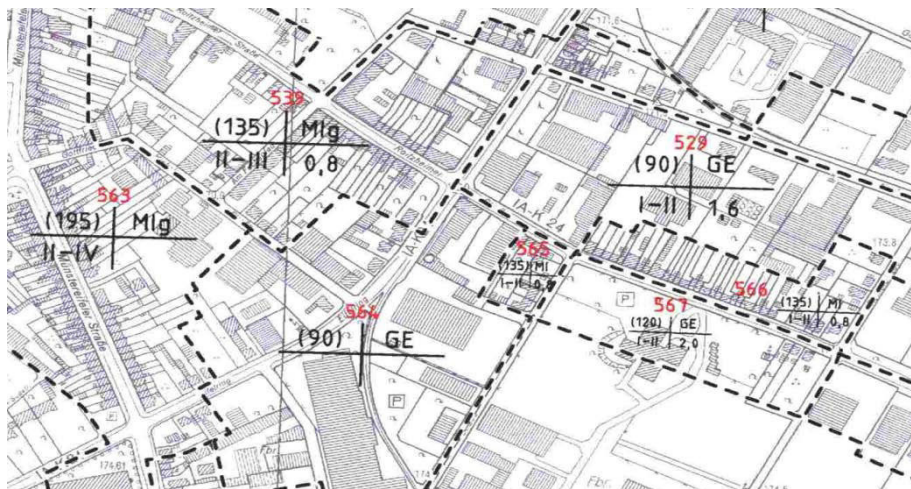
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB).

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 an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse **www.boris.nrw.de**

können Bodenrichtwerte, auch als aufbereitete Ausdrucke, und die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.

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 entwickelte System einer **allgemeinen Preisauskunft** für das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen verwendet werden (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 vereinzelten Regionen abgefragt werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (Euro/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

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

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

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, 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 anzu-bringen sind.

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

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

Hinweis

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für baureifes Land (zonale Werte) im Kreis Euskirchen (auszugsweise, u. a. ohne Kerngebiete - MK)

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

(Originaleintragungen: siehe Bodenrichtwertkarte)

Stand: 01.01.2018

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

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

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

Für Wohnbauflächen gilt in der Regel folgendes:

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

Ausnahmen hiervon sind aus den nachfolgenden Listen 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 jedoch wertmäßig für diese einbezogenen Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswert durch geeignete Sachverständige ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Stadt Bad Münstereifel

Grundstückswerte in Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Bad Münstereifel für Wohnbauland
4,35 EUR / m²)

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich,

GI = Industriegebiet

Ortsteil		Bauflächen für:				Gewerbebauland		
		Wohnbauland						
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
1.1	Kernstadt	150	135	100		56	35	30
1.2	Arloff	100	80					GI 20
1.3	Bergrath		50		40			
1.4	Berresheim		42					
1.5	Effelsberg		60					
1.6	Eichen		50					
1.7	Eicherscheid	90	70	60				
1.8	Ellesheim		42					
1.9	Esch		40					15
1.10	Eschweiler	90	85					
1.11	Gilsdorf		55					
1.12	Hardtbrücke							15
1.13	Hilterscheid		42					
1.14	Hohn / Kolvenbach		75					
1.15	Holzem / Neichen		55					
1.16	Honerath		42					
1.17	Houverath	75	60					10
1.18	Hummerzheim		45					
1.19	Hünkhoven		42					
1.20	Iversheim	90	70					
1.21	Kalkar	90	80					
1.22	Kirspenich	115	80					
1.23	Langscheid	50	45					
1.24	Lanzerath		55					
1.25	Lethert		60					
1.26	Limbach		60					
1.27	Mahlberg	65	55		50			
1.28	Maulbach		60					
1.29	Mutscheid		45					
1.30	Nitterscheid	50	42					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
Lage:		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
1.31	Nöthen	85	70					
1.32	Odesheim		45					
1.33	Ohlerath		42					
1.34	Reckerscheid		45					
1.35	Rodert	90	70		75			
1.36	Rupperath		45					15
1.37	Sasserath		50					
1.38	Scheuerheck		55					
1.39	Scheuren		60					
1.40	Schönau	70	65					
1.41	Soller		45					
1.42	Wald	75	60				25	
1.43	Willerscheid		45					
1.44	Witscheiderhof		50					

Gemeinde Blankenheim

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -
 (derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde
 Blankenheim für Wohnbauland 7,08 EUR / m²)

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
Lage:		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
2.1	Zentralort	55	45	40		25	18	10
2.2	Ahrdorf		25		20			
2.3	Ahrhütte		25		25			
2.4	Ahrmühle				25			
2.5	Alendorf		35					
2.6	Blankenheimerdorf	50	45					
2.7	Blankenheim-Wald				25			ASB 10
2.8	Dollendorf	40	35					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
2.9	Freilingen		35					
2.10	Hüngersdorf		40					
2.11	Lindweiler				35			
2.12	Lommersdorf		35					
2.13	Mülheim		40		35			
2.14	Nonnenbach		35		25			
2.15	Reetz		35					
2.16	Ripsdorf	45	40					
2.17	Rohr		40					
2.18	Schloßthal				25			
2.19	Uedelhoven		32					
2.20	Waldorf		30					

Gemeinde Dahlem

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

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

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
3.1	Dahlem	40	36					
3.2	Dahlemer Binz						15	
3.3	Baasem	35	30				14	
3.4	Berk		32					
3.5	Frauenkron		30					
3.6	Kronenburg		50					
3.7	Kronenburger Hütte		38					
3.8	Schmidtheim	38	35				15	

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Stadt Euskirchen

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Euskirchen für Wohnbauland 4,54 EUR / m² bei Vollanschluss für Mischwasser; er kann sich, je nach baulicher Ausnutzung des Grundstücks erhöhen; weiteres kann der entsprechenden Satzung der Stadt entnommen werden: www.euskirchen.de/fileadmin/user_upload/PDF/ortsrecht/6-60_5.pdf)

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich,

GI = Industriegebiet

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
4.1	Kernstadt	235	195	150		160	95	GI 55
4.2	Billig	140	110					
4.3	Dom-Esch	115	100				40	
4.4	Elsig	105	100					
4.5	Euenheim	125	110	100				
4.6	Flamersheim	145	120				45	
4.7	Frauenberg	105	100					
4.8	Großbüllesheim	130	110				55	
4.9	Kessenich	155	120					
4.10	Kirchheim	125	110	95			35	
4.11	Kirchheim (südl. Kleinsiedlungsgebiet)		100			(800 m ² Richtwertgrundstück)		
4.12	Kleinbüllesheim	140	115					
4.13	Kreuzweingarten	125	100					
4.14	Kuchenheim	130	120	115	105	50	40	
4.15	Niederkastenholz	125	115					
4.16	Oberwichterich	110	95					
4.17	Palmersheim	140	110					
4.18	Rheder	125	100					
4.19	Roitzheim	155	120		115			
4.20	Schweinheim	115	110					
4.21	Stotzheim	145	120				45	
4.21	Stotzheim	165				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		
4.22	Siedlung Eusk.- Heide		90			(Richtwertgrundstück = 40 m tief)		
4.23	Weidesheim	130	110					
4.24	Wißkirchen	115	90					
4.25	Wüschheim	115	105					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Gemeinde Hellenthal

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Hellenthal für Wohnbauland 6,01 EUR / m² bei Vollanschluss)

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		Bauflächen für:				Gewerbebauland		
		Wohnbauland						
Lage:		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
5.1	Kernort	42	40	34			18	14
5.2	Blumenthal	40	36					12
5.3	Bungenberg		30					
5.4	Dickerscheid		34					
5.5	Dommersbach		38					14
5.6	Eichen / Ingersberg		30					
5.7	Felser / Felserhof		30					
5.8	Giescheid		30					
5.9	Hahnenberg				20	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag)		
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	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag)		
5.19	Kradenhövel				20			
5.20	Kreuzberg		30					
5.21	Losheim		30		20		12	10
5.22	Manscheid		30					
5.23	Miescheid		30					
5.24	Oberreifferscheid		30					
5.25	Oberschömbach		30					
5.26	Paulushof				25	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag)		
5.27	Ramscheid		30					
5.28	Reifferscheid	38	30		25			

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
Lage:		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
5.29	Rescheid		30					
5.30	Schnorrenberg		30					
5.31	Sieberath		30					
5.32	Udenbreth		35					
5.33	Unterpreth				28			
5.34	Unterschömbach				25			
5.35	Wahld				20	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag)		
5.36	Wiesen		38					
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		35					

Gemeinde Kall

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Kall für Wohnbauland 4,55 EUR / m²)

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
Lage:		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.1	Kernort	65	60	55		50	30	
6.2	Anstois		40					
6.3	Benenberg		32					
6.4	Diefenbach		33					
6.5	Dottel		50					
6.6	Frohn Rath		32					
6.7	Gillenberg		33					
6.8	Golbach	65	50					
6.9	Keldenich	60	50					
6.10	Krekel / RÜth	35	33					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Ortsteil		Lage:	Bauflächen für:						
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.11	Rinnen			35					
6.12	Roder			32					
6.13	Scheven		60	50					
6.14	Sistig		40	35					
6.15	Sötenich		55	46					
6.16	Steinfeld		45	40					
6.17	Steinfelderheistert			33					
6.18	Straßbüsch					40			
6.19	Urft			38					
6.20	Wahlen			35					
6.21	Wallenthal			45					

Stadt Mechernich

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

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

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		Lage:	Bauflächen für:						
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
7.1	Kernstadt		110	100	90		75		30
7.2	Antweiler		85	65					
7.3	Berg			55					
7.4	Bergbuir			50					
7.5	Bergheim			70					
7.6	Bescheid					45			
7.7	Bleibuir			50					
7.8	Breitenbenden		90	70					
7.9	Denrath / Weißbrunnen			40					
7.10	Dreimühlen			60					
7.11	Eicks		80	60					
7.12	Eiserfey			65					
7.13	Firmenich		95	85					20

