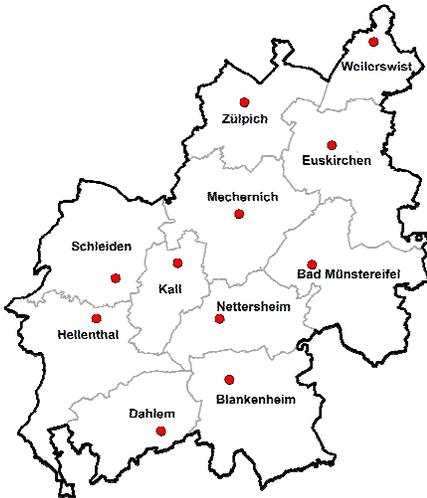


Grundstücksmarktbericht **2015.** Kreis Euskirchen



Grundstücksmarktbericht 2015 für den Bereich des Kreises Euskirchen

Berichtszeitraum 01.01.2014 - 31.12.2014

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle:

Hausanschrift:

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Zimmer A 109 und A 110
Servicezeiten:

Postanschrift:

53877 Euskirchen

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

Telefon:

02251/ 15 346 und 15 347

Telefax:

02251/ 15 389

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Internetadresse des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen:

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

Internetadresse landesweit:

www.boris.nrw.de

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

Aufgestellt und ausgefertigt:
Euskirchen, 10. Februar 2015

gez. Rang
Vorsitzendes Mitglied

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Mitglieder des jetzigen Gutachterausschusses	5
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächen- und Geldumsatz	9
4.3 Marktteilnehmerverhältnisse	10
5. Unbebaute Grundstücke	11
5.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)	12
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke nach Gemeinden	13
5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)	13
5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinsatz	15
5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich	16
5.2 Geschosswohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	18
5.4 Flächen im Außenbereich	19
5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	21
5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
6. Bebaute Grundstücke	26
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)	27
6.2 Mehrfamilienhäuser	28
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	28
6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte	28
7. Wohnungs- und Teileigentum	29
7.1 Wohnungseigentum, Umsatzentwicklung	29
7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)	30
7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau nach Altersklassen geordnet	30
7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen	31
7.2 Teileigentum	35

8.	Bodenrichtwerte	36
8.1	Gesetzlicher Auftrag	36
8.1.1	Präsentation im Internet – BORIS.NRW	36
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	37
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise)	38
8.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	50
8.5	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (ohne Aufwuchs)	50
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen	51
9.	Erforderliche Daten	54
9.1	Bodenpreisindexreihen - <i>Wohnbaulandflächen</i> -	54
9.1.1	Bodenpreisindexreihe - <i>Gewerbe- und Industrieflächen</i> -	57
9.1.2	Bodenpreisindexreihe - <i>landwirtschaftliche Nutzflächen</i> -	57
9.2	Umrechnungskoeffizienten	58
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	58
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	59
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit	60
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	61
9.3.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	61
9.3.2	Rohertragsfaktoren	63
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	65
9.4.1	Neubaukosten von Einfamilienwohnhäusern (bei Erstverkäufen)	65
9.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	66
9.5	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	68
9.6	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau	71
9.7	Gewerbliche Mieten	73
9.8	Wohnungsmieten	74
10.	Rahmendaten	74
10.1	Gebühren des Gutachterausschusses	74
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	76
10.3	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	77
10.4	Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern	80

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2014 werden 3.042 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 388,3 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von rd. 13,8 % bei der Anzahl der Kauffälle und rd. 35,6 % in Bezug auf den Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 659 Kauffällen deutlich über Vorjahrsniveau (+ 51,8 %). Die Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken (8 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Der Geschosswohnungsbau mit 16 Kauffällen zeigt, dass diese Grundstückskategorie im Kreis Euskirchen eine insgesamt weniger dominierende Position einnimmt. Bei Gewerbegrundstücken ergibt sich mit insgesamt 32 Verkäufen eine gestiegene Anzahl der Kauffälle.

Beim individuellen Wohnungsbau ist bezüglich des Preisniveaus ein Aufwärtstrend festzustellen, wobei bei weniger guter Infrastruktur tlw. stagnierende Grundstückspreise zu verzeichnen sind.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 32 ha Flächenumsatz, entfallen 2/3 Anteil auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, sowie 1/3 auf eine künftige gewerbliche Nutzung. Verstärkt finden die Verkäufe in den Gemeinden des nördlichen Kreisgebietes statt.

Eine Zunahme von 8 % ergibt sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzfläche (2014: insgesamt ca. 516 ha). Bei Waldflächen hingegen ist ein in etwa konstanter Flächenumsatz zu verzeichnen (2014: ca. 194,8 ha, im Vergleich 2013: rd. 189,8 ha). Das Preisniveau bei diesen Außenbereichsflächen entwickelt sich deutlich steigend (landwirtschaftliche Nutzflächen rd. 40 % Preisanstieg, Forstflächen ca. 30 % Preisanstieg).

Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1256 Kauffällen ein Zuwachs von rd. 12 %. Mit 272 Kauffällen beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kaufverträge stagnierend. Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 16 Kauffällen im Jahre 2014, kommt in der hiesigen Region eine untergeordnete Bedeutung zu.

