



Grundstücksmarktbericht **2020** für den Kreis Euskirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Euskirchen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle

Hausanschrift:

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Zimmer A 108 bis 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, 10. Februar 2020

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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die "Datenlizenz Deutschland -Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

ISSN:

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	1
1.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	3
1.3	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	5
3	Umsätze	6
3.1	Gesamtumsatz	7
3.2	Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2019	7
3.3	Grundstücksverkehr (Flächen und Geldumsatz)	8
3.4	Marktteilnehmerverhältnisse	9
4	Unbebaute Grundstücke	10
4.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)	11
4.1.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke) aufgegliedert nach Gemeinden bzw. Städten	11
4.1.2	Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden	12
4.1.3	Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2019	12
4.2	Geschosswohnungsbau	15
4.3	Gewerbliche Bauflächen	15
4.4	Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
4.4.1	Flächen im Außenbereich, Umsatz und Durchschnittswerte	16
4.4.2	Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	18
4.4.3	Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen	23
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich	25
4.7	Bodenrichtwerte	26
4.7.1	Definition	27
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.7.5	Indexreihen	33
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte für baureifes Land	39
4.7.7	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	54
4.7.8	Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen	60
5	Bebaute Grundstücke	61
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	61
5.1.1	Durchschnittspreise Erstverkäufe von Einfamilienhäusern	62
5.1.2	Durchschnittspreise Erstverkäufe von Einfamilienhäusern in €/m² Wohnfläche	63
5.1.3	Durchschnittspreise Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern in €/m² Wohnfläche	64
5.1.4	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	66
5.1.5	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern	68
5.1.6	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäusern	72
5.1.7	Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern	72

5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	73
5.2.1	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	73
5.2.2	Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	73
5.2.3	Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	74
5.3	Gewerbe- / Industrieobjekte	74
5.3.1	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	74
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für Gewerbe- / Industrieobjekte	75
5.3.3	Rohertragsfaktoren für Gewerbe- / Industrieobjekte	75
6	Wohnungs- und Teileigentum	75
6.1	Wohnungseigentum	75
6.1.1	Wohnungseigentum Umsatzentwicklung	76
6.1.2	Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen	77
6.1.3	Durchschnittspreise Preisniveau Wohnungseigentum in €/m² Wohnfläche	77
6.1.4	Vergleichswerte Wohnungseigentum nach Regionallagen	78
6.1.5	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	81
6.1.6	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	83
6.1.7	Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum	83
6.2	Teileigentum	84
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	85
7.1	Erbbaurechtsbestellungen/ Erbbauzinssätze	85
7.2	Erbbaurechte	86
7.2.1	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	86
7.2.2	Liegenschaftszinssätze für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	88
7.2.3	Rohertragsfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	88
8	Modellbeschreibungen/ Erläuterungen	89
8.1	Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	89
8.2	Erläuterung zur Anwendung von Rohertragsfaktoren	91
9	Mieten und Pachten	91
9.1	Wohnungsmieten	91
9.2	Gewerbliche Mieten	91
10	Kontakte und Adressen	92
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	92
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	93
11	Rahmendaten	94
11.1	Gebühren des Gutachterausschusses	94
11.2	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	96

Anlage

Gewerbliche Mieten

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 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 Köln.

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:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

c/o Bezirksregierung Köln

Muffendorfer Straße 19-21

53177 Bonn

Telefon: 0221 147-3321

Telefax: 0221 147-4874

E-Mail: oga@brk.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.

1.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung und Vorbereitung seiner Tätigkeit einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung Euskirchen, 53879 Euskirchen, Jülicher Ring 32, I. OG., Zimmer A 108 bis 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.

1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Er wird seit nun mehr 31 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 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2019 werden 3.202 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 602,1 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von rd. 3,0 % bei der Anzahl der Kauffälle und rd. 23,2 % in Bezug auf den Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 657 Kauffällen über dem Vorjahrsniveau (+ 9,3 %). Das Preisniveau beim individuellen Wohnungsbau ist in weiten Teilen des Kreisgebietes überwiegend steigend.

Die Vergabe von Erbbaurechten (16 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nach wie vor nur eine untergeordnete Rolle. Der Geschosswohnungsbau mit 6 Kauffällen zeigt, dass diese Grundstückskategorie im Kreis Euskirchen eine insgesamt weniger dominierende Position einnimmt.

Die Anzahl an Verkäufen für Gewerbegrundstücke ist mit insgesamt 45 Verkäufen in 2019 um 16,7 % rückläufig.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 34 ha Flächenumsatz, entfallen rd. 74 % auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, sowie etwa 26 % auf eine künftige gewerbliche Nutzung.

Mit insgesamt ca. 341,6 ha ergibt sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Abnahme von rd. 22 %. Gleichwohl ist in Bezug auf Waldflächen im Vorjahresvergleich eine Abnahme der gehandelten Flächen zu verzeichnen (ca. - 57,8 %; 2019: ca. 79,2 ha, im Vergleich 2018: ca. 187,6 ha). Das Preisniveau bei diesen Außenbereichsflächen ist kreisweit im Allgemeinen überwiegend gleichbleibend.

Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1256 Kaufverträgen eine leichte Abnahme von rd. 1,9 %. Mit 333 Kauffällen beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kaufverträge in etwa gleichbleibend. Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 19 Kauffällen im Jahre 2019, 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. 2 %.

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

2019 wechselten 75 Mehrfamilienhäuser (+ 41,5 %), 68 Wohn- und Geschäftshäuser (+ 21,4 %) sowie 44 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte (+ 10,0 %) den Eigentümer.

Übersicht

Anzahl der Kauffälle	+ 3,0 % 	+ 23,2 % Geldumsatz 
darunter		
unbebaute Grundstücke		
individueller Wohnungsbau	+ 9,3 % 	
Gewerbe	- 16,7 % 	
landwirtschaftliche Nutzflächen	- 14,0 % 	- 22,4 % Flächenumsatz 
Ein- bis Zweifamilienhäuser	- 1,9 % 	
Wohnungseigentum	- 0,9 % 	+ 2 % Preissteigerung bei Weiterverkäufen 

 fallend,  leicht fallend,  stagnierend,  leicht steigend,  steigend

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2019 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)
 - Unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich
- bebaute Grundstücke
 - Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
 - Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser
 - Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser
 - Gewerbe- und Industrieobjekte
 - Bebaute Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern
 - Sonstige bebaute Erbbaurechte
 - Sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Garagen, Wirtschaftsgebäude etc.)
- Wohnungs- und Teileigentum
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum
 - Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland
 - landwirtschaftliche Nutzflächen
 - forstwirtschaftliche Nutzflächen
 - besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - Straßenland und sonstige Verkehrsflächen
- Bauerwartungs- und Rohbauland

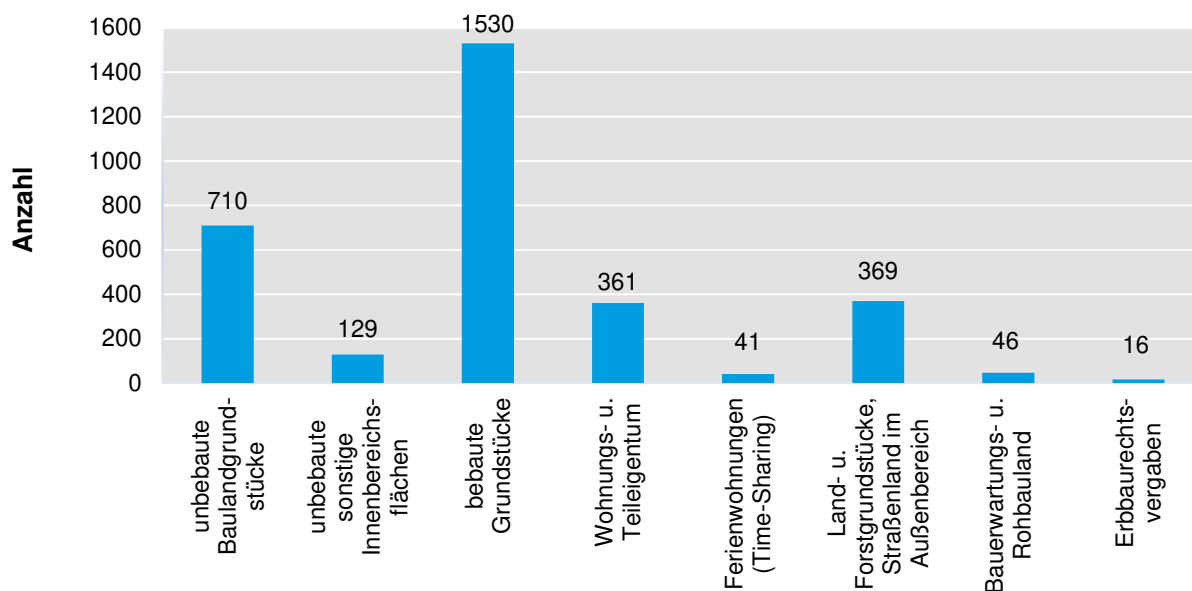
3.1 Gesamtumsatz

Rechtsvorgang	2016	2017	2018	2019
Gesamt.....	2.737	2.989	3.109	3.202
davon				
Kauf.....	2.588	2.852	2.919	3.034
Zwangsversteigerung.....	57	43	33	33
Tausch.....	24	16	39	37
Erbbaurechtsbestellung..	5	4	6	17
Sonstiges.....	63	74	112	81

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2019 insgesamt **3.202 Kauf- inkl. Erbbaurechtsverträge** zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2018 (3.109 Verträge) ist dies eine Zunahme der Kauffälle von 3,0 %.

3.2 Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2019



3.3 Grundstückverkehr (Flächen und Geldumsatz)

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2018/2019	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Baugrundstücke				
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	657	+ 9,3 %	64,2	51,62
Geschosswohnungsbau.....	6	- 53,8 %	1,4	2,45
Gewerbe - tertiäre Nutzung.....	2	- 66,7 %	1,2	1,24
Gewerbe - Handwerk, Industrie.....	45	- 16,7 %	25,6	7,93
Erbbaurechte (Vergabe).....	16	+ 166,7 %	0,8	-
Unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich	129	+ 87,0 %	6,5	2,01
Bebaute Grundstücke				
davon				
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser....	1256	- 1,9 %	167,8	246,56
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser...	75	+ 41,5 %	7,1	32,92
Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser...	68	+ 21,4 %	17,1	41,16
Gewerbe- und Industrieobjekte.....	44	+ 10,0 %	39,5	120,63
Bebaute Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern...	19	+ 46,2 %	-	2,57
Sonstige bebaute Erbbaurechte.....	1	- 50,0 %	-	-
Sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Garagen, Ferienhäuser, Wirtschaftsgebäude, etc.)	67	- 10,7 %	48,6	15,22
Wohnungs- und Teileigentum				
davon				
Wohnungseigentum.....	333	- 0,9 %	-	52,84
Teileigentum.....	28	+ 100,0 %	-	1,14
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	41	+ 20,6 %	-	-
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flä- chen, Straßenland				
davon				
landwirtschaftliche Nutzflächen.....	202	- 14,0 %	341,6	9,04
forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	79	- 18,6 %	79,2	0,97
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	71	+ 12,7 %	54,8	3,43
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	17	+ 13,3 %	2,5	0,12
Bauerwartungs- und Rohbauland	46	- 2,1 %	33,7	10,21

3.4 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

Veräußerer:	Privatpersonen	49 %
	Kommunen / Bund	29 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	20 %
	Sonstige	2 %
Erwerber:	Privatpersonen	93 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	5 %
	Kommune / Sonstiges	2 %

Gewerbe / Handel / Industrie

Veräußerer:	Privatpersonen	18 %
	Kommunen / Sonstiges	71 %
	Firmen	11 %
Erwerber:	Privatpersonen	63 %
	Firmen	32 %
	Kommunen / Sonstiges	5 %

Bebaute Grundstücke

I- und II- Familienwohnhäuser

Veräußerer:	Privatpersonen	92 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	6 %
	Kommunen / Bund / Land / Sonstiges	2 %
Erwerber:	Privatpersonen	97 %
	Firma / Sonstiges	3 %

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Veräußerer:	Privatpersonen	98 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	2 %
Erwerber:	Privatpersonen	79 %
	Firma	12 %
	Sonstige	9 %

4 Unbebaute Grundstücke

▪ 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.

4.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)

4.1.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke) aufgegliedert nach Gemeinden bzw. Städten

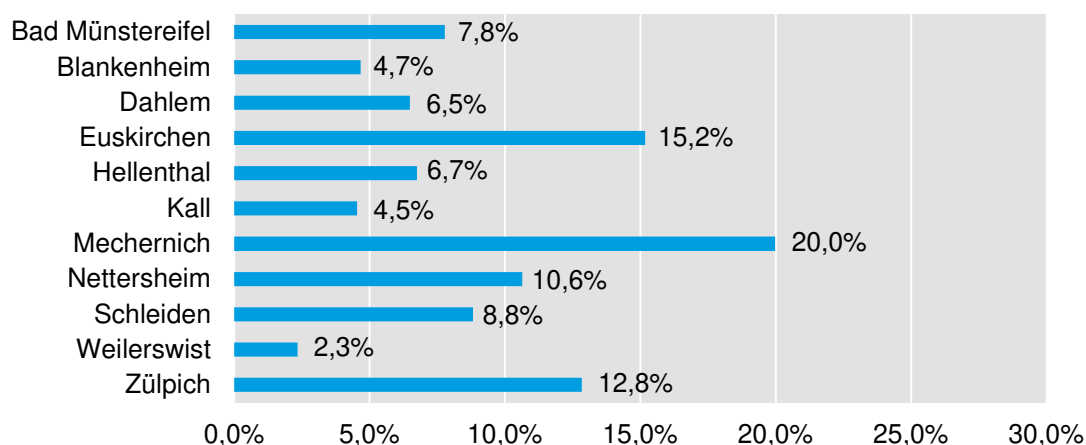
Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauf-fälle	Anzahl Baugrund-stücke ¹⁾	Entwicklung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-Breiten u. Tiefen		Geldumsatz in Mio. Euro	Durchschnittliche Bodenrichtwert-entwicklung zum Vorjahr
Bad Münstereifel	55	60	- 5 %	21	34	4,71	+ 3,1 %
		+ 2 Erbbaurechtsbestellungen					
Blankenheim	36	36	- 3 %	21	33	1,08	+ 0,9 %
Dahlem	49	50	+ 43 %	23	34	1,58	+ 0,8 %
Euskirchen	52	117 ²⁾	+ 83 %	17	34	8,85	+ 5,6 %
		+ 8 Erbbaurechtsbestellungen					
Hellenthal	44	52	+ 53 %	24	33	1,37	+ 0,7 %
Kall	30	35	+ 25 %	21	34	1,13	± 0,0 %
Mechernich	144	154	+ 26 %	21	30	12,36	+ 9,7 %
		+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Nettersheim	79	82	+ 28 %	22	38	4,40	+ 10,3 %
Schleiden	59	68	+ 84 %	22	35	2,41	+ 1,7 %
Weilerswist	18	18	+ 13 %	16	30	2,08	+ 10,6 %
		+ 3 Erbbaurechtsbestellungen					
Zülpich	91	99	- 2 %	20	31	11,37	+ 6,9 %
		+ 2 Erbbaurechtsbestellungen					
Kreis, insgesamt (einfaches arithmetisches Mittel)							+ 5,5 %

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

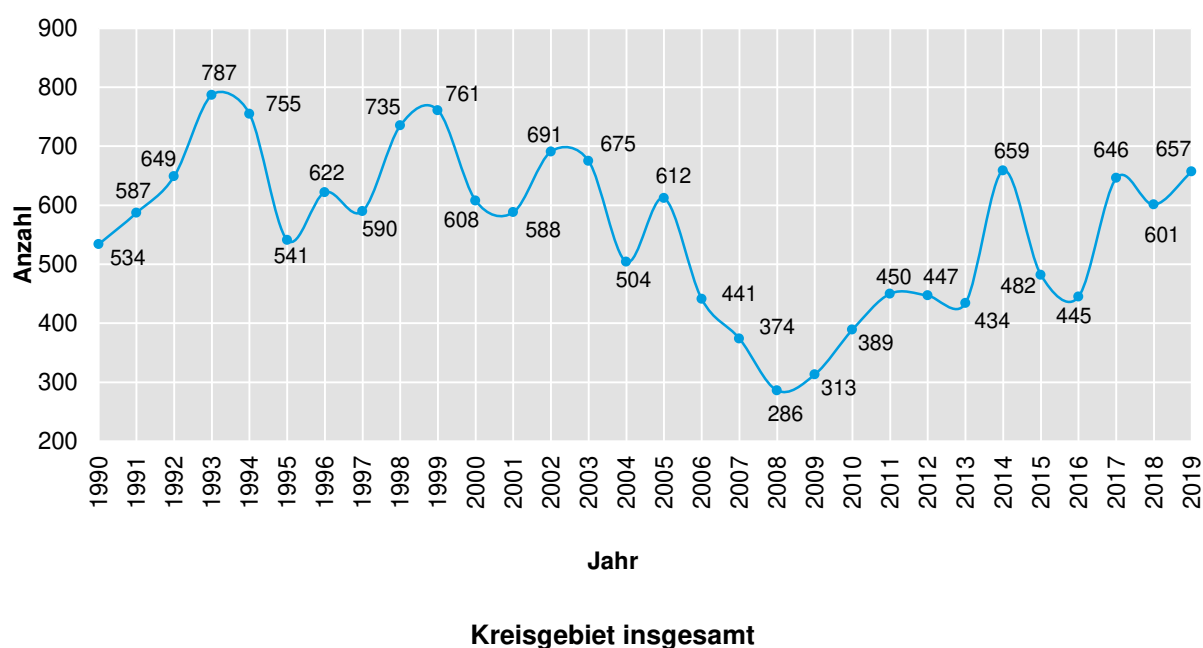
²⁾ Es handelt sich überwiegend um Verkäufe an Bauträger.