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
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					30
7.21	Kallmuth		55					
7.22	Katzvey	90	80					
7.23	Kommern	105	90			70	35	
7.24	Kommern-Süd	100				(1200 m² Richtwertgrundstück)		
7.25	Lessenich		65					
7.26	Lorbach		60					
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					25
7.32	Schaven		95					
7.33	Schützendorf	65	60					
7.34	Strempt	60	50					
7.35	Urfey				50			
7.36	Vollem		60					
7.37	Voißel		45					
7.38	Vussem	85	70		65		30	
7.39	Wachendorf	80	65					
7.40	Weiler a. B.		65					
7.41	Weyer	70	60					
7.42	Wielspütz				45			

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Gemeinde Nettersheim

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

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

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich

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

Stadt Schleiden

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Schleiden für Wohnbauland 7,96 EUR / m²)

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich,

GI = Industriegebiet

Ortsteil		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	40	35					
9.4	Bronsfeld	40	35					
9.5	Dreiborn		45					
9.6	Ettelscheid		35					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
9.7	Gemünd	80	60	45		21		
9.8	Harperscheid		40				15	10
9.9	Herhahn		40					10
9.10	Hühnerbusch				30			
9.11	Kerperscheid		38					
9.12	Mauel		50				18	
9.13	Morsbach		40					
9.14	Nierfeld		65					
9.15	Oberhausen	45	40				12	
9.16	Olef	55	45				18	
9.17	Scheuren		33					
9.18	Schöneseiffen		40					
9.19	Wintzen		40					
9.20	Wolfgarten		50					

Gemeinde Weilerswist

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalvollanschlussbeitrag für Misch- oder Schmutz- und Niederschlagswasser in der Gemeinde Weilerswist für Wohnbauland 5,78 EUR / m² bzw. nur für Schmutzwasser 3,97 EUR / m² bei jeweils I - geschossiger Bauweise)

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
10.1	Kernort	205	170	155		120	60	
10.1	Kernort	230	200			(Richtwertgrundstück = 28 m tief)		
10.2	Bodenheim		95					
10.3	Derkum	120	105					
10.4	Großvernich	165	160	140				
10.5	Hausweiler	120	105					
10.6	Kleinvernich	180				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		
10.6	Kleinvernich		130					
10.7	Lommersum	130	110					
10.8	Metternich	160	120					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
Lage:		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
10.9	Müggenhausen		120					
10.10	Neukirchen		110					
10.11	Ottenheim		110					30
10.11	Ottenheim	125				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		

Stadt Zülpich

Grundstückswerte Euro / m² - erschließungsbeitragsfrei -

(Betreiber des Kanalnetzes der Stadt Zülpich ist der Erftverband; Informationen hierzu erhalten Sie vom Betreiber unter der zentralen Telefonnummer 02271 / 88-0 oder über die Internetseite: www.erftverband.de/kanalisation-kanalanschluss)

ASB = **zonierte**, bebaute Flächen im Außenbereich,

GI = Industriegebiet

Ortsteil		Bauflächen für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
Lage:		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
11.1	Kernstadt	130	120			40	35	
11.1	Kernstadt						GI 35	GI 25
11.2	Bessenich		80					
11.3	Bürvenich	85	70					
11.4	Dürscheven	95	85					
11.5	Enzen	80	75					
11.6	Eppenich		65					
11.7	Floren				60			
11.8	Füssenich	90	75					
11.9	Geich	80	75				GI 35	25
11.10	Hoven	125	110					
11.11	Juntersdorf	75	70					
11.12	Langendorf	80	70					
11.13	Linzenich	75	70					
11.14	Lövenich		70					
11.15	Lüssem				65			
11.16	Merzenich	75	70					
11.17	Mülheim		90					
11.18	Nemmenich	95	85					
11.19	Niederelvenich	115	85					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2018

Ortsteil	Lage:	Bauflächen für:				Gewerbebauland		
		Wohnbauland				gut	mittel	mäßig
11.20	Oberelvenich		85					
11.21	Rövenich	115	80					
11.22	Schwerfen	75	70				25	
11.23	Sinzenich	85	75				GI 25	
11.24	Ülpenich	115	95					
11.25	Virnich				55			
11.26	Weiler i. d. E.		80					
11.27	Wichterich	110	85					

8.4 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 im Pkt. 5.4.2 (Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen) wird der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (**ohne Aufwuchs**) mit Stand 01.01.2018 für den **Kreis Euskirchen** wie im Vorjahr mit rd. **0,45 EUR / m²** beschlossen.

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

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

Hinweis

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

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

8.5 Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stand: 01.01.2018

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2018

8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Stand 01.01.2018

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert Euro / m²
Bad Münstereifel		
Arloff	46	2,20
Effelsberg	35	1,10
Eschweiler	35	1,20
Hohn	36	1,30
Houverath	36	1,30
Iversheim	40	2,00
Kalkar	43	1,80
Mahlberg	37	1,50
Münstereifel	35	1,20
Mutscheid	35	1,10
Nöthen	37	1,30
Rupperath	34	0,80
Schönau	34	1,20

Blankenheim		
Ahrdorf	35	0,90
Alendorf	34	1,00
Blankenheim	37	1,20
Blankenheimerdorf	33	1,20
Dollendorf	35	1,20
Freilingen	32	0,80
Hüngersdorf	32	0,90
Lindweiler	34	0,80
Lommersdorf	34	1,00
Mülheim	37	1,40
Reetz	33	1,20
Ripsdorf	32	1,00
Rohr	34	0,80
Uedelhoven	37	0,90
Waldorf	34	1,00

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert Euro / m²
Dahlem		
Baasem	31	0,90
Berk	32	0,90
Dahlem	34	1,00
Kronenburg	30	1,00
Schmidttheim	34	1,00

Euskirchen		
Billig	60	2,80
Dom-Esch	81	6,00
Elsig	66	5,00
Euenheim	58	2,80
Euskirchen	67	6,50
Flamersheim	65	4,00
Frauenberg	73	5,00
Großbüllesheim	72	5,50
Kirchheim	46	2,00
Kleinbüllesheim	77	5,30
Kreuzweingarten-Rheder	56	2,60
Kuchenheim	70	5,00
Niederkastenholz	68	4,80
Palmersheim	62	4,10
Roitzheim	52	3,50
Schweinheim	61	4,00
Stotzheim	59	3,50
Weidesheim	77	5,00
Wißkirchen	61	3,10
Wüschheim	68	5,00

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2018

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert Euro / m ²
-----------------------	-------------------------	------------------------------------

Hellenthal

Hellenthal	29	1,10
Hollerath	30	1,00
Ländchen	29	0,90
Losheim	34	0,70
Udenbreth	30	0,80

Kall

Golbach	34	1,00
Kall	34	1,00
Keldenich	36	1,30
Sistig	30	1,00
Sötenich	32	1,00
Urft	36	1,10
Wahlen	32	1,10
Wallenthal	40	1,30

Nettersheim

Bouderath	34	1,00
Buir	36	1,10
Engelgau	33	1,10
Frohnghau	35	1,10
Holzmülheim	35	1,00
Marmagen	38	1,40
Nettersheim	36	1,30
Pesch	40	1,20
Roderath	36	1,00
Tondorf	32	1,40
Zingsheim	36	1,50

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert Euro / m ²
-----------------------	-------------------------	------------------------------------

Mechernich

Antweiler	56	2,60
Berg	46	2,20
Bleibuir	40	1,60
Breitenbenden	41	1,50
Eicks	49	1,80
Floisdorf	50	3,00
Glehn	44	1,40
Harzheim	39	1,30
Holzheim	39	1,50
Hostel	49	1,60
Kallmuth	34	1,20
Kommern	50	2,90
Lessenich-Rißdorf	43	1,60
Lorbach	35	1,20
Mechernich	37	1,80
Obergartzem	64	3,80
Satzvey-Firmenich	55	3,30
Vussem-Bergheim	39	1,50
Wachendorf	41	1,60
Weiler a. B.	35	1,30
Weyer	35	1,30

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2018

Gemeinde	durchschn.	Bodenwert
Gemarkung	Bodengüte	Euro / m ²

Schleiden

Broich	31	1,00
Bronsfeld	31	0,80
Dreiborn	34	1,20
Gemünd	28	1,00
Harperscheid	34	0,80
Oberhausen	31	1,00
Schleiden	30	1,20
Schöneseiffen	35	0,90

Weilerswist

Lommersum	69	6,50
Metternich	64	6,00
Müggenhausen	71	6,00
Vernich	71	6,00
Weilerswist	69	6,00

Gemeinde	durchschn.	Bodenwert
Gemarkung	Bodengüte	Euro / m ²

Zülpich

Bessenich	75	4,50
Bürvenich-Eppenich	51	3,00
Dürscheven	61	4,50
Enzen	67	4,00
Füssenich	65	3,00
Geich	80	4,20
Hoven- Floren	75	4,00
Juntersdorf	58	3,00
Langendorf	50	3,00
Linzenich-Lövenich	67	3,40
Merzenich	72	3,50
Nemmenich	75	4,50
Oberelvenich	72	4,00
Rövenich	77	5,00
Schwerfen	56	3,00
Sinzenich	62	3,40
Ülpenich	68	4,80
Weiler i. d. E.	71	6,00
Wichterich	67	5,00
Zülpich	80	4,80

9. Erforderliche Daten

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

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

Insbesondere wurden die für das Sachwertverfahren erforderlichen Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren), zur Erzielung marktkonformer Verfahrensergebnisse, ermittelt.

9.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaulandflächen

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

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

In der folgenden Tabelle ist die Indexentwicklung des **individuellen Wohnungsbaus** mit dem Basisjahr 2010 = 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.

Die angegebenen Indexwerte für die Jahre 1980 bis 2013 sind durch Umbasierung der Daten von der Basis 1995 = 100 errechnet.