4.1.2 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

Bauland (Baugrundstücke) -gemeindeweise-

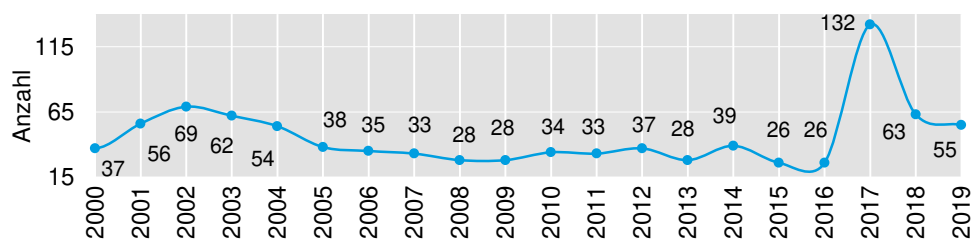


4.1.3 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2019

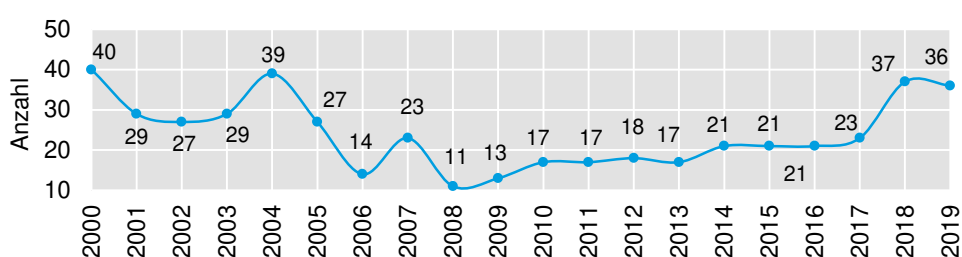


differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 2000 bis 2019)

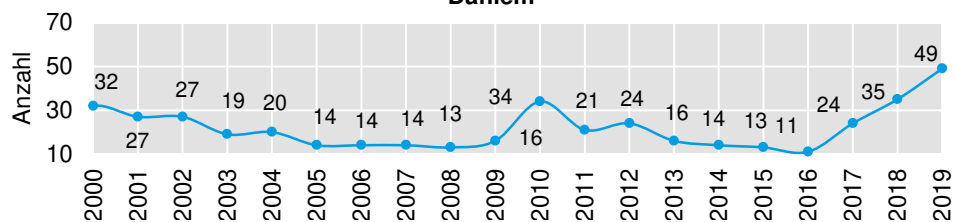
Bad Münstereifel



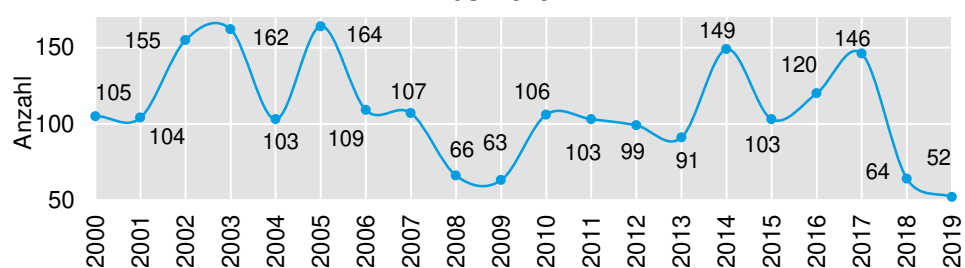
Blankenheim



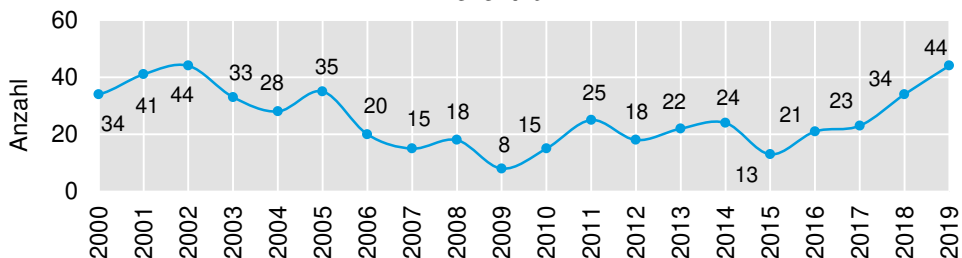
Dahlem



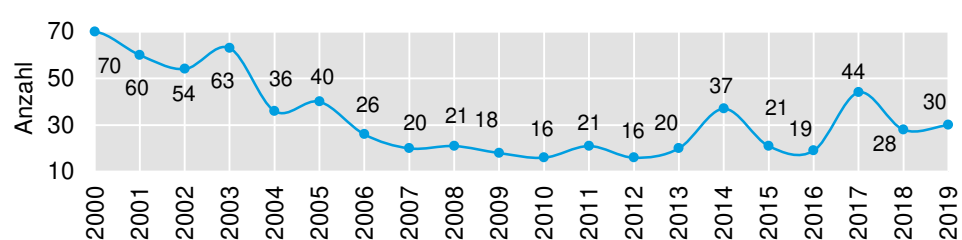
Euskirchen

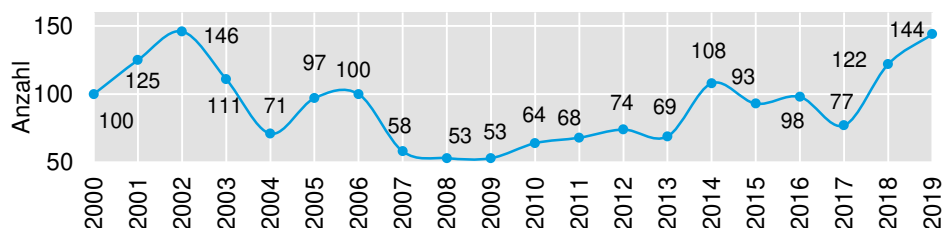
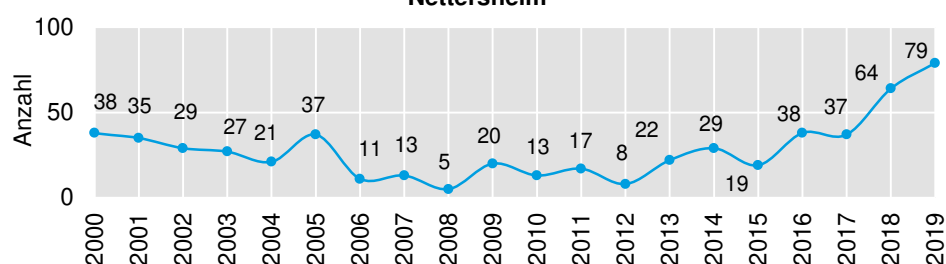
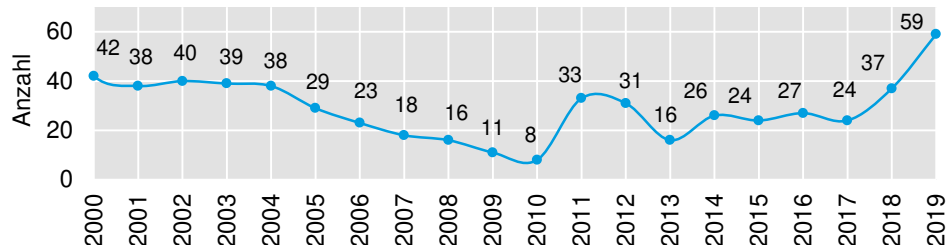
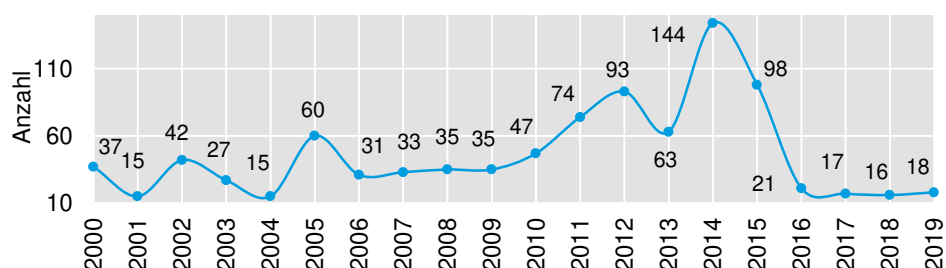
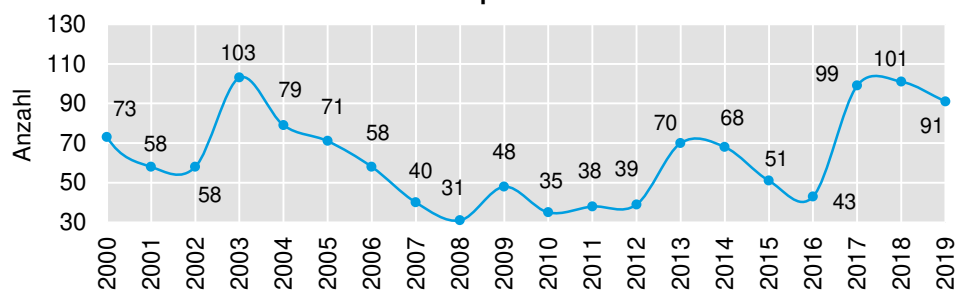


Hellenthal



Kall



Mechernich**Nettersheim****Schleiden****Weilerswist****Zülpich**

4.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2019 lagen 6 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.

Das Verhältnis der Kaufpreise zu den angrenzenden Bodenrichtwerten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus (I – II Familienhäuser) betrug hierbei im Mittel 1,34 (+/- 0,55 Standardabweichung). Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau liegt bei rd. 1.655 m² (Spanne von etwa 870 m² - 3.130 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.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2019 folgende Umsatzzahlen bei gewerblichen Bauflächen.

Aufgegliedert in die gewerblichen Nutzungen

- Handwerk und Industrie
- sowie tertiäre Nutzung (Handel, Dienstleistung)

ergeben sich folgende Umsatzzahlen:

gewerbliche Nutzung	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Handwerk u. Industrie	45	25,6	7,93
tertiäre Nutzung	2	1,2	1,24

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	-	-	-
Blankenheim	3	0,70	0,13
Dahlem	3	0,91	0,13
Euskirchen	16	5,04	3,02
Hellenthal	1	/	/
Kall	7	3,28	0,98
Mechernich	4	5,52	1,82
Nettersheim	3	2,58	0,28
Schleiden	1	/	/
Weilerswist	5	1,71	1,67
Zülpich	4	2,08	0,91

Preisentwicklung und Preisniveau siehe Abschnitt "4.7 Bodenrichtwerte"

4.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Flächen im Außenbereich, Umsatz und Durchschnittswerte

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	Ergebnisse aus 2019: Ø Wert u. (Preisspanne) jeweils in €/m ²	Ø Wert in €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2017 - 2019)
Bad Münstereifel	LN	31	66,9	1,63 (0,50 - 3,40)	/
	FN	26	32,3	1,34 (0,62 - 3,11)	/
	Bes. LN/FN	9	3,4	3,50	3,37 (22 Verträge)
	VF	-	-	-	2,84 (4 Verträge)
Blankenheim	LN	20	38,2	1,26 (0,68 - 2,57)	/
	FN	5	5,2	1,53 (0,68 - 1,99)	/
	Bes. LN/FN	3	4,9	1,71	1,84 (13 Verträge)
	VF	-	-	-	3,19 (2 Verträge)
Dahlem	LN	7	10,6	1,49 (0,80 - 2,20)	/
	FN	1	0,3	/	/
	Bes. LN/FN	9	4,0	1,88	2,00 (17 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Euskirchen	LN	15	29,3	7,97 (2,00 - 10,50)	/
	FN	6	3,1	1,04 (0,52 - 2,40)	/
	Bes. LN/FN	7	2,3	9,39	11,11 (17 Verträge)
	VF	3	0,7	17,50	/

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Ergebnisse aus 2019: Ø Wert u. (Preisspanne) jeweils in €/m²	Ø Wert in €/m² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2017 - 2019)
Hellenthal	LN	18	24,7	1,16 (0,51 - 1,50)	/
	FN	11	8,4	1,06 (0,65 - 1,75)	/
	Bes. LN/FN	1	/	/	2,57 (10 Verträge)
	VF	1	/	/	3,02 (2 Verträge)
Kall	LN	14	16,4	1,04 (0,60 - 1,80)	/
	FN	2	0,6	1,05	/
	Bes. LN/FN	1	/	/	2,32 (4 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Mechernich	LN	22	27,6	2,32 (0,58 - 4,50)	/
	FN	8	12,6	1,51 (0,80 - 3,00)	/
	Bes. LN/FN	8	1,7	3,19	3,52 (32 Verträge)
	VF	3	/	1,94	5,40 (6 Verträge)
Nettersheim	LN	18	27,8	1,59 (0,97 - 2,92)	/
	FN	8	5,5	1,32 (0,66 - 2,27)	/
	Bes. LN/FN	8	6,0	3,25	2,94 (9 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Schleiden	LN	8	6,8	1,16 (0,62 - 1,66)	/
	FN	4	4,0	1,09 (0,78 - 2,08)	/
	Bes. LN/FN	4	0,6	3,11	3,44 (17 Verträge)
	VF	3	0,1	2,71	/
Weilerswist	LN	7	31,9	5,58 (3,27 - 8,00)	/
	FN	-	-	-	/
	Bes. LN/FN	7	6,3	8,01	6,39 (13 Verträge) 1)
	Bes. LN/FN	2	5,1	22,57	21,55 (8 Verträge) 2)
	VF	-	-	-	-
Zülrich	LN	11	25,9	6,28 (1,44 - 10,00)	/
	FN	-	-	-	/
	Bes. LN/FN	6	2,9	9,04	10,96 (19 Verträge)
	VF	-	-	-	/ (1 Vertrag)

1) die Werte beinhalten u. a. Abbauflächen ohne Bodenschatzanteil

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

4.4.2 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

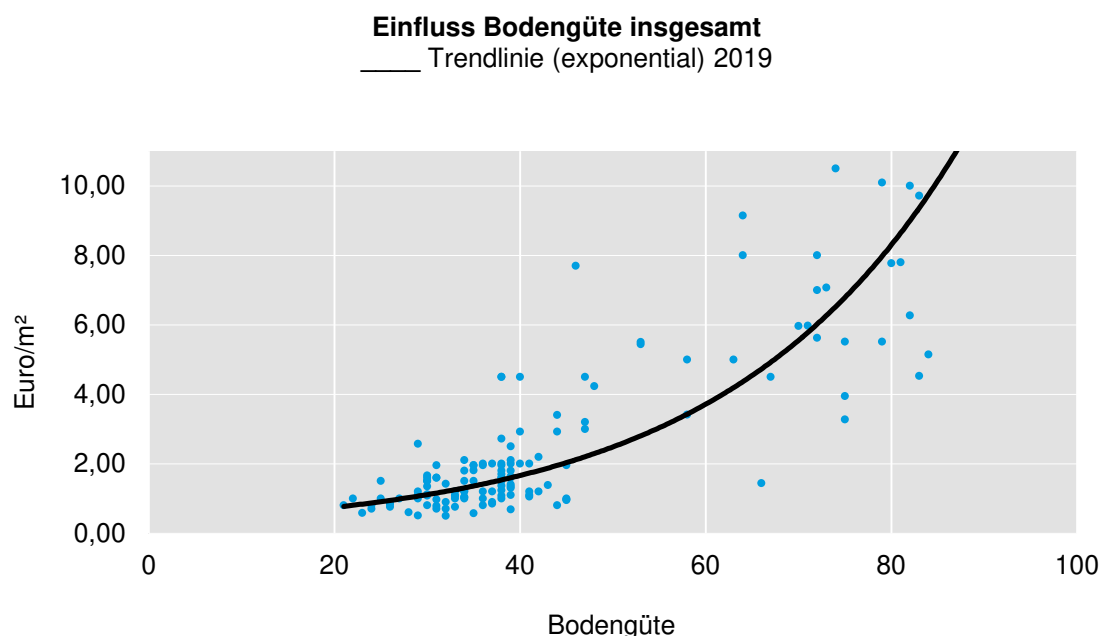
Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zu den preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- 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 2019 lagen kreisweit 202 Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon insgesamt 169 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	Ø Euro/m ²	Ø Bodengüte	Preisspanne in Euro/m ²
Ø Ackerland	2,1 ha	4,86	52 Punkte	0,50 – 10,50
Ø Grünland	1,6 ha	1,43	35 Punkte	0,51 – 4,50
Ø Bodenwert insgesamt	1,8 ha	2,95	43 Punkte	0,50 – 10,50

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.



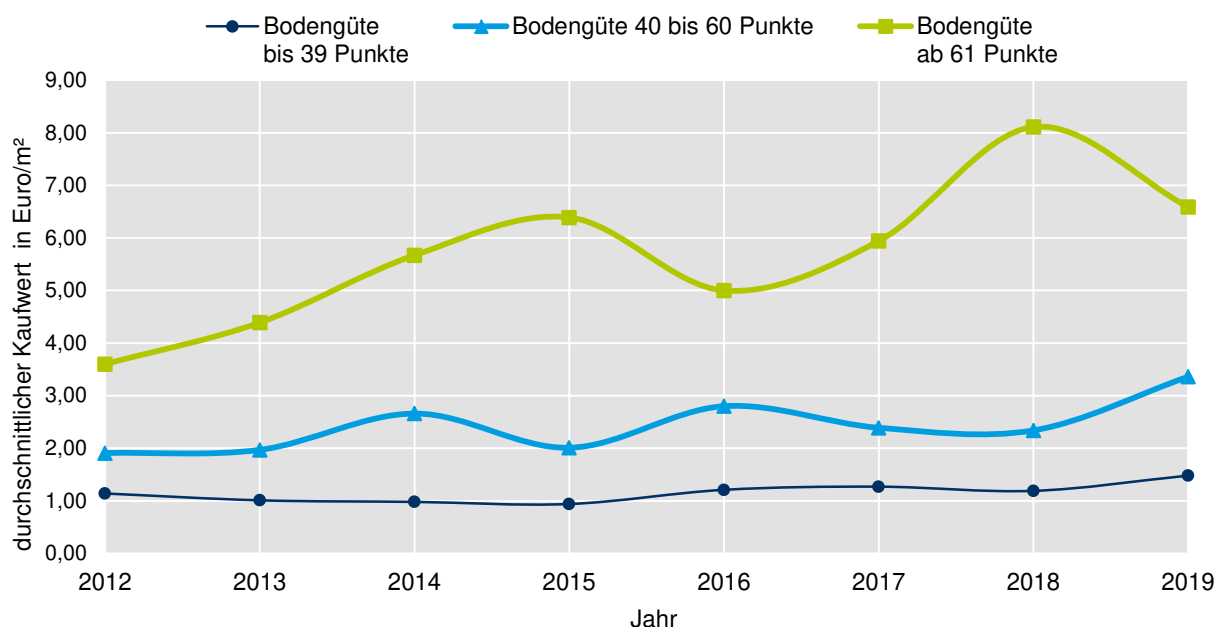
Bei einer Beurteilung des Wertes landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die mittlere Bodenzahl des zu bewertenden Grundstücks mit der durchschnittlichen Gemarkungsbodenzahl (durchschnittliche Bodengüte = zusätzliche Angabe in den Bodenrichtwerttabellen) zu vergleichen, was gegebenenfalls beim Bodenwert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

Weitere Einflussgrößen, wie z. B. die Größe der zusammenhängenden Fläche, Schlaglänge oder Zugschnitt, wurden nicht analysiert. Unberücksichtigt blieben auch spezielle Einflussgrößen wie z. B. näs-sende 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. 4.7.7 aufgelistet.

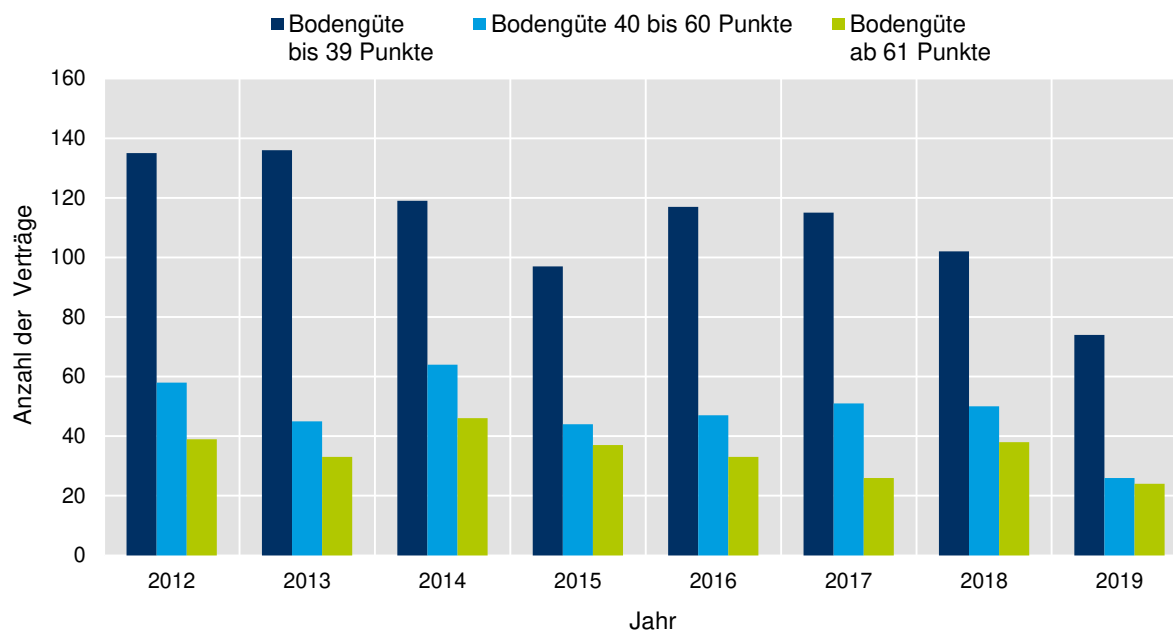
Die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in der Kaufpreissammlung als Ackerland, Grünland oder Grünland/Acker erfasst sind, ist nachstehend wiedergegeben. Die Darstellung wurde um weitere Kenngrößen ergänzt und nach der in der Kaufpreissammlung erfassten Bodengüte in Kategorien unterteilt.

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

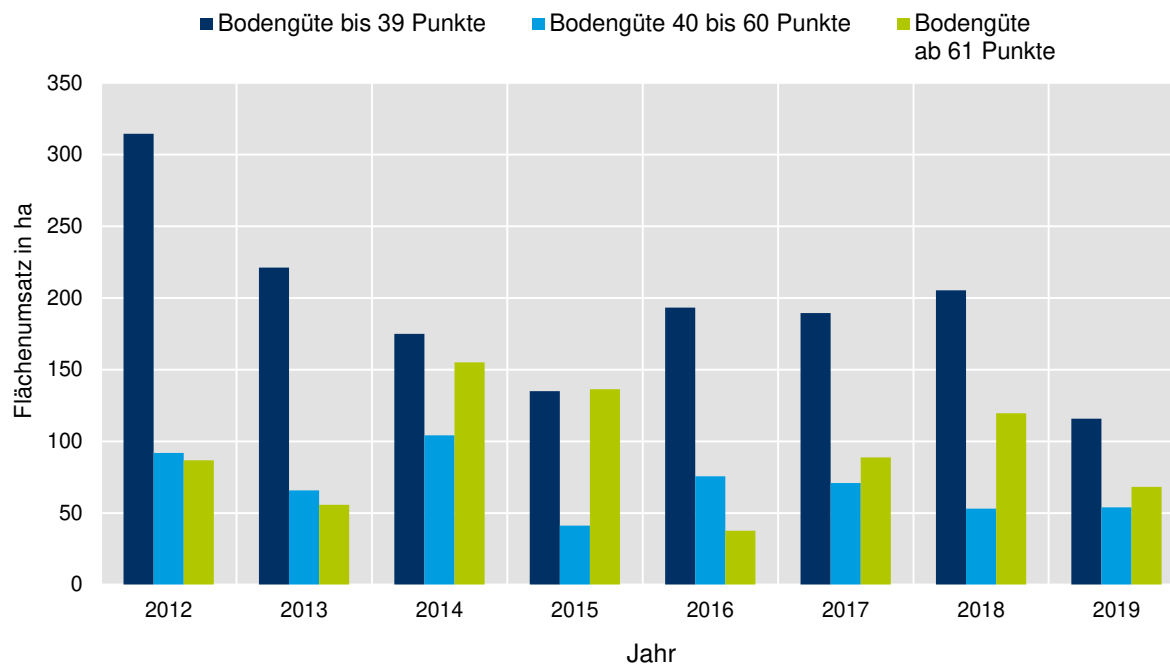


Weitere Einzelheiten zu den zur Auswertung verwendeten Daten sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

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.

4.4.3 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

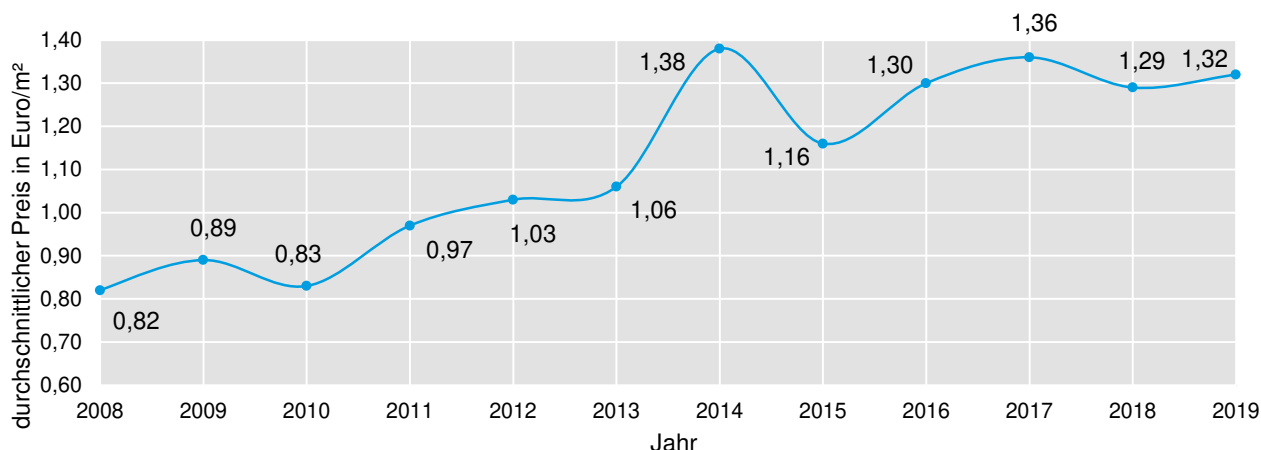
Im Jahr 2019 lagen insgesamt 79 Verträge über forstwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon 70 Fälle mit insgesamt 71,0 ha Fläche und einem Gesamtkaufwert von rd. 935.869 EUR ausgewertet wurden. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,32 EUR/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs. Die Größe der gehandelten Flächen reichte von 0,07 bis 6,4 ha.

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2019 aus 70 Kauffällen im Einzelnen folgende Durchschnittswerte statistisch abgeleitet:

Bestandsart	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Größe je Kauffall in ha	Euro/m ² (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses	Standardab- weichung in Euro/m ²	Preisspanne in Euro/m ²
Gehölz	10	0,7	0,94	0,33	0,52 – 1,53
Mischwald	19	1,4	1,13	0,66	0,60 – 3,11
davon	15	1,6	0,96	0,26	0,60 – 1,46
davon	4	0,7	2,58	0,49	1,77 – 3,11
Laubwald	23	1,1	1,56	0,64	0,68 – 3,00
davon	19	1,1	1,26	0,31	0,68 – 1,85
davon	4	1,1	2,92	0,42	2,00 – 3,00
Nadelwald	18	0,6	1,50	0,40	0,96 – 2,08

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 2008 – 2019



Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde aus kreisweit insgesamt 12 Kauffällen der Jahre 2017 bis 2019 bei 12,2 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,51 EUR/m² ermittelt. Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,07 EUR/m².

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs)** wird aufgrund dieser Analyse für den Kreis Euskirchen mit rd. **0,50 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 %)

4.5 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 2019 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz in Millionen Euro
Rohbau- und Bauerwartungsland	45	33,60 ha	10,87

nach künftig geplanter Nutzung aufgeteilt ergibt sich folgende Statistik:

wohnungswirtschaftliche Nutzung	42	24,82 ha	10,33
gewerbliche Nutzung	3	8,78 ha	0,54

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

Wohnungswirtschaftliche Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Betrachtungszeitraum 2018 und 2019
Bauerwartungsland (ungeordnet)	20	21 % +/- 7 % Standardabweichung
Rohbauland (ungeordnet)	35	29 % +/- 7 % Standardabweichung
Rohbauland (geordnet)	10	52 % +/- 13 % Standardabweichung

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

Gewerbliche Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Betrachtungszeitraum 2017 und 2018
Bauerwartungsland/Rohbauland (ungeordnet)	7	17 % +/- 8 % Standardabweichung
Rohbauland (geordnet)	14	37 % +/- 0 % Standardabweichung

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

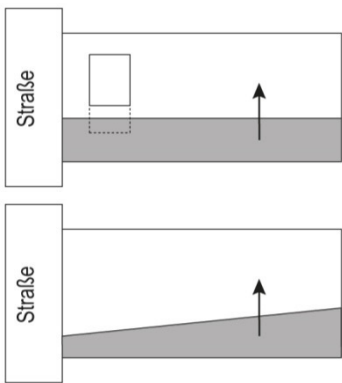
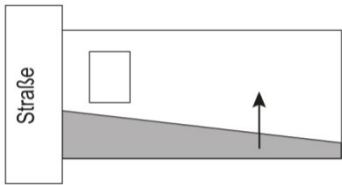
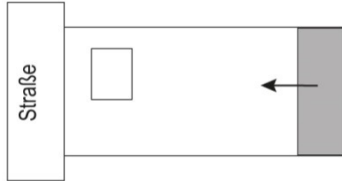
Abweichungen hiervon sind je nach Erschließungsaufwand zu berücksichtigen.

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.

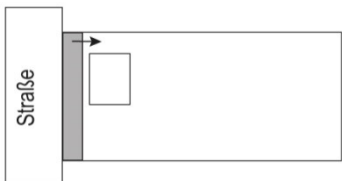
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke - unselbstständige Teilflächen – im Innenbereich (Ableitung aus den Kauffällen des Jahres 2019)

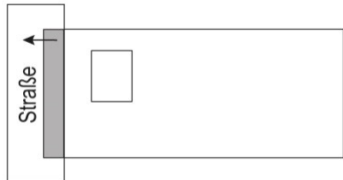
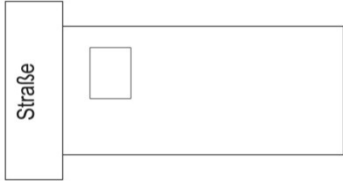
Bei den folgend ausgewerteten Kauffällen handelt es sich um Flächen **im Innenbereich**, die für sich allein aufgrund ihres Zuschnittes oder der Lage keiner eigenständigen Bebauung zugeführt werden können, bzw. um Teilflächen, die als Straßen, Gartenland im Innenbereich oder Hinterland dienen.

Wertigkeit dargestellt als Wertanteil des üblichen erschlossenen Baulandwertes (statistisch ermittelt).

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Wertanteil des Bauland(richt)wertes (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Arrondierungen			
Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht	27	1,34 (+/- 0,43)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	27	0,50 (+/- 0,21)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) (Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)	12	0,34 (+/- 0,15)	

Straßenlandrückübertragungen

Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	5	0,44 (+/- 0,10)	
---	---	--------------------	---

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Wertanteil des Bauland(richt)wertes (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Straßenlanderwerb			
Teilflächen für <u>wesentliche</u> Straßenerweiterungen oder <u>neue</u> Straßen	18	1,06 (+/- 0,38)	
Teilflächen bereits vorhandener, i. d. R. ausgebauter Straßenteile	21	0,37 (+/- 0,26)	

4.7 Bodenrichtwerte

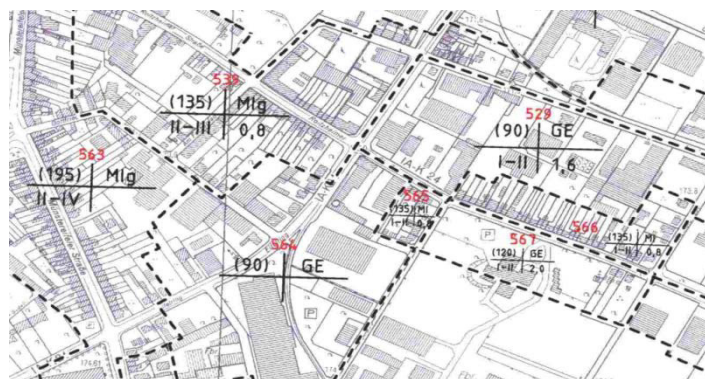
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB).