Jahr	Kreis Euskirchen insgesamt	Bad Münstereifel	Blanken- heim	Dahlem	Euskirchen	Hellenthal
2010	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100	Index = 100
1980	34,0	36,2	35,5	35,8	33,5	43,3
1981	40,2	40,9	41,6	47,7	37,2	53,2
1982	45,4	47,0	47,2	50,9	43,2	58,4
1983	48,6	49,9	51,8	58,0	47,6	58,4
1984	49,4	49,9	51,8	59,8	47,6	59,7
1985	48,6	49,9	51,8	56,6	45,9	56,2
1986	47,8	47,4	50,4	55,1	45,5	56,2
1987	47,0	47,4	50,4	55,1	44,9	56,2
1988	46,2	46,3	50,4	55,1	42,9	56,2
1989	46,2	46,3	50,0	56,2	43,2	56,2
1990	46,8	47,2	52,9	58,2	44,8	56,2
1991	49,4	48,4	54,6	62,0	46,2	56,2
1992	52,0	49,3	57,2	63,4	50,5	56,2
1993	56,7	54,4	57,9	68,4	54,5	64,1
1994	61,0	57,4	67,8	70,8	58,6	70,4
1995	65,4	62,8	71,9	74,6	64,2	71,4
1996	71,3	68,3	78,1	83,3	68,5	79,4
1997	76,1	72,4	82,2	90,8	71,9	79,8
1998	82,1	79,3	87,5	90,8	76,7	80,9
1999	88,2	85,8	94,5	95,7	84,8	87,4
2000	92,4	89,5	97,0	95,7	89,6	94,1
2001	93,1	91,1	97,0	96,2	90,5	94,8
2002	95,4	93,7	97,8	96,2	94,0	96,7
2003	97,3	97,9	99,4	99,1	95,1	99,7
2004	98,1	99,9	99,9	98,6	96,4	100,1
2005	98,7	100,2	100,9	98,6	96,6	101,4
2006	99,3	101,5	100,9	98,1	97,7	101,4
2007	99,6	101,1	101,9	98,1	98,6	101,0
2008	99,7	101,0	101,7	98,1	99,0	100,9
2009	100,0	101,0	102,0	99,0	99,6	100,6
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,6	100,1	99,5	98,8	100,4	98,9
2012	99,7	100,4	99,9	98,8	100,6	98,7
2013	99,9	100,4	99,9	98,8	100,6	99,1
2014	99,9	100,4	99,9	100,9	100,6	99,3
2015	100,1	100,4	100,4	103,0	101,4	99,1
2016	100,6	100,4	102,2	103,0	102,6	99,3
2017	104,5	101,1	102,2	103,0	113,4	99,3

Jahr 2010	Kall Index = 100	Mechernich Index = 100	Nettersheim Index = 100	Schleiden Index = 100	Weilerswist Index = 100	Zülpich Index = 100
1980	37,1	30,8	35,3	41,5	30,5	31,8
1981	44,8	36,7	43,0	53,1	35,4	36,6
1982	52,2	41,9	49,7	59,4	41,7	42,9
1983	56,3	45,3	53,9	62,7	46,0	43,6
1984	56,3	46,2	53,9	63,9	46,0	44,2
1985	56,3	46,2	52,8	62,7	44,7	44,9
1986	56,3	45,3	48,6	60,2	44,7	44,2
1987	56,3	45,3	48,6	60,2	44,7	43,6
1988	55,2	45,3	47,6	59,0	42,4	43,6
1989	55,2	44,3	45,5	59,0	43,3	43,6
1990	55,2	44,3	46,1	59,0	43,8	43,6
1991	55,9	46,2	47,9	62,7	48,5	44,9
1992	56,8	48,8	51,6	63,7	52,7	46,9
1993	58,5	52,2	54,1	66,8	60,6	51,8
1994	65,2	57,3	60,1	69,3	62,7	55,8
1995	66,1	60,8	67,6	70,5	70,0	62,2
1996	74,8	64,8	72,6	75,5	77,8	66,7
1997	80,4	71,5	80,1	79,3	79,8	75,5
1998	87,5	78,4	87,6	84,0	85,9	86,9
1999	90,4	84,5	94,7	90,2	92,0	91,5
2000	96,2	91,9	99,2	91,1	94,9	92,7
2001	96,6	92,6	99,0	91,5	95,2	93,1
2002	96,8	94,3	98,6	92,8	95,4	98,3
2003	98,1	95,9	99,4	94,6	97,1	98,8
2004	98,5	96,2	98,8	95,8	98,2	99,4
2005	98,5	97,2	99,2	97,2	98,2	99,9
2006	98,6	97,8	99,2	99,2	98,2	99,8
2007	99,0	97,9	99,2	99,8	100,0	99,7
2008	100,5	98,4	99,2	100,0	100,0	99,4
2009	101,0	98,5	99,2	100,0	100,0	100,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,4	99,8	100,2	98,4	97,6	100,0
2012	99,4	99,8	100,2	96,6	98,4	100,0
2013	99,9	99,8	100,8	97,6	98,8	100,0
2014	100,5	99,4	102,0	97,6	98,8	100,0
2015	101,0	99,4	102,0	97,6	98,8	100,3
2016	101,0	99,8	102,0	97,8	99,8	100,9
2017	101,0	101,7	103,0	98,4	106,4	108,8

9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Gewerbe- und Industrie- flächen im Kreis Euskir- chen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)

Ableitung ab 1987

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreis- index
1980	29,1
1981	
1982	
1983	
1984	
1985	
1986	
1987	42,1
1988	43,2
1989	43,8
1990	45,0
1991	46,7
1992	49,8
1993	54,3
1994	59,5
1995	63,9
1996	69,7
1997	74,8
1998	82,9
1999	96,1
2000	96,3
2001	97,4
2002	97,8
2003	100,4
2004	100,9
2005	100,9
2006	100,1
2007	99,7
2008	99,9
2009	100,0
2010	100,0
2011	100,4
2012	100,5
2013	100,3
2014	101,1
2015	101,4
2016	101,7
2017	105,4

9.1.2 Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Nutz- flächen im Kreis Euskir- chen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreisindex
1983	120,2
1985	113,0
1987	105,8
1989	101,0
1991	86,6
1993	79,4
1995	79,4
1996	79,4
1997	80,6
1998	80,6
1999	81,7
2000	82,9
2001	84,3
2002	86,4
2003	90,4
2004	90,8
2005	91,6
2006	90,3
2007	92,4
2008	96,8
2009	97,2
2010	100,0
2011	112,7
2012	121,7
2013	127,9
2014	136,2
2015	141,4
2016	146,2
2017	154,1

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:

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		

Diese Ansätze sind nach durchgeführten Kontrollen für städtische Bereiche des Kreisgebietes anwendbar.

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 EUR / 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

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

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2010 bis 2017 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 EUR / m²

UK = 100

UK = Umrechnungskoeffizient

gesuchter Bodenwert bei 40 m Grundstückstiefe

UK = 91

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

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:

Pkt. 5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich und 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 2010 bis 2017 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 in m ²	Umrechnungs- koeffizient	Fläche in 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 EUR / m² UK = 100

gesuchter Bodenpreis bei 850 m² UK = 89

UK = Umrechnungskoeffizient

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

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

9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

9.3.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

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

Liegenschaftszinsen sind der Marktanpassungsfaktor bei der ertragswirtschaftlichen Verkehrswertermittlung.

Der Gutachterausschuss ermittelt gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) Liegenschaftszinssätze. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Nach § 14 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage „geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten“. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dieser Zinssatz regelmäßig geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten, da diese Objekte i. d. R. nicht nach Renditegesichtspunkten gekauft werden.

Verwendetes Modell zur Liegenschaftszinsableitung

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren:

$$p = \frac{RE \cdot 100}{KP^*} - \frac{100 \cdot (q - 1)}{q^n - 1} \cdot \frac{KP^* - BW}{KP^*} \quad \text{mit } KP^* = KP \pm boG$$

Erste Näherung:

$$p = \frac{RE \cdot 100}{KP^*}$$

Iterationen:

Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.

- RE: Reinertrag
- KP: Kaufpreis
- KP*: bereinigter, normierter Kaufpreis (KP ± boG)
- boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- BW: Bodenwert
- p: Liegenschaftszinssatz
- q: Zinsfaktor: $q = 1 + p/100$
- n: (geschätzte wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze für die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen wurden aus geeignetem Datenmaterial aus dem Jahre 2017, bzw. bei den sonstigen Teilmärkten aus den Jahren 2015 - 2017 abgeleitet (insgesamt rd. 430 Fälle).

Modellbeschreibung

- Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung
- Nutzfläche: Berechnung nach DIN277
- Rohertrag gemäß §18 Abs. 2 ImmoWertV
- Bewirtschaftungskosten: Ansatz gem. Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015, Anlage 1
- Reinertrag: Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer: Sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands geschätzt
- Bodenwertansatz: Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV vorab vom Kaufpreis in Abzug gebracht

[illegible]

9.3.2 Rohertragsfaktoren

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

Bei Miet- oder Pachtwertobjekten kann der Wert einer Immobilie überschlägig mittels Rohertragsfaktor geschätzt werden (Datenmaterial, analog der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, aus dem Jahre 2017, bzw. aus den Jahren 2015 - 2017).

Standardabweichungen ergeben sich erstrangig aus der unterschiedlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer einzelner Objekte.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anwendung der Rohertragsfaktoren, die Standardabweichung sachgerecht zu berücksichtigen ist.