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



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.

4.7.1 Definition

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 anzubringen sind.

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

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

Hinweis

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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 Ausdrücke, 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.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte (Stand: 01.01.2020, abgabefrei, in Euro/m²)

Stadt Bad Münstereifel	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	175	100	45
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	56	35	15
Gemeinde Blankenheim	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	55	40	30
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	25	18	10
Gemeinde Dahlem	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	40	35	30
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		15	
Stadt Euskirchen	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	280	135	120
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	100	55	40

Gemeinde Hellenthal	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	45	35	30
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		18	12
Gemeinde Kall	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	65	50	32
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	40	30	
Stadt Mechernich	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	120	75	55
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	70	30	20
Gemeinde Nettersheim	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	75	60	45
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		15	
Stadt Schleiden	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	60	50	40
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	21	18	10
Gemeinde Weilerswist	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	230	150	130
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		90	40
Stadt Zülpich	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	150	95	75
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	50	35	25

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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:

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

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

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

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2010 bis 2019 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	Umrechnungskoeffizient
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. 4.6 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich und Pkt. 4.4.1 Flächen im Außenbereich.

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2010 bis 2019 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.

4.7.5 Indexreihen

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
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
2018	108,2	104,8	103,6	103,0	123,4	99,3
2019	114,2	108,1	104,5	103,8	130,3	100,0

Jahr	Kall	Mechernich	Nettersheim	Schleiden	Weilerswist	Zülpich
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
2018	101,1	102,5	105,0	99,0	116,4	109,9
2019	101,1	112,4	115,8	100,7	128,8	117,5

Bodenpreisindexreihe für Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)

Ableitung ab 1987

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreisindex
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
2018	109,8
2019	111,5

Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Euskirchen 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
2018	169,6
2019	185,7

Indexreihen Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern

(Basisjahr 2010 Index = 100)

	Verbaucher- preisindex	Index für Nettokalt- mieten **	Baupreis- index (Wohn- gebäude)*	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	107,7	113,4	100,6	101,7
2017	109,3	109,4	116,8	104,5	105,4
2018	111,4	110,7	122,0	108,2	109,8
2019	113,0	112,6	127,3	114,2	111,5

** Nordrhein-Westfalen;
die Daten sind tlw. durch Umbasierung errechnet

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

Quellen: Statistisches Bundesamt / Gutachterausschuss

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte für baureifes Land

Bodenrichtwerte für unbebautes Bauland

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 über landwirtschaftliche Nutzflächen aufgelistet.

(Originaleintragungen: siehe Bodenrichtwertkarte)

Stand: 01.01.2020

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

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

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

Für Wohnbauflächen gilt in der Regel folgendes:

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

Ausnahmen hiervon sind aus den nachfolgenden Listen 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 unbebautes Bauland (auszugsweise)

in Euro / m²

Stadt Bad Münstereifel

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	175	145	110	
Arloff	110	100		
Bergrath		55		45
Berresheim		50		
Effelsberg		60		
Eichen		50		
Eicherscheid	95	75	65	
Ellesheim		45		
Esch		45		
Eschweiler	110	105		
Gilsdorf		55		
Hilterscheid		45		
Hohn / Kolvenbach		80		
Holzem / Neichen		55		
Honerath		45		
Houverath	80	65		
Hummerzheim		50		
Hünkhoven		45		
Iversheim	100	80		
Kalkar	100	90		
Kirspenich	125	95		
Langscheid	60	50		
Lanzerath		55		
Lethert		60		
Limbach		60		
Mahlberg	65	55		50
Maulbach		60		
Mutscheid		45		
Nitterscheid	50	45		
Nöthen	80	70		
Odesheim		45		
Ohlerath		45		
Reckerscheid		45		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Rodert	100	80		85
Rupperath		50		
Sasserath		50		
Scheuerheck		55		
Scheuren		60		
Schönauf	70	65		
Soller		45		
Wald	75	60		
Willerscheid		50		
Witscheiderhof		55		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	56	35	30	
Arloff			GI 20	
Esch			15	
Hardtbrücke			15	
Houverath			10	
Rupperath			15	
Wald		25		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Blankenheim

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	55	45	40	
Ahrdorf		30		20
Ahrhütte		25		25
Ahrmühle				25
Alendorf		35		
Blankenheimerdorf	50	45		
Blankenheim-Wald				25
Dollendorf	40	35		
Freilingen		35		
Hüngersdorf		40		
Lindweiler		35		35
Lommersdorf		35		
Mülheim		40		35
Nonnenbach		40		25
Reetz		35		
Ripsdorf	45	40		
Rohr		40		
Schloßthal				25
Uedelhoven		35		
Waldorf		30		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	25	18	10	
Blankenheim-Wald				10

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Dahlem

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	40	36		
Baasem	35	30		
Berk		32		
Frauenkron		30		
Kronenburg		50		
Kronenburger Hütte		40		
Schmidtheim	40	35		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Baasem		14		
Dahlemer Binz		15		
Schmidtheim		15		

Stadt Euskirchen

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	280	240	185	
Billig	160	125		
Dom-Esch	130	115		
Elsig	120	115		
Euenheim	145	125	115	
Flamersheim	155	135		
Frauenberg	120	115		
Großbüllesheim	155	120		
Kessenich	180	140		
Kirchheim	150	125	110	
Kirchheim (südl. Kleinsiedlungs- gebiet)		105	Richtwertgrundstück 800 m²	
Kleinbüllesheim	170	130		
Kreuzweingarten	145	115		
Kuchenheim	145	135	130	115
Niederkastenholz	140	130		
Oberwichterich	125	115		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Palmersheim	160	125		
Rheder	145	115		
Roitzheim	180	150		130
Schweinheim	130	125		
Stotzheim	160	125		
Stotzheim	190		Richtwertgrundstück 30 m tief	
Siedlung Eusk.- Heide		105	Richtwertgrundstück 40 m tief	
Weidesheim	150	125		
Wißkirchen	145	115		
Wüschheim	130	120		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	170	100	GI 60	
Dom-Esch		40		
Flamersheim		45		
Großbüllesheim		55		
Kirchheim		35		
Kuchenheim	55	40		
Stotzheim		45		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Hellenthal

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	45	40	34	
Blumenthal		35		
Bungenberg		30		
Dickerscheid		34		
Dommersbach		35		
Eichen / Ingersberg		30		
Felser / Felserhof		30		
Giescheid		30		
Hahnenberg, erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag				20
Haus Eichen		30		
Hecken		30		
Heiden		30		
Hescheld		30		
Hönningen / Büschem		30		
Hollerath		35		30
Kamberg		30		
Kammerwald		38		
Kehr, erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag				20
Kradenhövel				20
Kreuzberg		30		
Losheim		30		20
Manscheid		30		
Miescheid		30		
Oberreifferscheid		30		
Oberschömbach		30		
Paulushof, erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag				25
Ramscheid		35		
Reifferscheid	40	30		25
Rescheid		30		
Schnorrenberg		30		
Sieberath		30		
Udenbreth		35		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Unterpreth				28
Unterschömbach				25
Wahld, erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag				20
Wiesen		40		
Wildenburg				30
Winten		30		
Wittscheid		30		
Wolfert		35		
Wollenberg		35		
Zehnstelle		30		
Zingscheid		35		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort		18	14	
Blumenthal			12	
Dommersbach			14	
Losheim		12	10	

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Kall

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	65	60	55	
Anstois		40		
Benenberg		32		
Diefenbach		33		
Dottel		50		
Frohnrath		32		
Gillenberg		33		
Golbach	65	50		
Keldenich	60	50		
Krekel / RÜth	35	33		
Rinnen		35		
Roder		32		
Scheven	60	50		
Sistig	40	35		
Sötenich	55	45		
Steinfeld	50	40		
Steinfelderheistert		33		
Straßbüsch				40
Urft		40		
Wahlen		35		
Wallenthal		45		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	50	30		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Stadt Mechernich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	120	110	100	
Antweiler	90	70		
Berg		60		
Bergbuir		55		
Bergheim		75		
Bescheid				50
Bleibuir		55		
Breitenbenden	90	70		
Denrath/ Weißenbrunnen		50		
Dreimühlen		65		
Eicks	80	65		
Eiserfey		70		
Firmenich	105	95		
Floisdorf	80	65		
Gehn		65		
Glehn		60		65
Harzheim		80		
Holzheim		80		
Hostel		55		
Kalenberg		50		
Kallmuth		60		
Katzvey	95	85		
Kommern	125	95		
Kommern-Süd	110		Richtwertgrundstück 1.200 m²	
Lessenich		70		
Lorbach		65		
Lückerath	65	55		
Obergartzem	105	95		
Rißdorf		65		
Roggendorf		50		55
Satzvey	105	85		
Schaven		120		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Schützendorf	70	65		
Strempt	65	55		
Urfey				55
Vollem		65		
Voißel		50		
Vussem	90	75		70
Wachendorf	100	80		
Weiler a. B.		70		
Weyer	80	65		
Wielspütz				50

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	80		30	
Firmenich			20	
Kalenberg			30	
Kommern	70	35		
Obergartzem		30		
Satzvey			25	
Vussem		30		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Nettersheim

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	75	65		
Bouderath		50		
Buir		55		
Engelgau	55	50		
Frohngau		50		
Holzmülheim		45		
Marmagen	70	65		
Pesch	65	55		
Roderath		45		
Tondorf	60	50		
Zingsheim	65	60		
Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Zingsheim		15		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Stadt Schleiden

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	60	50		
Berescheid		40		
Broich	45	40		
Bronsfeld	40	35		
Dreiborn		50		
Ettelscheid		35		
Gemünd	85	60	45	
Harperscheid		40		
Herhahn		40		
Hühnerbusch				30
Kerperscheid		40		
Mauel		50		
Morsbach		40		
Nierfeld		65		
Oberhausen	45	40		
Olef	55	45		
Scheuren		35		
Schöneseiffen		40		
Wintzen		40		
Wolfgarten		50		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	21	Gl 12		
Gemünd	21			
Harperscheid		15	10	
Herhahn			10	
Mauel		18		
Oberhausen		12		
Olef		18		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Weilerswist

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	230	210	200	
Kernort	250		Richtwertgrundstück 28 m tief	
Bodenheim		115		
Derkum	145	130		
Großvernich	230	190		160
Hausweiler	140	125		
Kleinvernich		150		
Kleinvernich	210		Richtwertgrundstück 30 m tief	
Lommersum	150	130		
Metternich	190	150		
Müggenhausen		150		
Neukirchen		135		
Ottenheim		130		
Ottenheim	155		Richtwertgrundstück 30 m tief	

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	140	90		
Ottenheim			40	

Stadt Zülpich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	150	125		
Bessenich		90		
Bürvenich	90	75		
Dürscheven	105	95		
Enzen	100	90		
Eppenich		75		
Floren				65
Füssenich	95	85		
Geich	90	80		
Hoven	135	120		
Juntersdorf	80	75		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Langendorf	85	75		
Linzenich	80	75		
Lövenich		80		
Lüssem				70
Merzenich	80	75		
Mülheim		95		
Nemmenich	105	95		
Niederelvenich	120	90		
Oberelvenich		90		
Rövenich	115	80		
Schwerfen	80	75		
Sinzenich	100	80		
Ülpenich	130	95		
Virnich				60
Weiler i. d. E.		85		
Wichterich	120	90		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	50	45		
Kernstadt		GI 45		
Bessenich			GI 25	
Geich		GI 35	25	
Schwerfen			25	
Sinzenich			GI 25	

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

4.7.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Stichtag: 01.01.2020

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 für landwirtschaftliche Nutzflächen

in Euro / m²

Bad Münstereifel

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Arloff	46	2,50
Effelsberg	35	1,40
Eschweiler	35	1,40
Hohn	36	1,50
Houwerath	36	1,50
Iversheim	40	2,10
Kalkar	43	2,10
Mahlberg	37	1,50
Münstereifel	35	1,40
Mutscheid	35	1,40
Nöthen	37	1,50
Rupperath	34	1,00
Schönau	34	1,30

Blankenheim

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Ahrdorf	35	1,00
Alendorf	34	1,00
Blankenheim	37	1,20
Blankenheimerdorf	33	1,20
Dollendorf	35	1,00
Freilingen	32	1,00
Hüngersdorf	32	1,10
Lindweiler	34	1,00
Lommersdorf	34	1,00
Mülheim	37	1,30
Reetz	33	1,30
Ripsdorf	32	1,20
Rohr	34	1,00
Uedelhoven	37	1,00
Waldorf	34	1,10

Dahlem

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Baasem	31	1,20
Berk	32	1,20
Dahlem	34	1,30
Kronenburg	30	1,20
Schmidtheim	34	1,20

Euskirchen

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Billig	60	3,50
Dom-Esch	81	6,00
Elsig	66	5,50
Euenheim	58	3,50
Euskirchen	67	8,00
Flamersheim	65	4,50
Frauenberg	73	5,50
Großbüllesheim	72	6,50
Kirchheim	46	2,20
Kleinbüllesheim	77	6,00
Kreuzweingarten- Rheder	56	3,00
Kuchenheim	70	6,00
Niederkastenholz	68	5,50
Palmersheim	62	6,50
Roitzheim	52	5,00
Schweinheim	61	5,00
Stotzheim	59	5,00
Weidesheim	77	6,00
Wißkirchen	61	4,00
Wüschheim	68	7,00

Hellenthal

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Hellenthal	29	1,20
Hollerath	30	1,20
Ländchen	29	1,10
Losheim	34	1,00
Udenbreth	30	1,00

Kall

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Golbach	34	1,10
Kall	34	1,10
Keldenich	36	1,30
Sistig	30	1,20
Sötenich	32	1,10
Urft	36	1,20
Wahlen	32	1,30
Wallenthal	40	1,30

Mechernich

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Antweiler	56	3,00
Berg	46	2,50
Bleibuir	40	1,80
Breitenbenden	41	1,50
Eicks	49	2,50
Floisdorf	50	3,00
Glehn	44	1,60
Harzheim	39	1,30
Holzheim	39	1,70
Hostel	49	1,80
Kallmuth	34	1,20
Kommern	50	3,20
Lessenich-Rißdorf	43	2,50
Lorbach	35	1,20
Mechernich	37	2,10
Obergartzem	64	4,30
Satzvey-Firmenich	55	4,00
Vussem-Bergheim	39	1,50
Wachendorf	41	2,20
Weiler a. B.	35	1,50
Weyer	35	1,30

Nettersheim

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Bouderath	34	1,30
Buir	36	1,20
Engelgau	33	1,20
Frohngau	35	1,20
Holzmülheim	35	1,30
Marmagen	38	1,50
Nettersheim	36	1,50
Pesch	40	1,30
Roderath	36	1,50
Tondorf	32	1,40
Zingsheim	36	1,60

Schleiden

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Broich	31	1,10
Bronsfeld	31	1,00
Dreiborn	34	1,50
Gemünd	28	1,20
Harperscheid	34	1,10
Oberhausen	31	1,00
Schleiden	30	1,40
Schöneseiffen	35	1,50

Weilerswist

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Lommersum	69	7,50
Metternich	64	6,50
Müggenhausen	71	6,50
Vernich	71	6,50
Weilerswist	69	6,50

Zülpich

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Bessenich	75	6,00
Bürvenich- Eppenich	51	3,50
Dürscheven	61	5,50
Enzen	67	4,50
Füssenich	65	5,00
Geich	80	6,50
Hoven- Floren	75	5,00
Juntersdorf	58	4,50
Langendorf	50	4,00
Linzenich-Lövenich	67	4,50
Merzenich	72	4,50
Nemmenich	75	6,00
Oberelvenich	72	5,50
Rövenich	77	6,50
Schwerfen	56	4,00
Sinzenich	62	4,50
Ülpenich	68	5,50
Weiler i. d. E.	71	7,50
Wichterich	67	7,00
Zülpich	80	6,00

4.7.8 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen

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. 4.4.3 (Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen) wird der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (**ohne Aufwuchs**) mit Stand 01.01.2020 für den **Kreis Euskirchen** mit rd. **0,50 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.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)

Mit 1275 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 249,1 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) 48
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1208
- Erbbaurechte 19

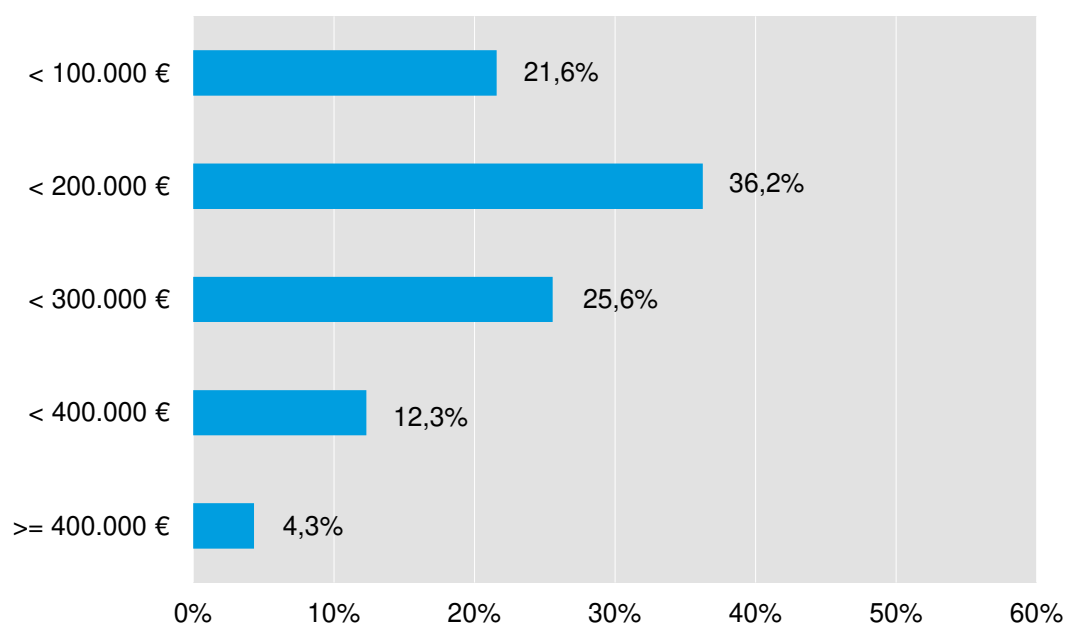
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
Bad Münstereifel	136	± 0 %	29,50
Blankenheim	63	- 10 %	9,69
Dahlem	53	+ 43 %	7,20
Euskirchen	273	- 9 %	68,47
Hellenthal	72	- 15 %	8,46
Kall	84	+ 6 %	12,47
Mechernich	211	± 0 %	40,41
Nettersheim	58	+ 57 %	8,90
Schleiden	85	- 10 %	11,52
Weilerswist	107	- 1 %	26,15
Zülpich	133	- 2 %	26,36

Kaufpreisbereiche (Anzahl):

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl der Kauffälle nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro															
	≤ 50	≤ 75	≤ 100	≤ 125	≤ 150	≤ 175	≤ 200	≤ 225	≤ 250	≤ 275	≤ 300	≤ 350	≤ 400	≤ 500	≤ 1.000	≥ 1.000
Münstereifel	7	7	7	10	10	17	7	12	4	6	20	15	10	2	1	1
Blankenheim	10	4	10	7	10	5	4	1	4	1	3	2	1	-	-	1
Dahlem	10	4	8	4	8	3	5	2	2	1	3	2	1	-	-	-
Euskirchen	14	11	11	16	16	25	15	18	20	20	25	26	30	15	9	2
Hellenthal	11	6	12	14	9	9	3	3	3	1	-	-	1	-	-	-
Kall	8	7	8	13	16	5	10	5	2	3	1	2	1	3	-	-
Mechernich	16	14	12	18	22	20	16	18	10	11	19	16	14	4	1	-
Nettersheim	6	8	3	4	9	8	7	3	4	2	-	1	2	1	-	-
Schleiden	12	11	6	11	11	8	11	3	5	1	3	-	3	-	-	-
Weilerswist	5	2	5	4	9	7	7	11	11	6	11	6	10	7	6	-
Zülpich	9	5	6	12	10	15	12	11	6	12	19	8	6	2	-	-
Kreisgebiet	108	79	88	113	130	122	97	87	71	64	104	78	79	34	17	4

Differenziert nach Kaufpreisbereichen ergibt sich insgesamt folgende prozentuale Verteilung der Kauffälle (kreisweite Betrachtung):



5.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

Bei den insgesamt 48 **Erstverkäufen** (Entwicklung zu 2018: +23,1 %) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Städte Euskirchen, Bad Münstereifel, Mechernich und Zülpich sowie der Gemeinden Dahlem und Weilerswist.

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	48	325.000 €	61.000 €	130 m ²	320 m ²

5.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise in Euro/m² Wohnfläche von Einfamilienhäusern bei Erstverkäufen

Nach Auswertung der Kaufverträge von Erstverkäufen (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern) aus den Jahren 2015 bis 2019 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 Wertanteile von Nebengebäuden (i. d. R. Garagen) betrugen je nach Ausstattung und Größe der Gebäude 4.000 EUR - 8.000 EUR.

Nachfolgende Tabelle basiert auf insgesamt rd. 140 Kauffällen.

Gebäudetyp	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ausstattungsstandard	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl ohne Bodenwertanteil		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl mit Bodenwertanteil		Bodenwertanteil am Gesamtpreis %
				Min	Max	Min	Max	
Rohbauten/ Ausbauhäuser	370	150		1.310 785	1.470	1.760 1.050	2.065	22
Doppelhaushälften/ unterkellert	310	130	mittel/ gehoben	2.055 1.790	2.830	2.635 2.390	3.460	17
Doppelhaushälften/ nicht unterkellert	290	125	mittel	1.810 1.485	2.475	2.345 1.785	2.855	18
Reihenhäuser/ nicht unterkellert	175	125	mittel	1.755 1.620	1.980	2.205 1.935	2.520	14
Häuser freistehend/ nicht unterkellert	435	140	mittel/ gehoben	1.880 1.525	2.660	2.445 1.940	3.165	18

5.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung

Der folgenden Auswertung liegen rd. 700 Kauffälle (**ohne Erstverkäufe**) aus den Jahren 2015 bis 2019 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:

- Bodenrichtwert unter 40 EUR/m²
- Bodenrichtwert von 40 EUR/m² - 59 EUR/m²
- Bodenrichtwert von 60 EUR/m² - 120 EUR/m²
- Bodenrichtwert 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).

Baujahr	Anzahl	Lageklasse und Bauweise BW = Bodenrichtwert Euro/m ²	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl ohne Bodenwertanteil		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl mit Bodenwertanteil	
					Min	Max	Min	Max
ab 2010	8	BW 60-120 Whs, nicht unterkellert	565	145	1.195	2.070	1.700	2.840
	15	BW >120 Whs, unterkellert und Whs, nicht unterkellert	430	150	1.620	2.615	2.025	3.770
1995 - 2009	5	BW <40 Whs, unterkellert	760	150	935	1.740	1.110	1.975
	11	BW <40 Whs, nicht unterkellert	970	170	440	1.470	940	1.865
	16	BW 40-59 Whs, unterkellert	710	155	840	1.565	1.010	1.895
	15	BW 40-59 Whs, nicht unterkellert	520	165	550	1.185	915	1.650

Baujahr	Anzahl	Lageklasse und Bauweise BW = Bodenrichtwert Euro/m²	Ø Grundstücksfläche m²	Ø Wohnfläche m²	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl ohne Bodenwertanteil		Durchschnittspreis Euro je m² Wfl mit Bodenwertanteil	
					Min	Max	Min	Max
1995 - 2009	42	BW 60-120 Whs, unterkellert	550	175	1.305	920	1.630	1.170
	40	BW 60-120 Whs, nicht unterkellert	575	155	1.285	830	1.720	1.045
	27	BW >120 Whs, unterkellert	465	160	1.630	1.110	2.250	1.500
	9	BW >120 Whs, nicht unterkellert	390	135	1.350	1.120	1.910	1.655
1975 - 1994	33	BW <40 Whs, unterkellert	740	160	855	425	1.090	680
	12	BW <40 Whs, nicht unterkellert	650	135	665	500	935	710
	39	BW 40-59 Whs, unterkellert	670	150	870	620	1.185	855
	7	BW 40-59 Whs, nicht unterkellert	785	135	705	315	1.135	805
	113	BW 60-120 Whs, unterkellert	630	145	940	540	1.365	550
	17	BW 60-120 Whs, nicht unterkellert	500	135	900	680	1.370	955
	66	BW >120 Whs, unterkellert	505	150	1.180	650	1.840	1.055
	4	BW >120 Whs, nicht unterkellert	300	105	1.120	810	1.725	1.115
1950 - 1974	31	BW <40 Whs, unterkellert	615	130	435	175	700	265
	6	BW <40 Whs, nicht unterkellert	520	135	420	185	535	380
	45	BW 40-59 Whs, unterkellert	665	145	510	210	845	495
	6	BW 40-59 Whs, nicht unterkellert	475	130	455	280	735	555
	54	BW 60-120 Whs, unterkellert	570	135	660	470	1.160	590
	36	BW 60-120 Whs, nicht unterkellert	610	130	620	210	1.005	495
	32	BW >120 Whs, unterkellert	485	135	720	360	1.435	440
vor 1950	2	BW <40 Whs, nicht unterkellert	800	110	150	-	565	-
	9	BW 60-120 Whs, unterkellert	590	125	655	505	995	765
	3	BW 60-120 Whs, nicht unterkellert	465	95	385	345	500	435
	3	BW >120 Whs, unterkellert	365	125	695	375	1.110	980

Hinweis: Die angegebenen Werte wurden überwiegend gerundet.

5.1.4 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen veröffentlicht erstmalig „Immobilienrichtwerte“ für den Teilmarkt bebaute Grundstücke. Diese sind unter www.boris.nrw.de kostenfrei abrufbar.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Er beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen.

Die Immobilienrichtwerte wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung aus Kauffällen der Jahre 2013 bis einschließlich 2019 abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro/m² Wohnfläche festgesetzt.

Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf (d. h. ohne Neubauten) stehen kreisweit in den Kernorten sowie in den Ortsteilen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind meist Ortsteile gemeindeweise zusammengefasst, so dass in einer Gemeinde für mehrere Ortsteile ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt (hier ein fiktives Einfamilienhaus), welches detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben ist. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm (z. B. von der Wohnlage) können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen Immobilienrichtwerte nicht zur Verfügung. Im Einzelfall ist hier sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.

Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen sich auf ein fiktives Einfamilienhaus mit normierten Merkmalen (u. a. Grundstücksgröße, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung) ohne Nebengebäude (z. B. Garagen). Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe von Bauträgern
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche (i. d. R. bis zu einer üblichen Baulandtiefe von 35 m), darüber hinausgehende Flächen (z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein 2. Bauplatz) sind separat zu berücksichtigen
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Garagen oder sonstigen Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.) und
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Werte für Garagen oder sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORISplus.NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als Amtliche Auskunft im pdf-Format. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden.

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

5.1.5 Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

Angewandtes Modell: Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW):

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: grundsätzlich 80 Jahre
- 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 160 Auswertungen aus den Jahren 2018 und 2019 entwickelt.

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

Regional ergeben sich 5 Lageklassen, wobei diese praktikabler Weise entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen (Euro/m², abgeleitet aus Bodenrichtwerten) untergliedert wurden.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

Bodenrichtwerte < 45 EUR/m²

Bodenrichtwerte 45 bis 70 EUR/m²

Bodenrichtwerte >70 bis 110 EUR/m²

Bodenrichtwerte >110 bis <170 EUR/m²

Bodenrichtwerte $\geq$ 170 EUR/m²

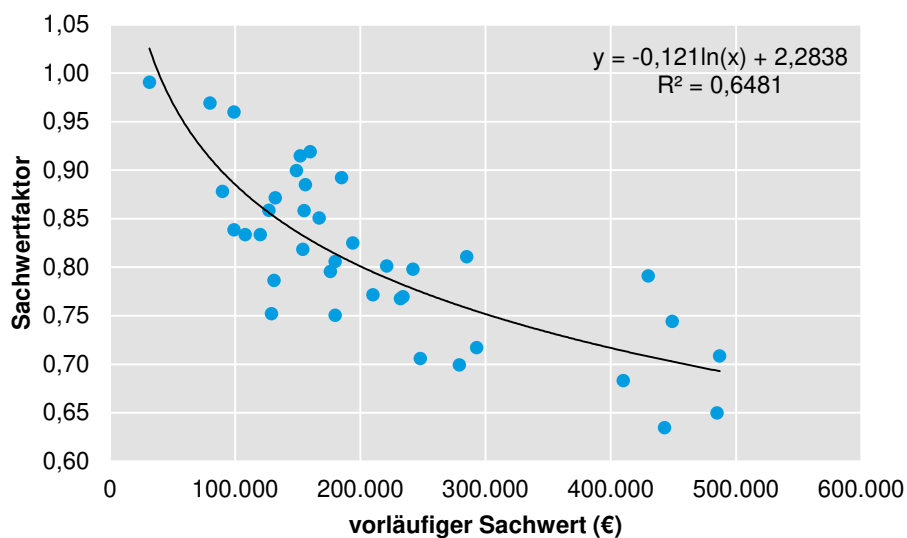
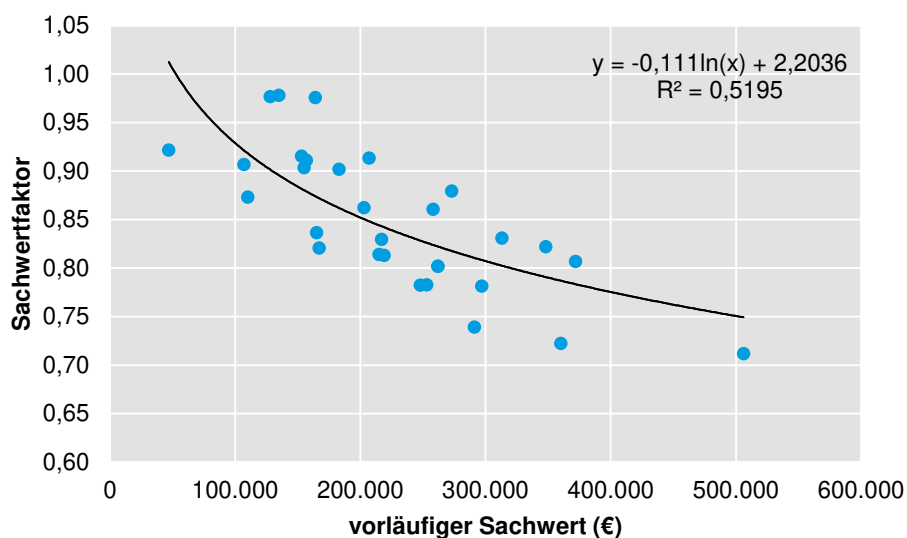
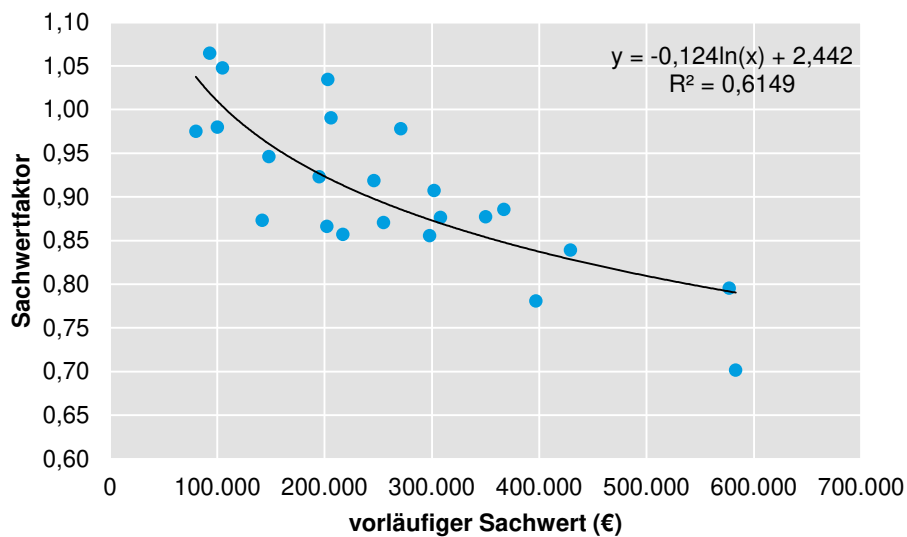
Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)