Objektart	Ø Restnut- zungsdauer	Rohertragsfaktor	Stan- dardabwei- chung
Einfamilienhäuser			
Restnutzungsdauer $\geq$ 60 Jahre, ohne EV	69 Jahre	27,4	+/- 10 %
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre	45 Jahre	22,4	+/- 17 %
Restnutzungsdauer $\leq$ 30 Jahre	25 Jahre	14,8	+/- 18 %
2 - Familienhäuser			
Restnutzungsdauer $\geq$ 40 Jahre, ohne EV	51 Jahre	20,8	+/- 15 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	31 Jahre	15,5	+/- 13 %
3 - Familienhäuser	21 Jahre	13,5	+/- 21 %
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)			
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	49 Jahre	14,5	+/- 15 %
Restnutzungsdauer $\leq$ 35 Jahre	27 Jahre	10,5	+/- 9 %
Gemischt gen. Grundstücke -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)			
Restnutzungsdauer $\geq$ 30 Jahre	40 Jahre	13,7	+/- 16 %
Restnutzungsdauer < 30 Jahre	23 Jahre	9,8	+/- 17 %
Gewerblich genutzte Grundstücke	30 Jahre	11,0	+/- 24 %
Eigentumswohnungen			
Erstverkäufe (EV)	80 Jahre	27,4	+/- 6 %
Restnutzungsdauer $\geq$ 40 Jahre (ohne EV)	53 Jahre	20,3	+/- 14 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	32 Jahre	15,0	+/- 10 %
Erbbaurecht an mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken	43 Jahre	17,9	+/- 23 %

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Neubaukosten von Einfamilienwohnhäusern (bei Erstverkäufen)

Nach Auswertung einer Vielzahl von Kauffällen der unter **Pkt. 6.1.1** genannten **Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern)** aus den Jahren 2013 bis 2017 ergeben sich nachfolgend aufgelistete durchschnittliche, aktuelle Neubaukosten von Einfamilienhäusern bei Bauträgermaßnahmen (soweit repräsentativ möglich).

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

Wohnflächenbezogene Angaben (in Euro/m²) **mit** Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **grundsätzlich** Werte von Nebengebäuden (Garagen u. ä., sofern vorhanden) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Die Ausstattung der Wohnhäuser war überwiegend mittlerer Standard.

Die Wertanteile von Nebengebäuden (i. d. R. Garagen) betrugen je nach Ausstattung und Größe der Gebäude 4.000 EUR - 8.000 EUR.

Gebäudetyp	Ø Grundstücksfläche	Ø Wohnfläche	Ausstattungsstandard	Ø €/m ² Wohnfläche mit Bodenwert	Standardabweichung in €/m ²	Ø €/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert	Standardabweichung in €/m ²	Bodenwertanteil an Gesamtkosten
Rohbauten / Ausbauhäuser	500 m ²	147 m ²		1.470	+/- 260	1.090	+/- 260	24 %
Doppelhaushälften								
unterkellert	285 m ²	132 m ²	mittel/gehoben	2.380	+/- 240	1.840	+/- 170	17 %
nicht unterkellert	295 m ²	132 m ²	einfach/mittel	2.060	+/- 200	1.520	+/- 110	19 %
nicht unterkellert	290 m ²	118 m ²	gehoben	2.500	+/- 190	1.930	+/- 170	17 %
Reihenhäuser								
nicht unterkellert	180 m ²	129 m ²	mittel	2.030	+/- 80	1.680	+/- 60	12 %
Wohnhäuser freistehend								
unterkellert	545 m ²	148 m ²	gehoben	2.520	+/- 10	2.000	+/- 10	17 %
nicht unterkellert	420 m ²	140 m ²	mittel/gehoben	2.410	+/- 240	1.890	+/- 230	18 %

9.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung

Der folgenden Auswertung liegen rd. 1.000 Kauffälle (**ohne Erstverkäufe**) aus den Jahren 2013 bis 2017 zugrunde. Die Werte wurden in der Regel, aus durch Umfragen ermittelten und stichprobenartig kontrollierten Angaben der Erwerber abgeleitet.

Die Auswertung erfolgte kreisweit, wobei unterschiedliche Lageklassen gebildet wurden.

Diese wurden entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen untergliedert.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

- Bodenwert unter 40 EUR/m²
- Bodenwert von 40 EUR/m² - 59 EUR/m²
- Bodenwert von 60 EUR/m² - 120 EUR/m²
- Bodenwert über 120 EUR/m²

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

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

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

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

Wohnflächenbezogene Angaben (in Euro/m²) **mit** Baulandwert (Bodenwert) beinhalten grundsätzlich sämtliche Werte von Nebengebäuden (Garagen u. ä., sofern vorhanden) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

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

Altersklasse	Anzahl	Lageklasse und		Ø Grund-	Ø Wohn-	Ø €/m²	Standard-	Ø €/m²	Standard-
Baujahr	der	Bauweise		stücks-	fläche	Wohnfläche	abwei-	Wohnflä-	abwei-
bzw. fiktives	Kauf-	BW = Bodenwert €/m²		fläche	m²	ohne	chung	che mit	chung
Baujahr	fälle	uk = unterkellert		m²		Bodenwert	(€/m²)	Bodenwert	(€/m²)
nuk = nicht unterkellert									
ab 2010	6	BW 60-120,	Whs, nuk	494	156	1.340	+/- 250	1.760	+/- 360
	5	BW >120,	Whs, uk	282	153	1.770	+/- 100	2.040	+/- 130
	9	BW >120,	Whs, nuk	528	142	1.670	+/- 250	2.470	+/- 330
2000 - 2009	8	BW 40-59,	Whs, uk	769	143	1.170	+/- 140	1.420	+/- 110
	10	BW 40-59,	Whs, nuk	597	149	950	+/- 180	1.210	+/- 240
	44	BW 60-120,	Whs, uk	501	154	1.290	+/- 230	1.670	+/- 290
	43	BW 60-120,	Whs, nuk	543	142	1.190	+/- 260	1.610	+/- 310
	17	BW >120,	Whs, uk	460	149	1.560	+/- 240	2.120	+/- 280
	10	BW >120,	Whs, nuk	330	129	1.330	+/- 130	1.840	+/- 190

Altersklasse Baujahr bzw. fiktives Baujahr	Anzahl der Kauf- fälle	Lageklasse und Bauweise BW = Bodenwert €/m ² uk = unterkellert nuk = nicht unterkellert		Ø Grund- stücks- fläche m ²	Ø Wohn- fläche m ²	Ø €/m ² Wohnfläche ohne Bodenwert	Standard- abweichung (€/m ²)	Ø €/m ² Wohnflä- che mit Bodenwert	Standard- abwei- chung (€/m ²)
1990 - 1999	7	BW<40,	Whs, uk	668	177	850	+/- 160	1.030	+/- 240
	8	BW<40,	Whs, nuk	786	140	780	+/- 80	1.010	+/- 90
	23	BW 40-59,	Whs, uk	626	181	940	+/- 170	1.160	+/- 230
	7	BW 40-59,	Whs, nuk	431	137	870	+/- 130	1.100	+/- 160
	63	BW 60-120,	Whs, uk	522	160	1.110	+/- 200	1.460	+/- 290
	13	BW 60-120,	Whs, nuk	631	156	1.050	+/- 170	1.530	+/- 280
	24	BW >120,	Whs, uk	417	131	1.540	+/- 190	2.070	+/- 250
	4	BW >120,	Whs, nuk	460	134	1.310	+/- 160	2.020	+/- 260
1980 - 1989	11	BW<40,	Whs, uk	791	162	770	+/- 140	940	+/- 140
	7	BW<40,	Whs, nuk	731	152	720	+/- 120	910	+/- 160
	28	BW 40-59,	Whs, uk	626	146	780	+/- 125	1.080	+/- 150
	96	BW 60-120,	Whs, uk	590	149	910	+/- 170	1.330	+/- 270
	13	BW 60-120,	Whs, nuk	502	147	800	+/- 180	1.220	+/- 290
	37	BW >120,	Whs, uk	416	149	1.010	+/- 150	1.560	+/- 310
1970 - 1979	21	BW<40,	Whs, uk	647	143	660	+/- 120	850	+/- 130
	6	BW<40,	Whs, nuk	654	106	630	+/- 160	870	+/- 250
	54	BW 40-59,	Whs, uk	675	146	680	+/- 180	970	+/- 190
	8	BW 40-59,	Whs, nuk	691	121	670	+/- 170	980	+/- 170
	110	BW 60-120,	Whs, uk	610	145	700	+/- 160	1.120	+/- 250
	22	BW 60-120,	Whs, nuk	457	134	690	+/- 160	1.040	+/- 240
	45	BW >120,	Whs, uk	447	129	810	+/- 170	1.470	+/- 280
	5	BW >120,	Whs, nuk	371	147	780	+/- 90	1.175	+/- 70
1960 - 1969	31	BW<40,	Whs, uk	561	126	530	+/- 110	740	+/- 160
	5	BW<40,	Whs, nuk	510	141	510	+/- 20	680	+/- 50
	32	BW 40-59,	Whs, uk	597	132	540	+/- 130	820	+/- 170
	10	BW 40-59,	Whs, nuk	600	120	530	+/- 40	760	+/- 120
	69	BW 60-120,	Whs, uk	578	130	580	+/- 170	1.050	+/- 270
	18	BW 60-120,	Whs, nuk	555	138	560	+/- 60	870	+/- 200
	33	BW >120,	Whs, uk	410	125	600	+/- 90	1.170	+/- 270
vor 1960	6	BW<40,	Whs, uk	571	137	360	+/- 160	510	+/- 180
	6	BW<40,	Whs, nuk	588	110	300	+/- 160	510	+/- 210
	11	BW 40-59,	Whs, uk	741	115	440	+/- 200	800	+/- 200
	22	BW 60-120,	Whs, uk	421	111	460	+/- 210	850	+/- 350
	14	BW >120,	Whs, uk	367	161	480	+/- 70	990	+/- 140

Hinweis: Die angegebenen Werte wurden tlw. gerundet.

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

Auszug Sachwertrichtlinie (SW-RL):

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

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

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

Modellbeschreibung

Sachwerte ermittelt mit:

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

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 230 Auswertungen aus den Jahren 2016 und 2017 entwickelt.

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

Regional ergeben sich 6 Lageklassen, wobei diese praktikabler Weise entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen (Euro/m², abgeleitet aus Bodenrichtwerten) untergliedert wurden.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

Bodenwerte unter 40 EUR/m²

Bodenwerte von 40 - 59 EUR/m²

Bodenwerte von 60 - 99 EUR/m²

Bodenwerte von 100 - 139 EUR/m²

Bodenwerte von 140 - 179 EUR/m²

Bodenwerte über 180 EUR/m²

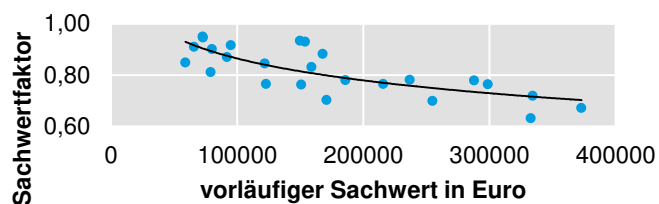
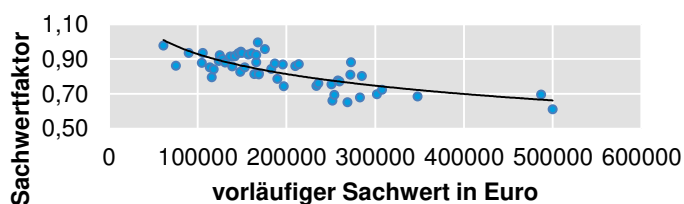
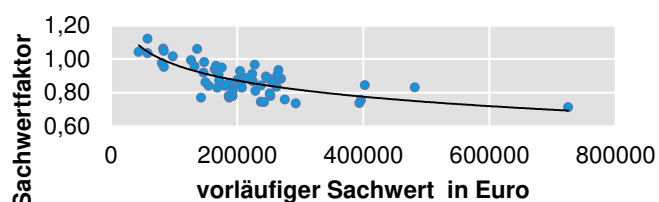
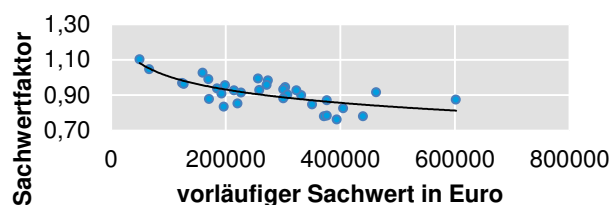
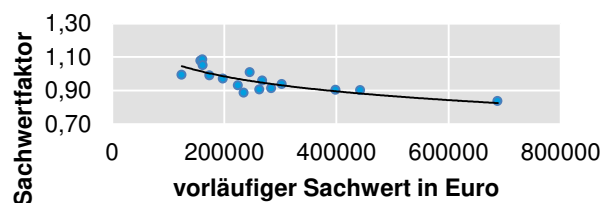
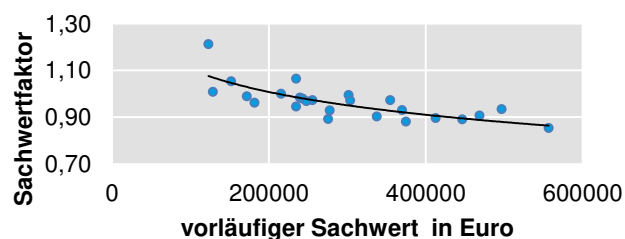
Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)

(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

vorläufige Sachwerte	Sachwertfaktoren (SWF)					
	Bodenwert unter 40 EUR/m ²	Bodenwert 40 – 59 EUR/m ²	Bodenwert 60 – 99 EUR/m ²	Bodenwert 100 – 139 EUR/m ²	Bodenwert 140 – 179 EUR/m ²	Bodenwert über 180 EUR/m ²
50.000 EUR	0,95	1,00	1,07	1,08		
75.000 EUR	0,91	0,98	1,01	1,03		
100.000 EUR	0,87	0,93	0,97	1,00	1,07	1,11
125.000 EUR	0,84	0,90	0,94	0,98	1,04	1,08
150.000 EUR	0,82	0,87	0,91	0,96	1,02	1,05
175.000 EUR	0,80	0,84	0,89	0,94	1,00	1,03
200.000 EUR	0,78	0,82	0,87	0,93	0,98	1,01
225.000 EUR	0,77	0,80	0,86	0,92	0,97	1,00
250.000 EUR	0,76	0,78	0,84	0,90	0,95	0,98
275.000 EUR	0,75	0,77	0,83	0,89	0,94	0,97
300.000 EUR	0,73	0,75	0,82	0,88	0,93	0,96
325.000 EUR	0,72	0,74	0,81	0,88	0,92	0,95
350.000 EUR	0,72	0,73	0,80	0,87	0,91	0,94
375.000 EUR	0,71	0,72	0,79	0,86	0,90	0,93
400.000 EUR		0,71	0,78	0,85	0,89	0,92
450.000 EUR		0,69	0,76	0,84	0,88	0,90
500.000 EUR		0,67	0,75	0,83	0,86	0,89

Abbildung Streudiagramme Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

____ Trendlinie Auswertungen 2017 auf Grundlage NHK 2010

Bodenwert unter 40 EUR/m²**Bodenwert von 40 - 59 EUR/m²****Bodenwert von 60 - 99 EUR/m²****Bodenwert von 100 - 139 EUR/m²****Bodenwert von 140 - 179 EUR/m²****Bodenwert über 180 EUR/m²**

9.6 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau Auswertungen aus den Jahren 2015 bis 2017

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

Der ermittelte Sachwert führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Zur Ableitung des jeweiligen Verkehrswertes ist daher der ermittelte Sachwert des Erbbaurechts marktgerecht anzugleichen.

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

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

Modellbeschreibung

Sachwerte für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau ermittelt mit:

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010 gem. Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Baupreisindex gem. SW-RL Nr. 4.1.2 "Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude" veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Gesamtnutzungsdauer: zwischen 60 und 80 Jahren, gem. ausstattungsabhängiger Differenzierung
- Altersabschreibung linear (nach § 23 ImmoWert)
- eventueller Bodenwertanteil nach WertR 2006 Nr. 4.3.2.2 sowie Anlage 12 (in Abhängigkeit von Gestaltung und Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags)
- sonstige Anlagen und bauliche Außenanlagen sowie Hausanschlüsse: nach Erfahrungswerten pauschalisiert geschätzt
- Erschließungskosten (sofern diese vom Erbbauberechtigten gezahlt wurden): sachverständig geschätzt

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 28 Auswertungen der Jahre 2015 bis 2017 entwickelt. Die veräußerten Erbbaurechte lagen in Gebieten mit Bodenrichtwertniveau von 70 EUR/m² - 220 EUR/m² ebf.

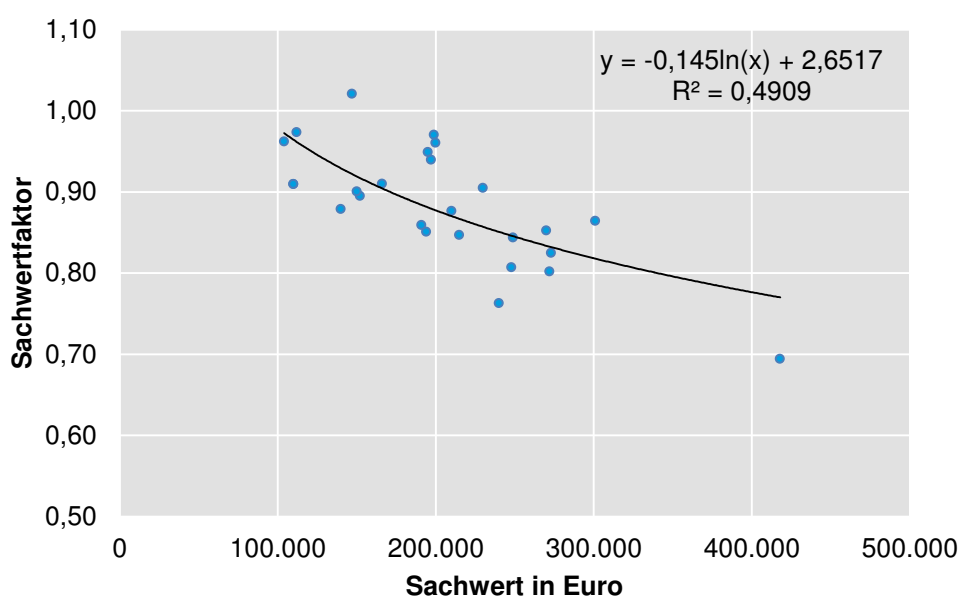
Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das vorgenannte Modell anzuwenden.

**Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung) für Erbbaurechte
im individuellen Wohnhausbau (überwiegend Einfamilienhäuser)**

(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwert des Erbbaurechts	Sachwertfaktor (SWF) für Erbbaurechte
75.000 EUR	1,02
100.000 EUR	0,98
125.000 EUR	0,95
150.000 EUR	0,92
175.000 EUR	0,90
200.000 EUR	0,88
225.000 EUR	0,86
250.000 EUR	0,85
275.000 EUR	0,84
300.000 EUR	0,82
350.000 EUR	0,80
400.000 EUR	0,78

Streudiagramm Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau



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 gewerbliche Mieten bekannt.

Eine Übersicht zu den gewerblichen Mieten ist in einer Anlage zum Grundstücksmarktbericht dargestellt und veröffentlicht.

9.8 Wohnungsmieten

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

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

10. Rahmendaten

10.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug gem. Gebührentarif der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO) vom 05.07.2010, in der z. Z. aktuellen Fassung vom 01.01.2017.

Amtliche Grundstückswertermittlung

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

1 Gutachten

Gutachten gem. GAVO NRW

1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen.

- Wert bis 1 Mio. Euro
Gebühr: 0,2 % vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
- Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro
Gebühr: 0,1 % vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
- Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,05 % vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
- Wert über 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,01 % vom Wert zuzüglich 47.250 Euro

Zu den o. g. Gebühren ist jeweils die aktuell gültige Umsatzsteuer zu entrichten.

Ergänzende Regelung: Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragen beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.