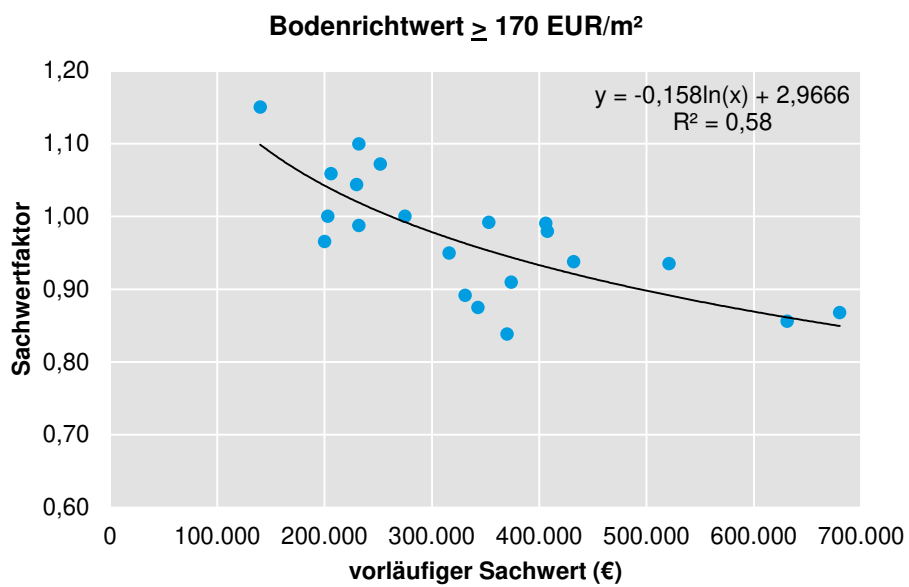
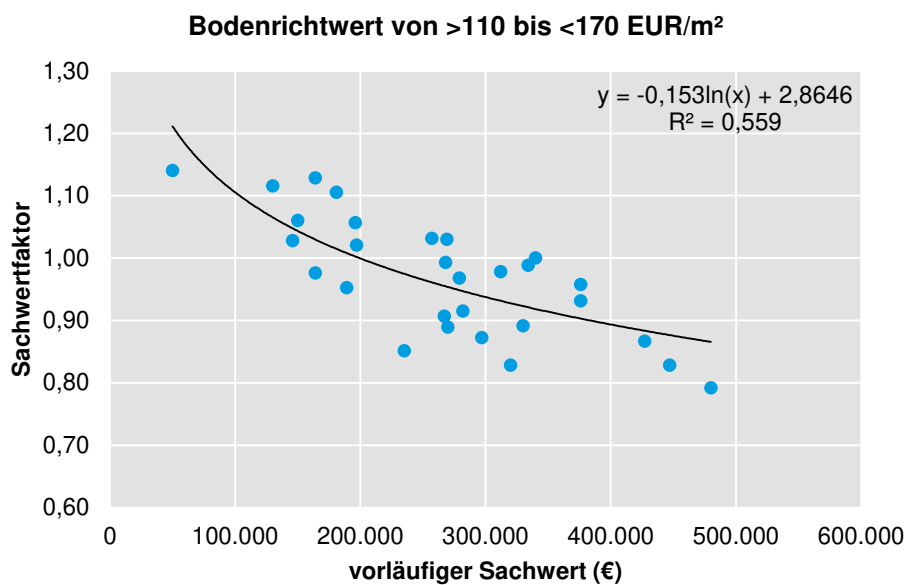
(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert < 45 EUR/m ²	Bodenrichtwert 45 bis 70 EUR/m ²	Bodenrichtwert >70 bis 110 EUR/m ²	Bodenrichtwert >110 bis <170 EUR/m ²	Bodenrichtwert $\geq$ 170 EUR/m ²
50.000	0,97	1,00			
75.000	0,93	0,96	1,05	1,15	
100.000	0,89	0,93	1,01	1,10	
125.000	0,86	0,90	0,99	1,07	1,11
150.000	0,84	0,88	0,96	1,04	1,08
175.000	0,82	0,86	0,95	1,02	1,06
200.000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,04
225.000	0,79	0,84	0,91	0,98	1,02
250.000	0,78	0,82	0,90	0,96	1,00
275.000	0,77	0,81	0,89	0,95	0,99
300.000	0,76	0,80	0,88	0,94	0,97
325.000	0,75	0,79	0,87	0,92	0,96
350.000	0,74	0,79	0,86	0,91	0,95
375.000	0,73	0,78	0,85	0,90	0,94
400.000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,93
425.000	0,72	0,77	0,83	0,88	0,92
450.000	0,71	0,76	0,83	0,87	0,91
475.000	0,70	0,75	0,82	0,86	0,90
500.000	0,70	0,75	0,81	0,86	0,89
525.000		0,74	0,81		0,89
550.000			0,80		0,88
600.000			0,79		0,86
650.000					0,85

Abbildung Streudiagramme Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

— Trendlinie Auswertungen 2019 auf Grundlage NHK 2010

Bodenrichtwert <45 EUR/m²**Bodenrichtwert 45 bis 70 EUR/m²****Bodenrichtwert >70 bis 110 EUR/m²**



5.1.6 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2019 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegenschafts- zins (%)	Standard- abweichung (%)	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Einfamilienhäuser					
Restnutzungsdauer > 60 Jahre	2,3	0,3	18	150	66
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre	2,4	0,5	49	145	43
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre	2,9	0,5	21	125	24
Zweifamilienhäuser					
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre	3,1	0,4	18	249	55
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,5	0,4	11	173	31

Historie

Gebäudetyp	2015	2016	2017	2018
Einfamilienhäuser				
	2,7 %			
Restnutzungsdauer > 60 Jahre		2,3 %	2,4 %	2,3 %
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre		2,7 %	2,5 %	2,6 %
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre		2,9 %	3,0 %	2,9 %
Zweifamilienhäuser				
	3,6 %			
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre		3,3 %	3,2 %	3,1 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre		3,7 %	3,6 %	3,8 %

5.1.7 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2019 (ausschließlich Weiterverkäufe)

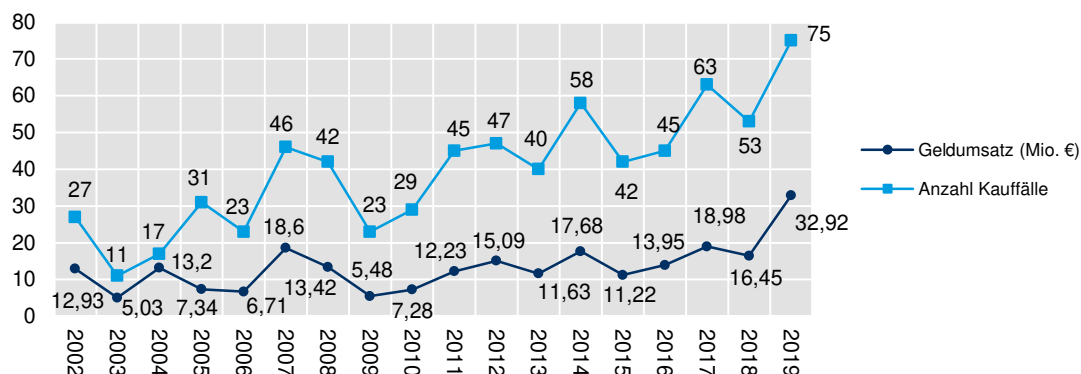
Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Einfamilienhäuser					
Restnutzungsdauer > 60 Jahre	28,5	14 %	18	150	66
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre	22,6	17 %	49	145	43
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre	15,9	25 %	21	125	24
Zweifamilienhäuser					
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre	21,4	26 %	18	249	55
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	15,3	16 %	11	173	31

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

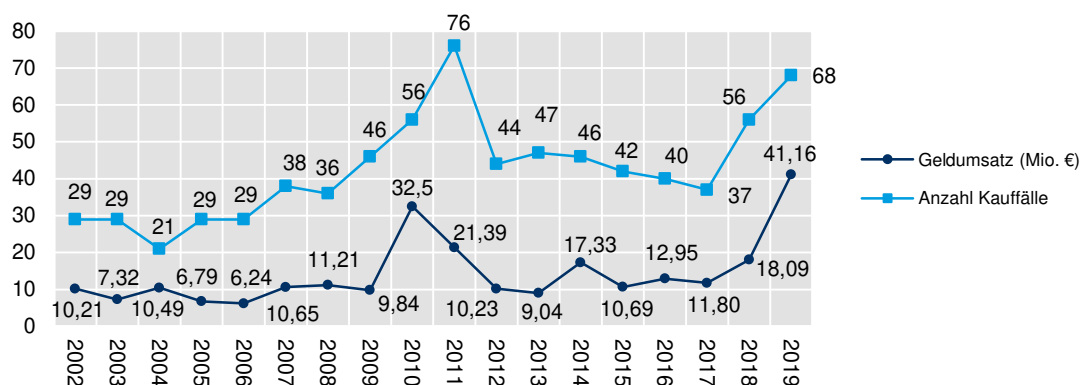
5.2.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

(Entwicklung von 2002 bis 2019)

5.2.1.1 Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten)



5.2.1.2 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



5.2.2 Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2019 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegenschafts- zins (%)	Standard- abweichung (%)	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutzflä- che (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Dreifamilienhäuser	4,2	0,6	25	254	44
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)					
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	4,3	0,7	17	421	50
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	5,7	0,4	9	377	27
Wohn- und Geschäftshäuser (1b Lagen)					
Restnutzungsdauer > 30 Jahre	5,0	0,5	18	293	42
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre	5,9	0,6	15	234	26

Historie

Gebäudetyp	2015	2016	2017	2018
Dreifamilienhäuser	4,6 %	4,8 %	4,7 %	4,4 %
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)	4,6 %			
Restnutzungsdauer > 35 Jahre		4,6 %	4,9 %	4,8 %
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre		5,8 %	5,8 %	5,8 %
Wohn- und Geschäftshäuser (1b Lagen)	5,6 %	5,4 %		
Restnutzungsdauer ≥ 30 Jahre			5,2 %	5,0 %
Restnutzungsdauer < 30 Jahre			5,9 %	5,8 %

5.2.3 Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude

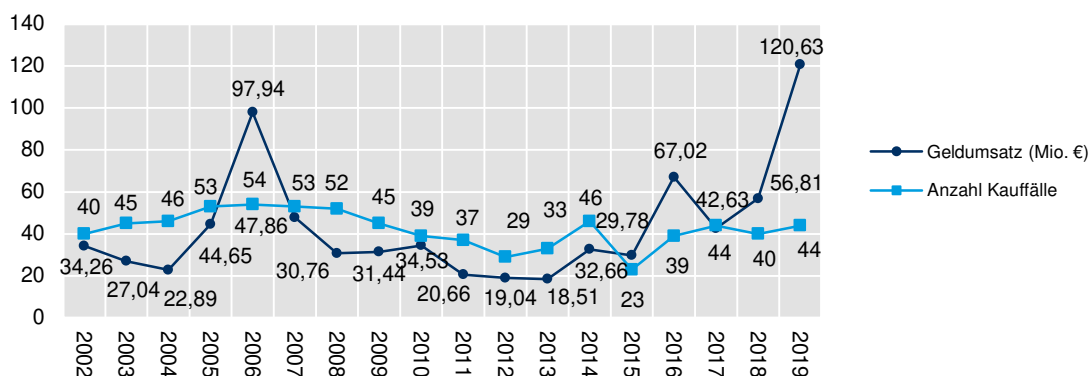
(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2019 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)
Dreifamilienhäuser	15,9	18 %	25	254	44
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)					
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	16,5	20 %	17	421	50
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	10,5	8 %	9	377	27
Wohn- und Geschäftshäuser (1b Lagen)					
Restnutzungsdauer > 30 Jahre	13,6	16 %	18	293	42
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre	10,4	11 %	15	234	26

5.3 Gewerbe- / Industrieobjekte - Handwerk u. Handel -

5.3.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2019)



5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Gewerbe/ Industrie

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2019 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegenschafts- zins (%)	Standard- abweichung (%)	Anzahl	Ø Nutz- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Gewerbeobjekte	5,5	0,8	17	1500	35

Historie

Gebäudetyp	2015	2016	2017	2018
Gewerbeobjekte	6,9 %	6,6 %	6,6 %	6,0 %

5.3.3 Rohertragsfaktoren für Gewerbe/ Industrie

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2019 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Nutz- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Gewerbeobjekte	13,5	18 %	17	1500	35

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

402 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2019 registriert (374 Kauffälle über Wohnungseigentum, 28 Kauffälle über Teileigentum).

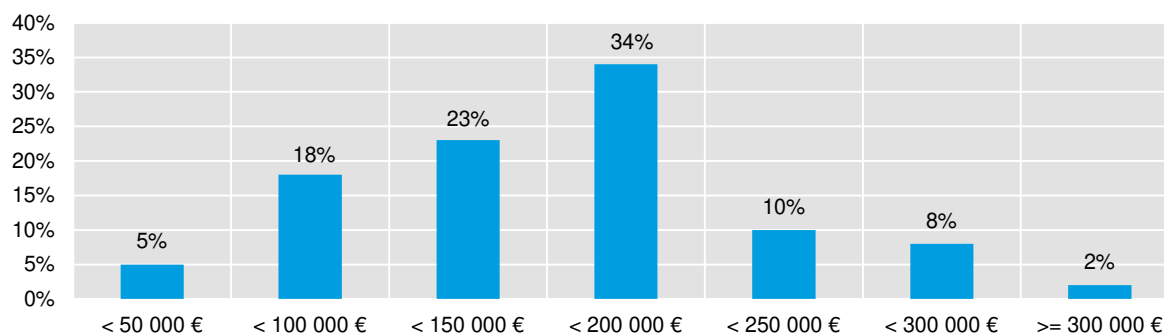
Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 41 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Time-Sharing).

6.1.1 Wohnungseigentum (ohne Ferienwohnungen), Umsatzentwicklung

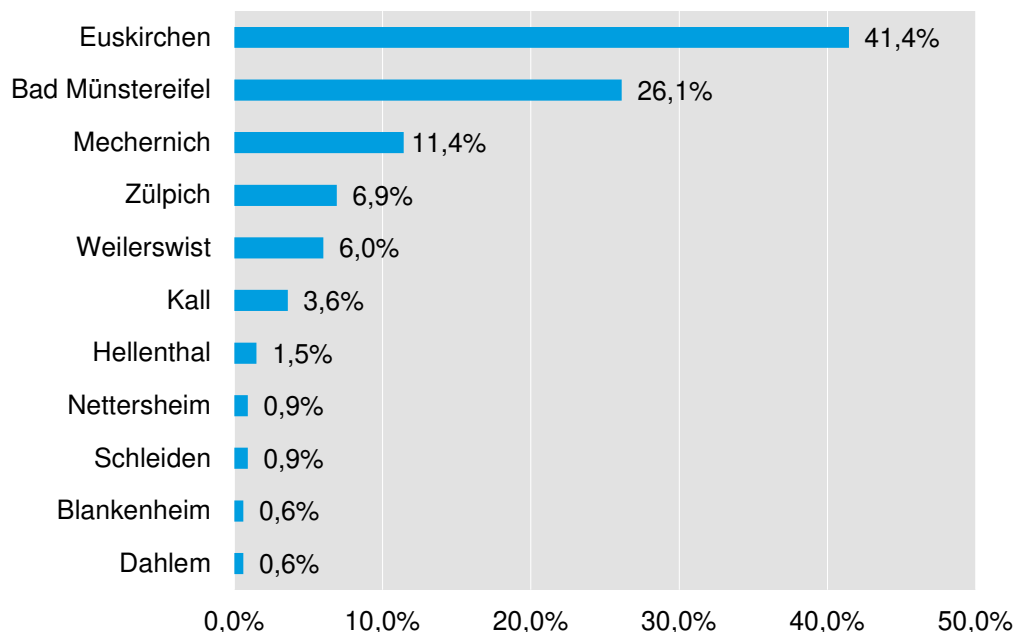
	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51
2014	272	+/- 0 %	33,36
2015	259	- 4,8 %	30,93
2016	309	+ 19,3 %	43,25
2017	289	- 6,5 %	46,29
2018	336	+ 16,3 %	53,58
2019	333	- 0,9 %	52,84

Teilmärkte 18,6 % Erstverkäufe (aus Neubau)
 23,1 % Erstverkäufe (aus Umwandlung)
 58,3 % Weiterverkäufe