1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands

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

1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands

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

2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

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

3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

- | | |
|--|----------|
| a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden | frei |
| b) Bereitstellung durch die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse oder des oberen Gutachterausschusses | |
| - je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Punkt 3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten | 30 Euro |
| - für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise | 140 Euro |
| - je weiterer mitgeteilter Vergleichspreis | 10 Euro |

Hinweis zur Gebührenregelung des Grundstücksmarktberichtes:

- | | |
|--|--------------|
| - als Download, z.B. über www.boris.nrw.de : | gebührenfrei |
| - als beantragtes Dokument (Druckexemplar oder pdf-Datei) | |
| bei Bereitstellung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: | 30 Euro |

10.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Zollernstraße 20

52070 Aachen

Tel. (0241) 5198-2555

Fax (0241) 5198-2291

gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)

Bismarckstraße 16

52351 Düren

Tel. (02421) 22-2560 oder 22-2561

Fax (02421) 22-2028

gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis

Willy-Brandt-Platz 1

50126 Bergheim

Tel. (02271) 83-16213

Fax (02271) 83-26210

gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Kaiser-Wilhelm-Platz 1

53721 Siegburg

Tel. (02241) 13-2812 (Vorsitzender) oder 13-2794 (Geschäftsstelle)

Fax (02241) 13-2437

gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Rheinland-Pfalz

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

Landkreis Ahrweiler: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück

Am Wasserturm 5a

56727 Mayen

Tel. (02651) 9582-130 o. -131

Fax (02651) 9582-400

vermka-oeh@vermkv.rlp.de

Landkreis Vulkan-

eifel u. Eifelkreis

Bitburg - Prüm:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel

(Zweigstelle)

Berliner Str. 2

54550 Daun

Tel. (06531) 5017-0

Fax (06531) 5017-140

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel

(Geschäftsstelle)

Im Viertheil 24

54470 Bernkastel-Kues

Tel. (06531) 5017-0

Fax (06531) 5017-140

vermka-wem@vermkv.rlp.de

10.3 Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen

Geschichte im Zeitraffer

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

Geographische Lage

Kreishaus Euskirchen	6° 47' östliche Länge von Greenwich, 50° 40' nördliche Breite
Größte Ausdehnung	(Luftlinie) Nord-Süd: 50,9 km, Ost-West: 44,0 km
Länge der Kreisgrenze	308 km
Höchste Erhebung	691,0 m ü. NHN „Weißer Stein“ bei Udenbreth
Tiefster Punkt	105,5 m ü. NHN bei „Burg Kühlseggen“ (Gemeinde Weilerswist)
Geographischer Mittelpunkt	in der Nähe des Ortes Mechernich - Weyer
Südlichster Punkt des Landes NRW	in der Nähe des Ortes Kehr (Gemeinde Hellenthal)
Nachbarkreise in NRW	StädteRegion Aachen (Sitz Aachen), Kreis Düren (Sitz Düren), Rhein-Erft-Kreis (Sitz Bergheim), Rhein-Sieg-Kreis (Sitz Siegburg)
Nachbarkreise in Rheinland-Pfalz	Landkreis Ahrweiler (Sitz Bad Neuenahr-Ahrweiler), Landkreis Vulkaneifel (Sitz Daun)
Staatsgrenze	Eifelkreis Bitburg-Prüm (Sitz Bitburg/Eifel) - Länge 110 km - zum Königreich Belgien in der Gemeinde Hellenthal - Länge 28 km -

Verkehr

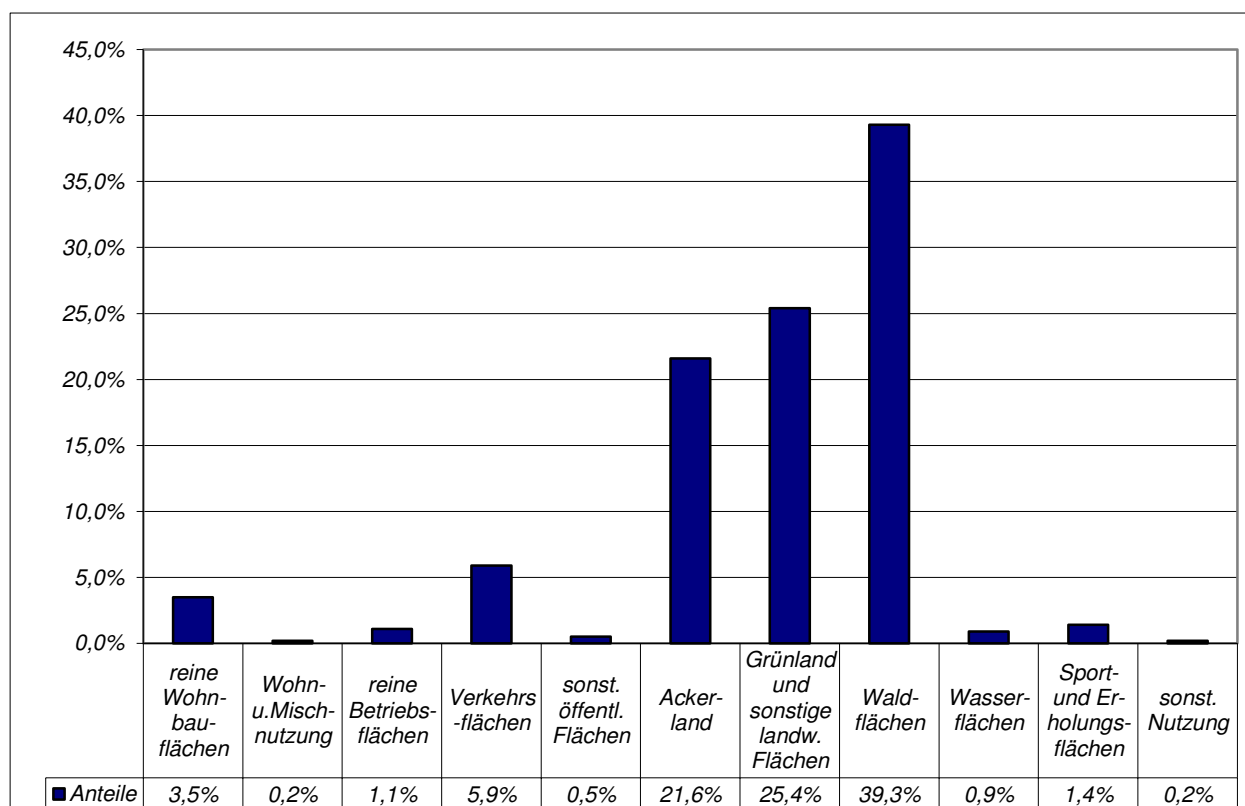
Autobahnen	A 1 Blankenheim – Weilerswist (weiter über Köln nach Bremen) A 61 im Gemeindegebiet Weilerswist (von Hockenheim über Mönchengladbach nach NL)	
Bundesstraßen	B 51 Dahlem - Euskirchen B 56 Zülrich - Euskirchen B 258 Schleiden - Blankenheim B 265 Hellenthal - Gemünd - Zülrich	B 266 Nationalpark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

Flächen und Einwohner des Kreises und seiner Städte und Gemeinden

Verwaltungsbezirk	Fläche in km ² ** (Stand 31.12.2016)	Einwohner * (Stand 30.12.2015)	Einwohner je km ²
Euskirchen, Kreis	1.248,73	191.165	151
Bad Münstereifel, Stadt	150,83	17.367	114
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.471	56
Dahlem, Gemeinde	95,21	4.236	44
Euskirchen, Stadt	139,49	56.769	403
Hellenthal, Gemeinde	137,82	8.094	58
Kall, Gemeinde	66,08	11.229	168
Mechernich, Stadt	136,48	27.170	197
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.469	78
Schleiden, Stadt	121,67	13.272	106
Weilerswist, Gemeinde	57,17	16.997	290
Zülpich, Stadt	101,01	20.091	197
Differenz zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres insgesamt		+ 3.007	

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

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

Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2017)

Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation,
Vermessung und Kataster

WIRTSCHAFT

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

Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Struktur- und Wirtschaftsförderung

einzelhandelsrelevante Daten (MB Research Kaufkraftkennziffern 2017)

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

Sie können für den hiesigen Raum bei der Industrie- und Handelskammer Aachen über die Internetseite **www.aachen.ihk.de** abgefragt werden.

Seit dem 1. Januar 2015 veröffentlicht die IHK die Kaufkraft-Kennziffern der Michael Bauer-Research GmbH. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungssystematiken sind die Daten nicht vergleichbar mit den bisher veröffentlichten Zahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Arbeitslose im Kreis Euskirchen

Dezember 2011:	5.699 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,9 %)
Dezember 2012:	5.963 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,0 %)
Dezember 2013:	6.043 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,0 %)
Dezember 2014:	5.982 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,9 %)
Dezember 2015:	5.801 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,6 %)
Dezember 2016:	5.539 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,3 %)
Dezember 2017:	5.482 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,2 %)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

10.4 Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern (Basisjahr 2010 Index = 100)

	Verbaucherpreisindex	Mietpreisindex (Kaltmiete Wohnungen)**	Baupreisindex (Wohngebäude)*	Kreis Euskirchen Index der Baulandpreise	
				Wohnen	Gewerbe
1995	80,5	80,6	87,1	65,4	63,9
1996	81,6	83,4	86,9	71,3	69,7
1997	83,2	85,7	86,3	76,1	74,8
1998	84,0	87,1	86,0	82,1	82,9
1999	84,5	88,1	85,7	88,2	96,1
2000	85,7	89,1	85,9	92,4	96,3
2001	87,4	90,3	85,9	93,1	97,4
2002	88,6	91,5	85,9	95,4	97,8
2003	89,6	92,5	85,9	97,3	100,4
2004	91,0	93,5	87,0	98,1	100,9
2005	92,5	94,4	87,8	98,7	100,9
2006	93,9	95,5	89,5	99,3	100,1
2007	96,1	96,6	95,4	99,6	99,7
2008	98,6	97,7	98,2	99,7	99,9
2009	98,9	98,9	99,0	100,0	100,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	102,1	101,3	102,8	99,6	100,4
2012	104,1	102,5	105,4	99,7	100,5
2013	105,7	103,8	107,5	99,9	100,3
2014	106,6	105,4	109,4	99,9	101,1
2015	106,9	106,7	111,1	100,1	101,4
2016	107,4	108,0	113,4	100,6	101,7
2017	109,3	109,7	116,8	104,1	105,4