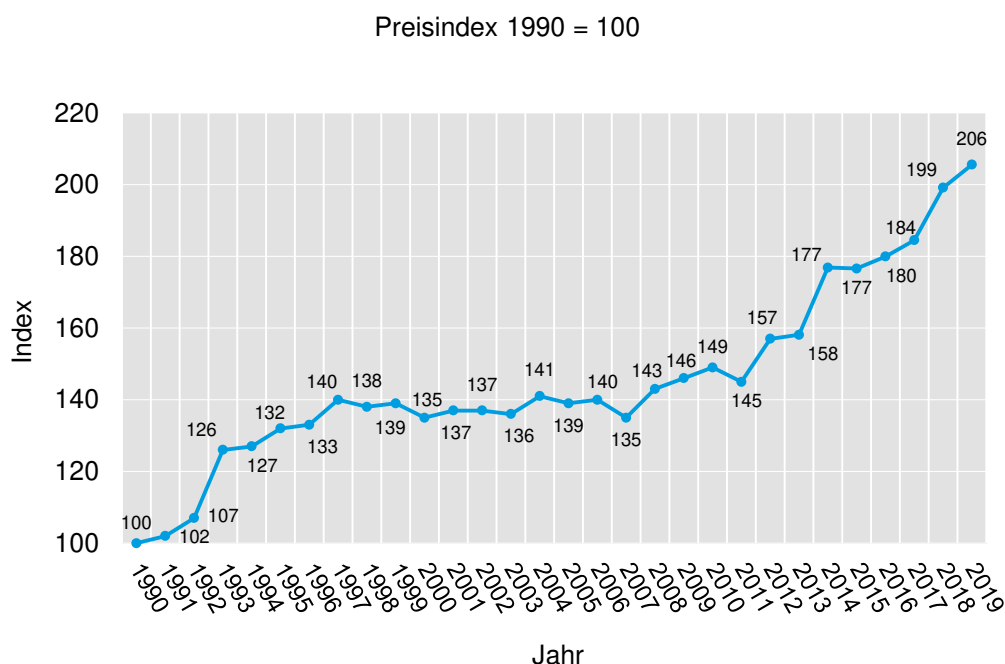
Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet



Regionale Verteilung der Kauffälle in % - Anteilen



6.1.2 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)

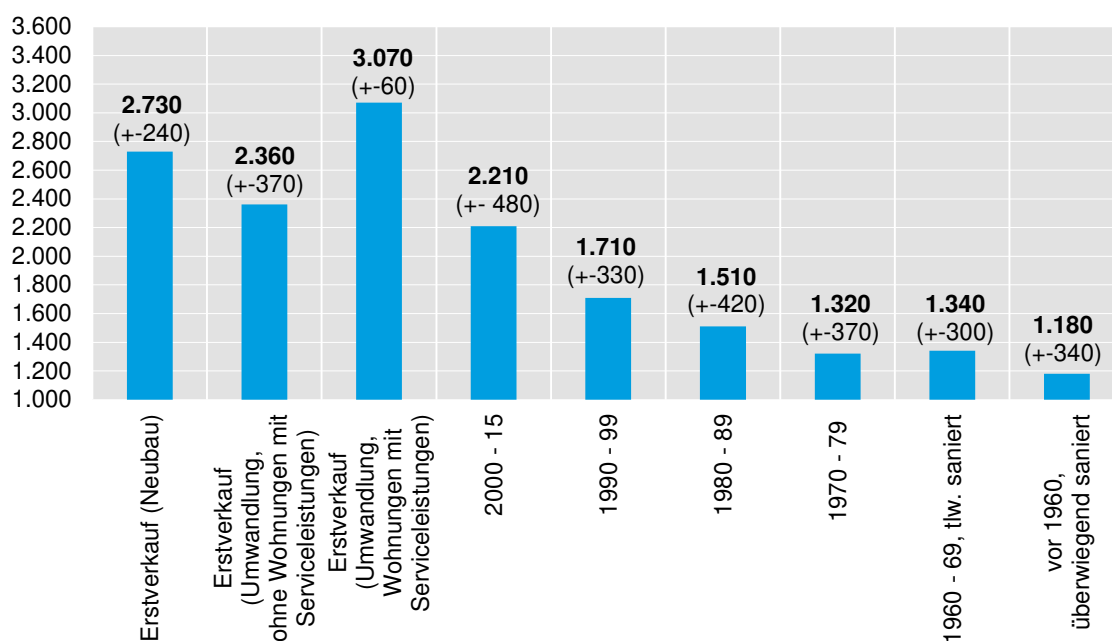


Beim Wohnungseigentum insgesamt ergibt sich zum Vorjahr folgende Preisentwicklung:
(statistische Gesamtbetrachtung)

Erstverkäufe (Neubau)	+ 3 %
Weiterverkäufe	+ 2 %

6.1.3 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum nach Altersklassen geordnet

Erstverkäufe und Weiterverkäufe nach Altersklassen in Euro/m² Wohnfläche



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

6.1.4 Vergleichswerte für Wohnungseigentum nach Regionallagen

Das nachfolgend aufgeführte regional unterschiedliche Preisniveau von Wohnungseigentum wird nur aus repräsentativem Datenmaterial aus den Jahren 2018 und 2019 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.**

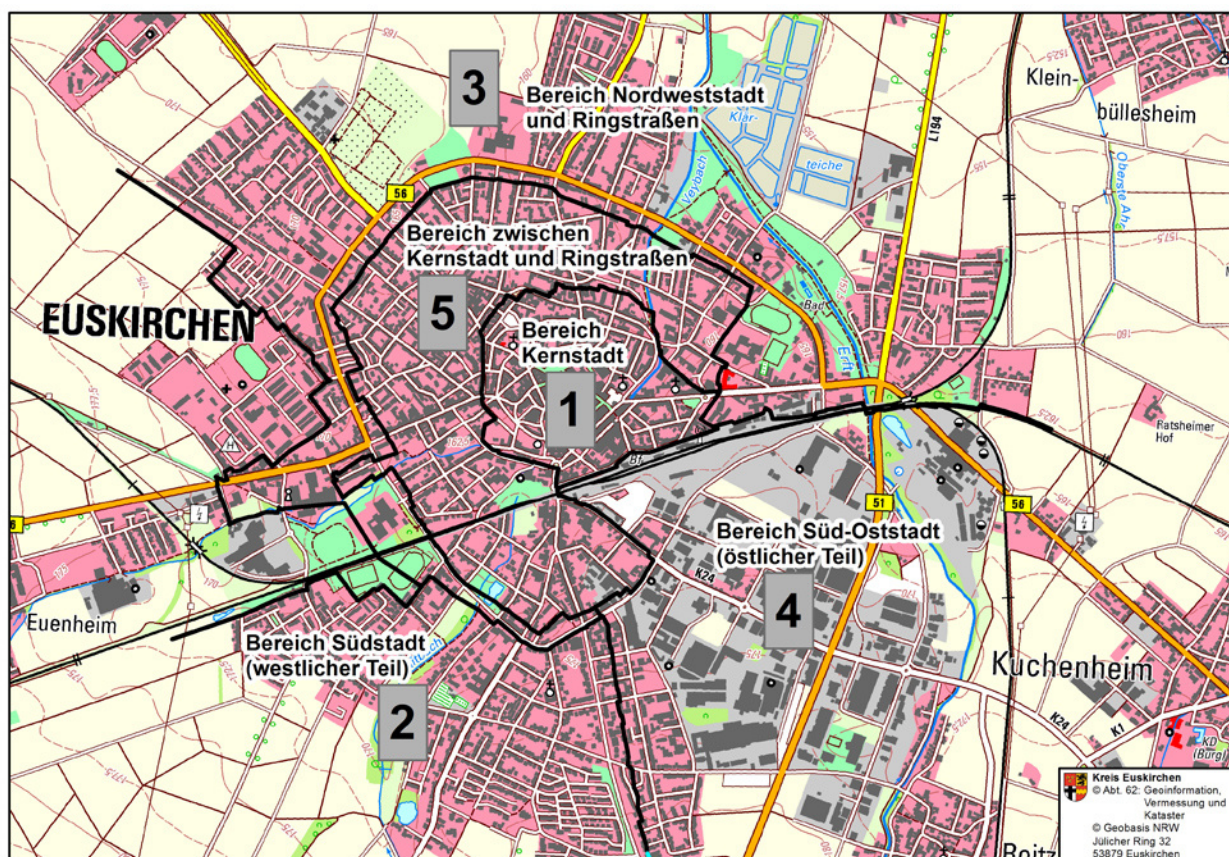
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 6.2 Teileigentum)

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	Erstverkauf aus Umwandlung (Wohnungen mit Serviceleistungen)	2011	97	56	3.080	(60)
	Weiterverkauf	1992,1993,2001	5	70	1.590	(190)
	Weiterverkauf	1945-1961 saniert, 1981,1982	17	80	1.400	(150)
OT Kirspenich	Erstverkauf	Neubau	3	94	2.000	(10)
OT Arloff, Iversheim, Kirspenich	Weiterverkauf	1990-1996	4	69	1.560	(200)
OT Kirspenich, Eschweiler	Weiterverkauf	1965-1970 saniert, 1982	5	92	1.420	(220)
OT Eicher- scheid	Weiterverkauf	1950 tlw. saniert	3	61	950	(180)
Euskirchen						
Kernort 1 Kernstadt	Erstverkauf	Neubau	10	81	2.840	(110)
	Weiterverkauf	1999-2009	5	73	2.490	(210)
	Weiterverkauf	1992-1996	5	73	1.780	(210)
	Weiterverkauf	1975 saniert, 1983-1988 tlw. saniert	5	88	1.470	(200)
2 Südstadt	Erstverkauf (Zweifamilienhaus)	Neubau	10	101	2.410	(90)
	Weiterverkauf	2008	4	78	2.600	(140)

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

Wohnungseigentum: Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgrenzungen)



Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohnflä- che (Standardabweichung)	
Euskirchen						
Kernort						
2 Südstadt	Weiterverkauf (Zweifamilienhaus)	2002-2015	4	97	2.240	(290)
	Weiterverkauf	1987-1996	6	84	1.890	(230)
	Weiterverkauf	1914 saniert, 1975-1985 tlw. saniert	10	81	1.650	(140)
3 Nordwest- stadt/ Ringstra- ßen	Erstverkauf	Neubau	21	82	2.590	(100)
	Erstverkauf aus Umwandlung	1969 saniert	/	74	1.740	(20)
	Weiterverkauf	1992-2008	7	82	2.000	(140)
	Weiterverkauf	1974-1984 teilsaniert	4	85	1.630	(70)
	Weiterverkauf	1959-1972 saniert	7	69	1.720	(150)
	Weiterverkauf	1959-1972 teilsaniert	37	67	1.120	(190)
4 Süd - Ost- stadt	Weiterverkauf	1962-1979 saniert	3	70	1.560	(180)

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

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohnfläche (Standardabweichung)	
5 zw. Kernstadt und Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	38	81	2.920	(170)
	Erstverkauf aus Umwandlung	kernsaniert	9	63	2.480	(160)
	Weiterverkauf	2004-2013	6	103	2.570	(190)
	Weiterverkauf	1981 saniert-1998	22	72	1.830	(250)
	Weiterverkauf	1972-1981 teilsaniert	7	71	1.520	(200)
	Weiterverkauf	1950-1966 saniert	17	74	1.450	(250)
Euskirchen						
OT Flamersheim, Kleinbüllesheim, Stotzheim	Erstverkauf	Neubau	7	94	2.770	(120)
OT Flamersheim	Erstverkauf aus Umwandlung	kernsaniert	6	115	2.810	(120)
OT Kirchheim	Erstverkauf aus Umwandlung	kernsaniert	5	65	2.470	(120)
OT Flamersheim, Schweinheim, Stotzheim	Weiterverkauf	1990-1999 saniert	4	94	2.030	(40)
OT Flamersheim, Großbüllesheim, Kleinbüllesheim	Weiterverkauf	1996-2002	4	93	1.500	(150)
OT Flamersheim, Großbüllesheim, Kirchheim	Weiterverkauf	1980-1986	6	71	1.140	(160)
OT Großbülles- heim, Palmers- heim	Weiterverkauf	1965-1973	4	73	890	(70)
Hellenthal						
OT Wolfert	Weiterverkauf	1964 saniert	/	58	1.300	(90)
Kall						
Kernort	Weiterverkauf	1958-1963 saniert, 1993-2000	18	69	1.310	(160)
Mechernich						
Kernort Zentrum	Erstverkauf	Neubau	28	74	2.730	(160)
Kernort Süd	Erstverkauf	Neubau	11	82	2.390	(60)
Kernort	Weiterverkauf	1998-2004	3	79	2.140	(90)
OT Kommern	Erstverkauf (Zweifamilienhaus)	Neubau	/	96	2.020	(60)
OT Obergartzem	Weiterverkauf	1995-1997	/	59	1.530	(120)
OT Vussem	Weiterverkauf	1997	/	120	1.230	(80)
OT Kommern	Weiterverkauf	1918,1950,1969 saniert	3	78	1.010	(140)
Nettersheim						
OT Zingsheim	Erstverkauf	Neubau	/	89	2.020	(20)
OT Marmagen	Weiterverkauf	1990-1996	/	97	1.050	(140)

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohnfläche (Standardabweichung)	
Schleiden						
OT Gemünd	Weiterverkauf	1981-1991	5	64	1.000	(140)
OT Broich	Weiterverkauf	1982-1993	/	60	910	(50)
OT Scheuren	Weiterverkauf (Zweifamilienhaus)	1968	/	98	540	(5)
Weilerswist						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	6	89	2.970	(50)
	Weiterverkauf	1959 kernsaniert, 2011-2015	3	90	2.490	(70)
	Weiterverkauf	1975-1986 saniert, 2003	7	81	2.090	(110)
	Weiterverkauf	1974-1982 teilsaniert	3	82	1.780	(140)
OT Metternich, Vernich	Weiterverkauf	1996-2009	6	90	2.140	(220)
OT Metternich, Vernich	Weiterverkauf	1980-1984 teilsaniert	4	85	1.460	(370)
Zülpich						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	5	81	2.780	(60)
	Erstverkauf aus Umwandlung	kernsaniert	6	68	2.760	(270)
	Weiterverkauf	1973 saniert, 1990-2000	7	66	1.650	(250)
OT Bürvenich, Dürscheven, Füssenich, Ülpe- nich, Wichterich	Weiterverkauf	1968-1979 saniert, 1999-2005	5	82	1.200	(100)

6.1.5 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen veröffentlicht im zweiten Jahr „Immobilienrichtwerte“ für den Teilmarkt des Wohnungseigentums. Diese sind unter www.boris.nrw.de kostenfrei abrufbar.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Er beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen.

Die Immobilienrichtwerte wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung aus Kauffällen der Jahre 2013 bis einschließlich 2019 abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro/m² Wohnfläche festgesetzt.

Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt des Wohnungseigentums stehen in den Gebieten der Stadt Bad Münstereifel, der Stadt Euskirchen, der Stadt Mechernich, der Gemeinde Weilerswist sowie der Stadt Zülrich zur Verfügung. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt (hier also eine fiktive Eigentumswohnung) und stehen auch in den zuvor genannten Gebieten nicht flächendeckend zur Verfügung. Werte für Pkw-Stellplätze o. ä. sind in den Immobilienrichtwerten nicht enthalten.

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum beziehen sich innerhalb der Immobilienrichtwertzonen auf eine fiktive Eigentumswohnung mit normierten Merkmalen (u. a. Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung) einschließlich des (Miteigentums-) Anteil am Grund und Boden. Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, usw.) und
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

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

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORISplus.NRW als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als Amtliche Auskunft im pdf-Format. In den Örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden.

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

6.1.6 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2019

Gebäudetyp	Liegenschafts- zins (%)	Standard- abweichung (%)	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutzflä- che (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Eigentumswohnungen					
Erstverkäufe	2,3	0,2	50	82	80
Restnutzungsdauer $\geq$ 40 Jahre, ohne EV	3,0	0,3	86	79	51
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,5	0,4	26	81	32

Historie

Gebäudetyp	2015	2016	2017	2018
Eigentumswohnungen				
Erstverkäufe	3,2 %	2,7 %	2,6 %	2,5 %
Restnutzungsdauer $\geq$ 40 Jahre, ohne EV	3,6 %	3,3 %	3,1 %	3,1 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,8 %	3,7 %	3,6 %	3,6 %

6.1.7 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2019

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Eigentumswohnungen					
Erstverkäufe	29,5	5 %	50	82	80
Restnutzungsdauer $\geq$ 40 Jahre, ohne EV	20,4	13 %	86	79	51
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	15,3	12 %	26	81	32

EV = Erstverkäufe

6.2 Teileigentum

Im Jahre 2019 wurden 24 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 4 x Ladenlokale
- 1 x Büro
- 10 x Tiefgaragenstellplätze
- 8 x Garagen
- 1 Außenstellplatz

Aus Kauffällen der Jahre 2017 bis 2019 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur **groben Preisorientierung** abgeleitet werden:

Lage: Stadt Euskirchen, Stadt Mechernich, Gemeinde Weilerswist

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Nutzfläche (m²)	durchschn. Preis (Euro/m² Nutzfläche) (Standardabweichung)
Büro	1986 saniert, 1997	2	81	1.450 (+/- 95)
Ladenlokal, Praxis (normale Ausstattung)	1988, 2000, 2004	4	136	980 (+/- 180)
Ladenlokal, Büro (gehobene Ausstattung)	2004, 2016	2	102	2.100 (+/- 70)

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 überprüft.

Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen wurden zu folgend aufgeführten Werten gekauft bzw. mit entsprechenden Werten beim Verkauf von Wohnungseigentum berücksichtigt (Kauffälle aus 2019):

Erstverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Städte Euskirchen und Mechernich				
Tiefgaragenstellplätze	16	2018	12.500 € - 16.000 €	14.900 €
Lage: Städte Euskirchen und Mechernich				
Garagen	5	2019	10.000 € - 15.000 €	11.000 €
Lage: Stadt Euskirchen, Gemeinde Weilerswist				
Carports	15	2019	5.000 € - 9.500 €	7.100 €
Lage: Städte Euskirchen, Mechernich und Zülpich				
Kfz - Stellplätze	23		2.500 € - 8.000 €	4.600 €
Weiterverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Städte Bad Münstereifel, Euskirchen und Mechernich, Gemeinde Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	21	1950 - 2016	7.000 € - 12.500 €	10.000 €
Lage: Städte Bad Münstereifel, Euskirchen, Mechernich, Schleiden und Zülpich, Gemeinden Hellenthal, Kall und Weilerswist				
Garagen	43	1950 - 2011	3.500 € - 10.000 €	6.100 €
Lage: Städte Bad Münstereifel, Euskirchen, Mechernich und Zülpich, Gemeinden Hellenthal, Kall, Nettersheim und Weilerswist				
Kfz - Stellplätze	40		1.500 € - 6.500 €	3.100 €

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Erbbaurechtsbestellungen/ Erbbauzinssätze

Im Jahr 2019 wurden insgesamt sechs Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, vier davon mit **künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung**. Für den Zeitraum von 2017 - 2019 waren insgesamt 26 **neue** Erbbaurechtsvergaben zu verzeichnen. 23 dieser Verträge sind einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, woraus sich folgende durchschnittliche Wertparameter ableiten:

	Mittelwert	Standardabweichung
Laufzeit	99 Jahre	± 0 Jahre
Erbbauzinssatz	3,6 %	$\pm 0,7$ %
Erbbauzinssatzbetrag	5,63 EUR/m ²	$\pm 1,63$ EUR/m ²
Bodenwert (pflichtig oder frei, je nach Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags) ca.	von 70 EUR/m ² bis 265 EUR/m ²	

Bei rd. 40 Kauffällen im Zeitraum 2017 - 2019 über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden.

Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 59 Jahren ergab sich ein durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2,2 % (Standardabweichung $\pm 2,1$ %).

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

7.2 Erbbaurechte

7.2.1 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau Auswertungen aus den Jahren 2016 bis 2019

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.

Angewandtes Modell: Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW):

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: grundsätzlich 80 Jahren, gem. Sachwertmodell der AGVGA
- 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 32 Auswertungen der Jahre 2016 bis 2019 entwickelt. Die veräußerten Erbbaurechte lagen in Gebieten mit Bodenrichtwertniveau von 60 EUR/m² - 225 EUR/m² ebf.

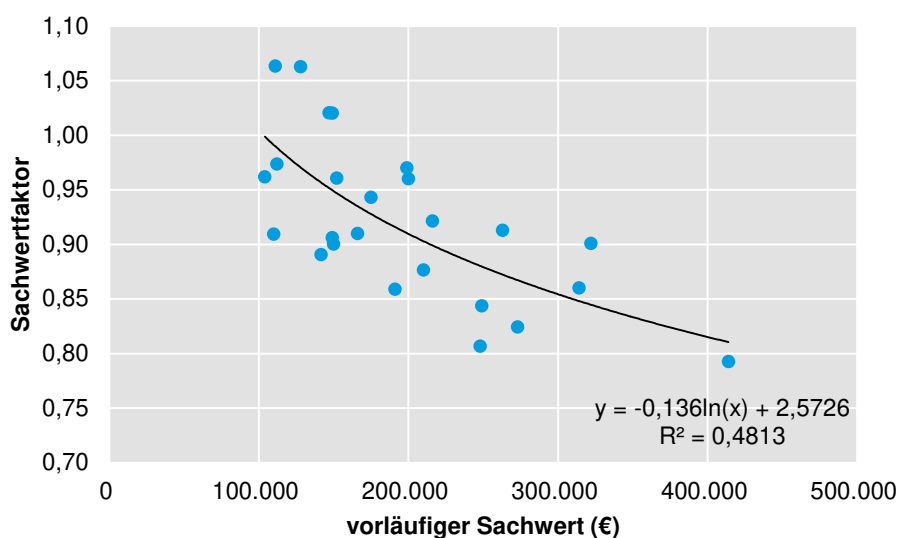
Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das vorgenannte Modell anzuwenden.

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	1,05
100.000 EUR	1,01
125.000 EUR	0,98
150.000 EUR	0,95
175.000 EUR	0,93
200.000 EUR	0,91
225.000 EUR	0,90
250.000 EUR	0,88
275.000 EUR	0,87
300.000 EUR	0,86
325.000 EUR	0,85
350.000 EUR	0,84
375.000 EUR	0,83
400.000 EUR	0,82

Streudiagramm Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau



7.2.2 Liegenschaftszinssätze für Erbbaurechte (im individuellen Wohnhausbau)

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2019 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegenschafts- zins (%)	Standard- abweichung (%)	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	1,4	0,5	21	120	45

Historie

Gebäudetyp	2015	2016	2017	2018
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	1,8 %	1,2 %	1,4 %	1,6 %

7.2.3 Rohertragsfaktoren für Erbbaurechte (im individuellen Wohnhausbau)

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2019 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	20,7	26 %	21	120	45

8 Modellbeschreibungen/ Erläuterungen

8.1 Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Für die Wertermittlung ist der Liegenschaftzinssatz 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) Liegenschaftzinssätze. Der Liegenschaftzinssatz 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 Liegenschaftzinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Nach § 14 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Liegenschaftzinssatz 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 Liegenschaftzinssatzes 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 Liegenschaftzinssätze 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 Liegenschaftzinssatzes 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: Liegenschaftzinssatz
- q: Zinsfaktor: $q = 1 + p/100$
- n: (geschätzte wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Die Liegenschaftzinssätze wurden aus insgesamt rd. 400 Fällen wie folgt abgeleitet:

Teilmärkte Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen: Datenmaterial aus dem Jahre 2019,

Teilmärkte Zwei- und Dreifamilienhäuser: Datenmaterial aus den Jahren 2018 und 2019,

Teilmarkt Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau: Datenmaterial aus den Jahren 2016 - 2019,

sonstige Teilmärkte: Datenmaterial aus den Jahren 2017 - 2019.

Modellbeschreibung

- Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung
- Nutzungsfläche: Berechnung nach DIN 277
- Rohertrag gemäß §18 Abs. 2 ImmoWertV, unter Berücksichtigung örtlicher Mietspiegel
- Bewirtschaftungskosten: Ansatz gem. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ der AGVGA.NRW (vergleiche nachfolgende Aufstellung)
- Reinertrag: Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV)
- Gesamtnutzungsdauer: gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW
- 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

Bewirtschaftungskosten (Wohnnutzung) nach AGVGA-Modell

Verwaltungskosten in Euro

Beschreibung/Jahr	2019	2020
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern	295	299
jährlich je Eigentumswohnung	353	358
jährlich je Garage/Einstellplatz	39	39

Instandhaltungskosten in Euro

Beschreibung/Jahr	2019	2020
jährlich je m²/Wohnfläche, ohne Schönheitsreparaturen	11,6	11,7
jährlich je Tiefgaragenstellplatz	87,4	88,5
jährlich je Garage	68,4	69,3
jährlich je Carport	42,1	42,7
jährlich je Stellplatz	26,3	26,7

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Anmerkungen: Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten wird davon ausgegangen, dass die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt. Die Liegenschaftszinssätze wurden mit den für das Jahr 2019 angegebenen Bewirtschaftungskosten abgeleitet. Bei der Wertermittlung sind die jeweils zum Stichtag gültigen Bewirtschaftungskosten anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten (Gewerbliche Nutzung) nach AGVGA-Modell

Verwaltungskosten

3 % des des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Instandhaltungskosten als %-Satz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung

100 % Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen oder Baukosten

50 % SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen oder Baukosten

30 % Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen oder Baukosten

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

8.2 Erläuterungen zu den 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 2019, bzw. aus den Jahren 2017 - 2019).

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.

9 Mieten und Pachten

9.1 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 Grundeigentümerverein 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.

9.2 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.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende/r	Robert Rang	Kreisverwaltung Euskirchen
Stellvertr. Vorsitzende/r	Bernd Pützer Hans Martin Steins Bianca Zavelberg	Kreisverwaltung Euskirchen Kreisverwaltung Düren Kreisverwaltung Euskirchen
Stellvertr. Vorsitzende/r und Sachverständige/r	Frank Diefenbach	Dorfstraße 31, 53894 Mechernich
Sachverständige	Markus Blaeser Cornelia Briem-Grooten Thomas Daniels Peter M. Dürholt Christian Göbbels Josef Keischgens Kurt Kreissl Reinhold Müller Wilhelm Otten Peter Sampels Wolfgang Schick Georg Schmiedel	Krausstraße 18, 53947 Nettersheim Seffenter Berg 6, 52074 Aachen Sonnenweg 9, 53520 Hümmel Asselbornstraße 27, 53879 Euskirchen Marquardstr. 8, 53902 Bad Münstereifel In den Sechs Morgen 16, 53947 Nettersheim Frauenberger Str. 84, 53879 Euskirchen Schmidtheimer Str. 1, 53949 Dahlem Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen Zur Nöck 6, 53894 Mechernich Aachener Str. 108, 53925 Kall Heistardstr. 60, 53894 Mechernich
Sachverständige Finanzamt	Heike Ungermann Franz-Peter Schmitz	Finanzamt Schleiden Finanzamt Euskirchen

10.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Nordrhein-Westfalen:

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:

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 Vulkaneifel u. Eifelkreis Bitburg - Prüm:	
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel (Zweigstelle)	Berliner Str. 2 54550 Daun Tel. (06531) 5017-0 Fax (06531) 5017-140
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel (Geschäftsstelle)	Im Viertheil 24 54470 Bernkastel-Kues Tel. (06531) 5017-0 Fax (06531) 5017-140 vermka-wem@vermkv.rlp.de

11 Rahmendaten

11.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug gem. Kostentarif (VermWertKostT) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019.

5 Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1 Grundaufwand

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 % vom Wert zuzüglich 1.250 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 % vom Wert zuzüglich 2.250 Euro
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 % vom Wert zuzüglich 7.250 Euro
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 % vom Wert zuzüglich 47.250 Euro.

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

Hinweis: Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten. Jede weitere beantragte Mehrausfertigung, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung: 30 Euro.

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1 Mehraufwand

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),

- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

5.1.2.2 Minderaufwand

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.2 Besondere Bodenrichtwerte

Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs

- a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte
Gebühr: keine,
- b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren

Gebühr: keine

5.3.2 Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

- a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 140 Euro,
- b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall
Gebühr: 10 Euro,
- c) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.

5.3.2.1 Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

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: 46 Euro

11.2 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

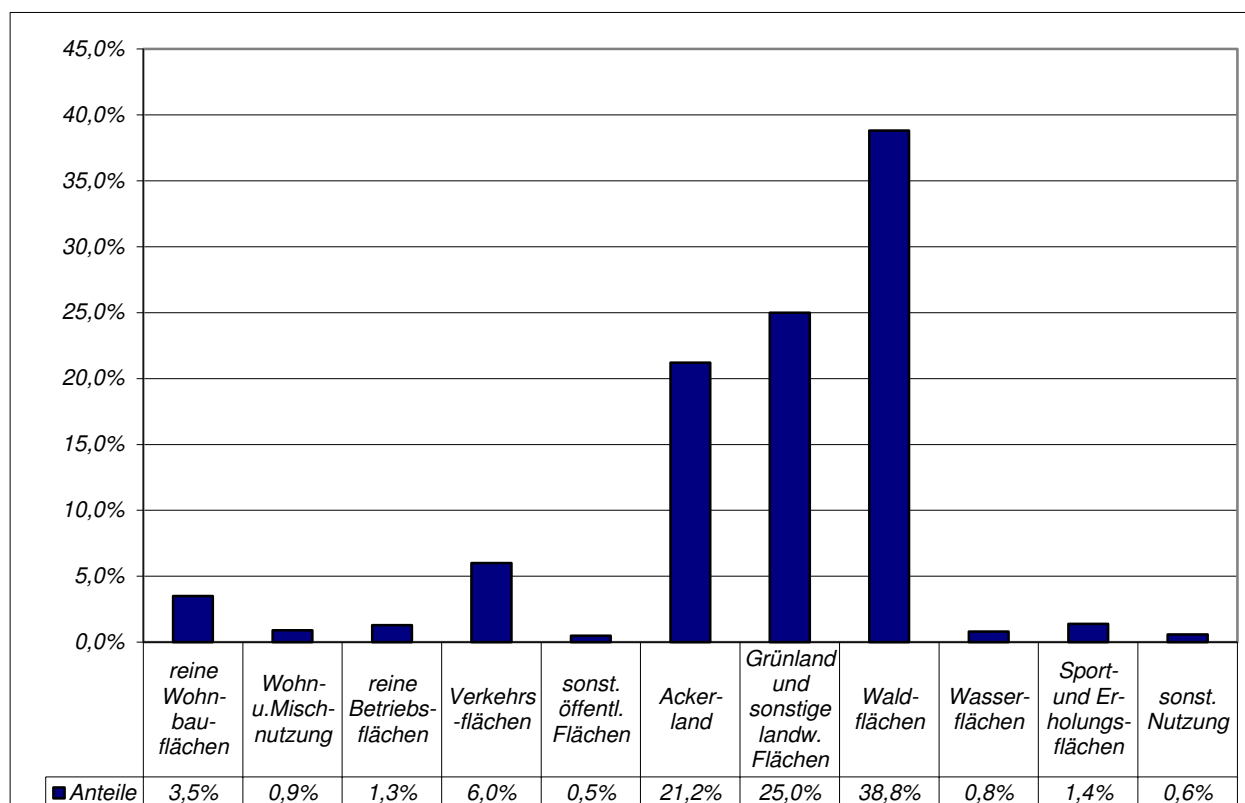
Autobahnen	A 1 Blankenheim – Weilerswist (weiter über Köln nach Bremen) A 61 im Gemeindegebiet Weilerswist (von Hockenheim über Mönchengladbach nach NL)	
Bundesstraßen	B 51 Dahlem - Euskirchen B 56 Zülrich - Euskirchen B 258 Schleiden - Blankenheim B 265 Hellenthal - Gemünd - Zülrich	B 266 Nationalpark 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 31.12.2019)	Einwohner * (Stand 30.06.2019)	Einwohner je km ²
Euskirchen, Kreis	1.248,73	192.977	154
Bad Münstereifel, Stadt	150,83	17.362	115
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.259	56
Dahlem, Gemeinde	95,21	4.226	44
Euskirchen, Stadt	139,49	57.958	416
Hellenthal, Gemeinde	137,82	7.883	57
Kall, Gemeinde	66,07	11.242	170
Mechernich, Stadt	136,48	27.628	202
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.460	79
Schleiden, Stadt	121,67	13.095	107
Weilerswist, Gemeinde	57,17	17.621	308
Zülpich, Stadt	101,01	20.243	200
Differenz zum 30.06.2018		+ 779	

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

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

Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2019)

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 2019)

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 %)
Dezember 2018:	5.248 Personen	(Arbeitslosenquote = 4,9 %)
Dezember 2019:	5.149 Personen	(Arbeitslosenquote = 4,7 %)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Anlage zum Grundstücksmarktbericht 2020

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, 10. Februar 2020

gez. Rang
Vorsitzendes Mitglied

Druck

Kreis Euskirchen

Gebühr

Das Dokument (Grundstücksmarktbericht 2020) 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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die "Datenlizenz Deutschland -Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

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. 495 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	30 – 85 m ² Ø 55 m ²	7,1 – 16,5 €/m ² Ø 11,4 €/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	6,3 – 13,3 €/m ² Ø 9,6 €/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 Langenhöhe, 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 6,5 €/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	Kaltmiete
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	7,7 – 12,5 €/m ² Ø 9,3 €/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, Schleiden, Zülpich	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, EG/OG, tlw. inkl. Stellplätze, ab 101 m ²	115 – 690 m ² Ø 345 m ²	3,8 – 5,5 €/m ² Ø 4,7 €/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</u> <u>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 365 m ²	5 – 8,5 €/m ² Ø 6,7 €/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	100 – 280 m ² Ø 145 m ²	6 – 7,0 €/m ² Ø 6,5 €/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 – 490 m ² Ø 280 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
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

www.boris.nrw.de