** Alt- und Neubauwohnungen zusammen;
die Daten der Jahre 1995 bis 2009 sind durch Umbasierung errechnet

* Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (insgesamt) einschl. Umsatzsteuer



Anlage zum Grundstücksmarktbericht **2018**

Gewerbliche Mieten

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

Fax:

02251/ 15 389

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Internet:

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

Aufgestellt und ausgefertigt:

Euskirchen, 05. Februar 2018

gez. Rang

Vorsitzendes Mitglied

Druck

Kreis Euskirchen

Gebühr

Das Dokument (Grundstücksmarktbericht 2018) kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Gewerbliche Mieten	2
1.1	Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Euskirchen, 1a - Lagen	3
1.2	Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Euskirchen, ohne 1a – Lagen	4
1.3	Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Bad Münstereifel	5
1.4	Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Mechernich	6
1.5	Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale ohne Kernorte Bad Münstereifel, Euskirchen und Mechernich	7
1.6	großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte im Kreisgebiet, Erstvermietung	8
1.7	großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte im Kreisgebiet, Weitervermietung	8
1.8	Gastronomie in Kernorten im Kreisgebiet	9
1.9	Büros im Kernort Euskirchen	10
1.10	Büros im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen	11
1.11	Praxen im Kernort Euskirchen	12
1.12	Praxen im Kernort Euskirchen	12
1.13	Studios im Kernort Euskirchen	13
1.14	Hallen, kalt, Kreisgebiet	13
1.15	Hallen, warm, Kreisgebiet	14
1.16	Pkw-Stellplätze im Kreisgebiet, vorwiegend gewerbliche Nutzung	15

1. 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 gewerbliche Mieten bekannt.

Da kreisweit kein gewerblicher Mietspiegel existiert, soll dieses Datenmaterial der erforderlichen allgemeinen Markttransparenz dienen und folgend in anonymisierter Form veröffentlicht werden. Es soll eine Orientierungshilfe zur Ableitung der marktüblich angemessenen Kaltmiete darstellen.

Die folgende Darstellung beruht auf Angaben von ca. 485 tatsächlich gezahlten Mieten. 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. Die Werte sind gerundet.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

Die Vergleichswerte beinhalten keine Mehrwertsteuer, keine Betriebskosten und keine sonstigen Nebenkosten.

Mietverträge mit Umsatzmieten (Grundmiete zzgl. Umsatzanteil) sind nur im sehr geringen Umfang bekannt und bleiben daher unberücksichtigt. Endmieten für Ladenlokale des „City Outlets“ in Bad Münstereifel sind ebenfalls nicht enthalten.

Die in den Übersichten dargestellte Lage und Beschreibung sowie die angegebenen Nutzflächen beschreiben die jeweils zugrundeliegende Stichprobe.

Aus den ausgewerteten Mietverträgen sich ergebende Höchstwerte werden in der Darstellung als Spitzenmieten bezeichnet.

1.1 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Euskirchen, 1a - Lagen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	1a - Lagen	35 – 100 m ²	19,5 – 34,3 €/m ²
	Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, bis 100 m ²	Ø 70 m ²	Ø 28,5 €/m ² Spitzenmieten: 44 – 52 €/m ² (Neustraße, 70 – 95 m ²)
Euskirchen Kernort	1a - Lagen	110 – 275 m ²	17,7 – 33,5 €/m ²
	Ladenlokal, meist gehobene Ausstattung, EG, überwiegend barrierefrei, ab 101 m ²	Ø 180 m ²	Ø 25,8 €/m ² Spitzenmieten: 39 – 50 €/m ² (Neustraße, 180 – 220 m ²)
	Lagerflächen im KG	k. A.	3 – 6,7 €/m ² Ø 5 €/m ²

1a – Lagen im Kernort Euskirchen finden sich überwiegend in der Fußgängerzone, hier im Bereich der Neustraße von der Veybachstraße bis in den Abschnitt zwischen Berliner Straße und Alter Markt sowie im Bereich Berliner Straße von der Klosterstraße/vom Klosterplatz bis zum Platz „Am Gardebrunnen“ und teilweise im Veybach-Center. Diese 1a – Lagen weisen einen hohen Anteil an Laufkundschaft auf (hohe Fußgängerfrequenz).

Ladenlokale befinden sich überwiegend im Erdgeschoss und sind vom Einzelhandel oder von Dienstleistungen nutzbar. Insbesondere im EG gelegene Büro-, Lager- oder Sozialräume können bei geringem Flächenanteil in den angegebenen Mieten enthalten sein.

Informationen zum Einzelhandelsstandort Euskirchen finden sich z. B. auf der Internetseite der Stadt Euskirchen unter dem Stichwort Einzelhandelskonzept.

www.euskirchen.de/wirtschaft-bauen/planen-und-bauen/einzelhandelskonzept/

1.2 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Euskirchen, ohne 1a – Lagen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere Geschäftslagen	35 – 85 m ² Ø 55 m ²	7,1 – 16,5 €/m ² Ø 11,7 €/m ²
	Ladenlokal, einfache bis gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, bis 100 m ²		Spitzenmiete: 20,5 €/m ² (> 70 m ²)
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere Geschäftslagen	125 – 215 m ² Ø 160 m ²	6,5 – 13,3 €/m ² Ø 9,8 €/m ²
	Ladenlokal, meist gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, teilweise 1. OG, barrierefrei, 101 bis 250 m ²		Spitzenmieten: 17,5 – 22,5 €/m ² (gute Geschäftslagen, 140 – 235 m ²)
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere, vereinzelt mäßige Geschäftslagen	265 – 690 m ² Ø 405 m ²	4,6 – 15,6 €/m ² Ø 9,5 €/m ²
	Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, EG, überwiegend barrierefrei, ab 251 m ²		Spitzenmiete: 20 €/m ² (gute Geschäftslage, 300 – 350 m ²)

1.3 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Bad Münstereifel

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel Kernort	1a - Lagen Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, modernisiert/saniert, EG, teilweise 1. OG, nicht barrierefrei, bis 100 m ²	30 – 100 m ² Ø 70 m ²	10,1 – 15,7 €/m ² Ø 13 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)
Bad Münstereifel Kernort	1a - Lagen Ladenlokal, mittlere/ Ausstattung, modernisiert/saniert, EG, teilweise 1. OG, nicht barrierefrei, ab 101 m ²	115 – 210 m ² Ø 170 m ²	9,2 – 14,1 €/m ² Ø 11,3 €/m ² Spitzenmieten: 17 – 19 €/m ² (125 – 275 m ²)
Bad Münstereifel Kernort	gute Geschäftslagen Ladenlokal, einfache Ausstattung, unsaniert EG	65 – 125 m ² Ø 95 m ²	5,4 – 6,7 €/m ² Ø 6,1 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

Endmieten für Ladenlokale des „City Outlets“ in Bad Münstereifel sind nicht enthalten.

1a – Lagen im Kernort Bad Münstereifel finden sich überwiegend im Bereich des City Outlets (u. a. In der Dreimühle/Trierer Straße (am Orchheimer Tor), Orchheimer Straße, Markt, Marktstraße bis Langenhecke, Wertherstraße bis etwa zum Aufgang zur Burg). Die übrigen Lagen im Bereich der Fußgängerzone oder des City Outlets werden überwiegend als gute Geschäftslagen (1b – Lagen) gesehen.

1.4 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Mechernich

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Mechernich Kernort	gute Geschäftslagen	50 – 100 m ²	8,3 – 9,4 €/m ²
	Ladenlokal, mittlere Ausstattung, EG/1. OG, bis 100 m ²	Ø 75 m ²	Ø 8,8 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge) Spitzenmieten: 13 – 15 €/m ² (45 – 80 m ²)
Mechernich Kernort	gute Geschäftslagen	105 – 160 m ²	8,7 – 11 €/m ²
	Ladenlokal, mittlere – gehobene Ausstattung, EG, ab 101 m ²	Ø 120 m ²	Ø 10 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)
Mechernich Kernort	mittlere bis mäßige Geschäftslagen	30 – 85 m ²	5 – 7,5 €/m ²
	Ladenlokal, meist mittlere Ausstattung, überwiegend EG, meist barrierefrei, bis 100 m ²	Ø 65 m ²	Ø 6,4 €/m ²
Mechernich Kernort	mittlere bis mäßige Geschäftslagen	105 – 230 m ²	5,7 – 7,5 €/m ²
	Ladenlokal, mittlere Ausstattung, EG, meist barrierefrei, ab 101 m ²	Ø 150 m ²	Ø 6,8 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

Gute Geschäftslagen im Kernort Mechernich befinden sich überwiegend im Bereich des neuen Stadtzentrums (Bereich Bleibergplatz, Gartenplatz, Neuer Markt sowie der östliche Teil der Bergstraße).

1.5 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale ohne Kernorte Bad Münstereifel, Euskirchen und Mechernich

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltniete
Kommern, Zülpich	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Ausstattung, bis 100 m ²	70 – 100 m ² Ø 70 m ²	8,4 – 11,2 €/m ² Ø 9,6 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)
Kall, Kommern, Schleiden, Zülpich	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Ausstattung, EG, meist barrierefrei, tlw. inkl. Stellplätze, ab 101 m ²	120 – 435 m ² Ø 280 m ²	8 – 12,5 €/m ² Ø 9,5 €/m ²
Bad Münstereifel, Dahlem, Kall, Kommern, Gemünd	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, bis 100 m ²	50 – 100 m ² Ø 75 m ²	4,5 – 7,5 €/m ² Ø 5,8 €/m ²
Kall, Kommern, Nettersheim, Zülpich	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, EG/OG, tlw. inkl. Stellplätze, ab 101 m ²	115 – 460 m ² Ø 295 m ²	3,8 – 5,5 €/m ² Ø 4,8 €/m ²

1.6 großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte im Kreisgebiet, Erstvermietung

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Blankenheim, Dahlem, Euskirchen, Kall, Mechernich, Schleiden, Weilerswist, Zülpich	<u>großflächiger Einzelhandel</u> , Erstvermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	965 – 4.735 m ² Ø 1.730 m ²	8,6 – 12,9 €/m ² Ø 10,6 €/m ² Spitzenmiete: 28,5 €/m ² (Euskirchen Kernort, 1a - Lage)
Blankenheim, Euskirchen, Weilerswist, Zülpich	<u>angegliederte Märkte</u> (u. a. Bekleidung, Lebensmittel, Schuhe), Erstvermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	450 – 800 m ² Ø 610 m ²	6,5 – 15 €/m ² Ø 10,6 €/m ²

1.7 großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte im Kreisgebiet, Weitervermietung

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen, Kall, Mechernich	<u>großflächiger Einzelhandel</u> , Weitervermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	800 – 4.000 m ² Ø 1.730 m ²	7,1 – 10 €/m ² Ø 8,7 €/m ²
Hellenthal, Kall	<u>angegliederte Märkte</u> , Weitervermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	565 – 700 m ² Ø 640 m ²	5,2 – 7,8 €/m ² Ø 6,5 €/m ²

1.8 Gastronomie in Kernorten im Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort 1 a - Lagen	Bistro, Café, Imbiss, Restaurant o. ä., mittlere oder gehobene Gebäudeausstattung, meist im EG	55 – 305 m ² Ø 135 m ²	18,2 – 26,6 €/m ² Ø 21,8 €/m ²
Bad Münstereifel, Euskirchen, Hellenthal, Mechernich, Zülpich gute bis sehr gute Lagen, <u>Euskirchen ohne 1a-Lagen</u>	Bistro, Café, Imbiss, Restaurant o. ä., mittlere oder gehobene Gebäudeausstattung, meist im EG oder im 1. OG mit Aufzug	40 – 405 m ² Ø 160 m ²	6,6 – 12,5 €/m ² Ø 9,4 €/m ²
Bad Münstereifel, Dahlem, Euskirchen, Kall überwiegend mitt- lere bis gute Lagen	Café, Imbiss, Restaurant o. ä., überwiegend mittlere bis einfache Gebäudeausstattung, meist im EG	80 – 780 m ² Ø 225 m ²	3,0 – 6,3 €/m ² Ø 5,1 €/m ²

1.9 Büros im Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	Büro, gehobene Ausstattung, EG – 2. OG, barrierefrei		
	bis 150 m ²	30 – 150 m ² Ø 105 m ²	8 – 10,2 €/m ² Ø 8,9 €/m ²
	ab 151 m ²	165 bis > 1.000 m ² Ø 455 m ²	9,2 – 12 €/m ² Ø 10,2 €/m ²
Euskirchen Kernort	Büro, mittlere bis gehobene Ausstattung, meist EG – 2. OG, überwiegend barrierefrei		
	bis 80 m ²	40 – 80 m ² Ø 60 m ²	5,8 – 7,8 €/m ² Ø 6,9 €/m ²
	ab 81 bis 150 m ²	90 – 140 m ² Ø 120 m ²	5,5 – 7,2 €/m ² Ø 6,3 €/m ²
	ab 151 m ²	155 – 1.640 m ² Ø 295 m ²	5 – 8 €/m ² Ø 6,6 €/m ²
Euskirchen Kernort	Büro, einfache Ausstattung, EG – 3. OG, überwiegend nicht Barrierefrei	60 – 410 m ² Ø 155 m ²	3,3 – 5,8 €/m ² Ø 4,6 €/m ²

1.10 Büros im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Blankenheim, Dahlem, Euskirchen Ortsteile, Kall, Mechernich, Weilerswist	Büro, mittlere bis gehobene Ausstattung, EG – 1. OG, tlw. barrierefrei, tlw. inkl. Stellplätze		
	bis 150 m ²	30 – 120 m ² Ø 75 m ²	6,4 – 10,3 €/m ² Ø 7,9 €/m ²
	ab 151 m ²	150 – 400 m ² Ø 235 m ²	5 – 7,7 €/m ² Ø 6 €/m ²
			Spitzenmiete: 11,5 €/m ² (Mechernich, gehobene Ausstattung, barrierefrei, > 400 m ² , inkl. Stellplätze)
Bad Münstereifel, Blankenheim, Kall, Mechernich, Gemünd	Büro, mittlere Ausstattung, meist EG – 1. OG, tlw. 3. OG, barrierefrei und nicht barrierefrei		
	bis 80 m ²	30 – 80 m ² Ø 65 m ²	4,4 – 6 €/m ² Ø 5,4 €/m ²
	tlw. inkl. Stellplätze ab 81 m ²	85 – 180 m ² Ø 115 m ²	4 – 6 €/m ² Ø 5,3 €/m ²
Kall, Mechernich Ortsteile	Büro, Gewerbe, einfache Ausstattung, EG – 1. OG, nicht barrierefrei	140 – 300 m ² Ø 195 m ²	3,5 – 3,9 €/m ² Ø 3,7 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

1.11 Praxen im Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen, Bereich Innenstadt	Praxis (überwiegend Arzt, Zahnarzt o. ä.), gehobene Ausstattung, EG – 4. OG, meist barrierefrei		
	bis 150 m ²	55 – 150 m ² Ø 115 m ²	6,8 – 13,3 €/m ² Ø 8,6 €/m ²
	ab 151 m ²	155 – 410 m ² Ø 240 m ²	6,5 – 10,8 €/m ² Ø 9,2 €/m ²
Euskirchen Kernort	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), mittlere Ausstat- tung, 1. – 3. OG, barrierefrei	120 – 265 m ² Ø 185 m ²	4,2 – 5,9 €/m ² Ø 5 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

1.12 Praxen im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Dahlem, Mechernich, Zülpich	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), überwiegend mittlere Ausstattung, EG – 1. OG, meist barrierefrei	125 – 405 m ² Ø 225 m ²	7,9 – 10,1 €/m ² Ø 8,9 €/m ²
Hellenthal, Kommern, Mechernich, Gemünd	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), mittlere Ausstat- tung, EG – 1. OG	105 – 280 m ² Ø 150 m ²	6 – 7,0 €/m ² Ø 6,4 €/m ²

1.13 Studios im Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	Studios (Fitness-Studios o. ä.), meist gehobene Ausstattung	100 – 345 m ² Ø 235 m ²	7 – 7,9 €/m ² Ø 7,3 €/m ²
Euskirchen Kernort	Studios (Fitness-Studios o. ä.), einfache Ausstattung	150 – 1.400 m ² Ø 675 m ²	2,5 – 4,5 €/m ² Ø 3,4 €/m ²

Stellplätze oder deren Mitbenutzung sind jeweils überwiegend im Mietansatz der Studios bereits berücksichtigt.

1.14 Hallen, kalt, Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Blankenheim, Euskirchen, Kall, Mechernich, Zülpich überwiegend mitt- lere Lagen	Kalthalle, Bj. ab ca. 1990, einfache bis mittlere Gebäudeausstattung	bis 500 m ² 150 – 400 m ² Ø 290 m ²	2,5 – 3 €/m ² Ø 2,8 €/m ²
		ab 501 m ² 505 – 1.700 m ² Ø 1.140 m ²	2,8 – 3 €/m ² Ø 2,9 €/m ²
Euskirchen, Kall, Mechernich, Zülpich überwiegend mäßige bis mittlere Lagen	Kalthalle, Bj. bis ca. 1989, einfache bis mittlere Gebäudeausstattung	bis 500 m ² 210 – 365 m ² Ø 290 m ²	1,3 – 2 €/m ² Ø 1,6 €/m ²
		ab 501 m ² 505 – 1.800 m ² Ø 970 m ²	0,9 – 1,6 €/m ² Ø 1,4 €/m ²

Freiflächen, Stellplätze o. ä. sind vermutlich überwiegend im Mietansatz der Hallen berücksichtigt.

1.15 Hallen, warm, Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Blankenheim, Euskirchen, Mechernich, Kall überwiegend mitt- lere Lagen	Warmhalle, Bj. ab ca. 1995 oder mit besonderer Ausstattung (z. B. Kranbahnanlage), meist mittlere Gebäudeausstattung		
	bis 500 m ²	105 – 300 m ² Ø 240 m ²	3,5 – 5,1 €/m ² Ø 4,4 €/m ²
	ab 501 m ²	800 bis >10.000 m ² Ø keine Angabe	3,4 – 4,6 €/m ² Ø 3,8 €/m ²
Bad Münstereifel, Euskirchen, Kall, Mechernich überwiegend mitt- lere Lagen	Warmhalle, Bj. bis ca. 1994, meist mittlere Gebäudeausstattung		
	bis 500 m ²	140 – 415 m ² Ø 290 m ²	2,6 – 3 €/m ² Ø 2,9 €/m ²
	ab 501 m ²	700 – 6.000 m ² Ø 1.880 m ²	2,5 – 3,3 €/m ² Ø 2,9 €/m ²

Freiflächen, Stellplätze o. ä. sind vermutlich überwiegend im Mietansatz der Hallen berücksichtigt.

1.16 Pkw-Stellplätze im Kreisgebiet, vorwiegend gewerbliche Nutzung

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltniete
Euskirchen, Mechernich, Zülpich	Pkw-Stellplatz in Tiefgarage	k. A.	40 €/St
Euskirchen Bereich Innenstadt	Pkw-Stellplatz	k. A.	20 – 50 €/St Ø 40 €/St
Bad Münstereifel, Euskirchen ohne Bereich Innenstadt, Mechernich, Weilerswist, Zülpich	Pkw-Stellplatz	k. A.	15 – 30 €/St k. A. Spitzenmieten: 35 €/St (Bad Münstereifel, Innenstadtlage)

Die Darstellung basiert überwiegend auf detaillierten Umfragen zu Gewerbemieten, welche in Teilen des Kreisgebietes in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführt wurden. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht jedoch nicht. Die Werte sind gerundet.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

www.boris.nrw.de