Das Preisniveau bei Weiterverkäufen von Einfamilienhäusern war im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend. Ähnlich verhält es sich bei Wohnungseigentum. Wohnungseigentum im Erstverkauf verteuerte sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 6 %. Für gebrauchte Wohnungen waren überwiegend ansteigende Preise von ca. 5 % festzustellen. Einen erheblichen Preiseinfluss hat jedoch bei älteren Objekten (Ein- bis Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum gleichermaßen) der jeweilige Sanierungszustand der Immobilie.

2014 wechselten 58 Mehrfamilienhäuser (+ 45,0 %), 46 Wohn- und Geschäftshäuser (- 2,1 %) sowie 46 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte (+ 39,4 %) den Eigentümer.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Er wird seit nun mehr 26 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen herausgegeben.

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

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

2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen

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

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

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

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund der §§ 192 ff des Baugesetzbuches (BauGB) eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

Die Neu - Bestellung des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen erfolgte am 01.07.2013. Unter Abschnitt 3.2 sind die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen namentlich aufgeführt.

Der örtliche Gutachterausschuss

- führt als Basis seiner Tätigkeit eine Kaufpreissammlung und wertet sie aus
- ermittelt jährlich Bodenrichtwerte, veröffentlicht sie in einer Bodenrichtwertkarte und erteilt entsprechende Auskünfte an jedermann
- ermittelt auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise die für Wertermittlungen erforderlichen Daten (u.a. Vergleichswert für bebaute und unbebaute Grundstücke, Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Sachwertfaktoren (*Marktanpassungsfaktoren*))
- veröffentlicht jährlich einen Grundstücksmarktbericht
- erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- erstattet Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
- ermittelt besondere Bodenrichtwerte und Grundstückswerte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Der Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium des Landes. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium für Inneres und Kommunales für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Oberen Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen. 1981 wurde für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Ansprechpartner:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW

Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-2640

Telefax: 0211 475-2900

E-Mail: oga@brd.nrw.de

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

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

3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

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

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

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2014 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

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

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

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

- unbebaute Baugrundstücke
 - individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbe -tertiäre Nutzung-
 - Gewerbe -Handwerk, Industrie-
 - Erbbaurechte (Vergabe)
 - Sonstige Grundstücke

- bebaute Grundstücke
 - I-II Familienwohnhäuser
 - Mehrfamilienwohnhäuser
 - Büro-, Verw.- u. Geschäftshäuser
 - Gewerbe-, Industrieobjekte
 - Bebaute Erbbaurechte
 - Sonstige beb. Grundstücke

- Wohnungs- und Teileigentum
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum
 - Ferienwohneigentum (Timesharing)

- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland
 - landwirtschaftliche Nutzflächen
 - forstwirtschaftliche Nutzflächen
 - begünstigtes Agrarland
 - Straßenland, Sonderflächen

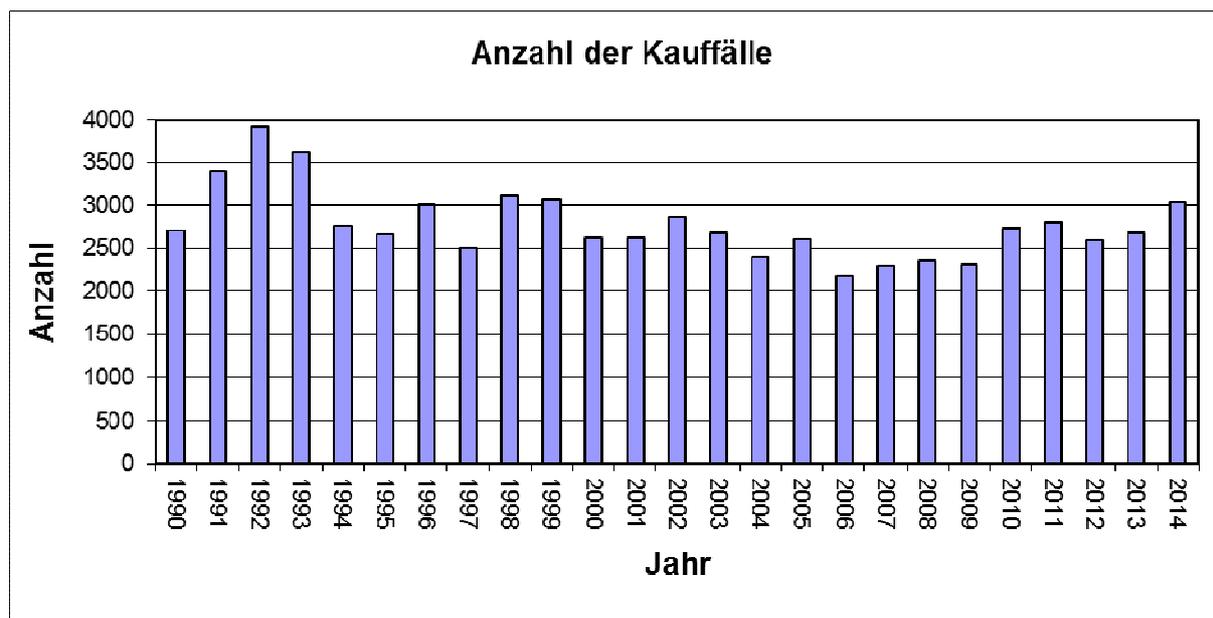
- Bauerwartungs- und Rohbauland

4.1 Anzahl der Kauffälle

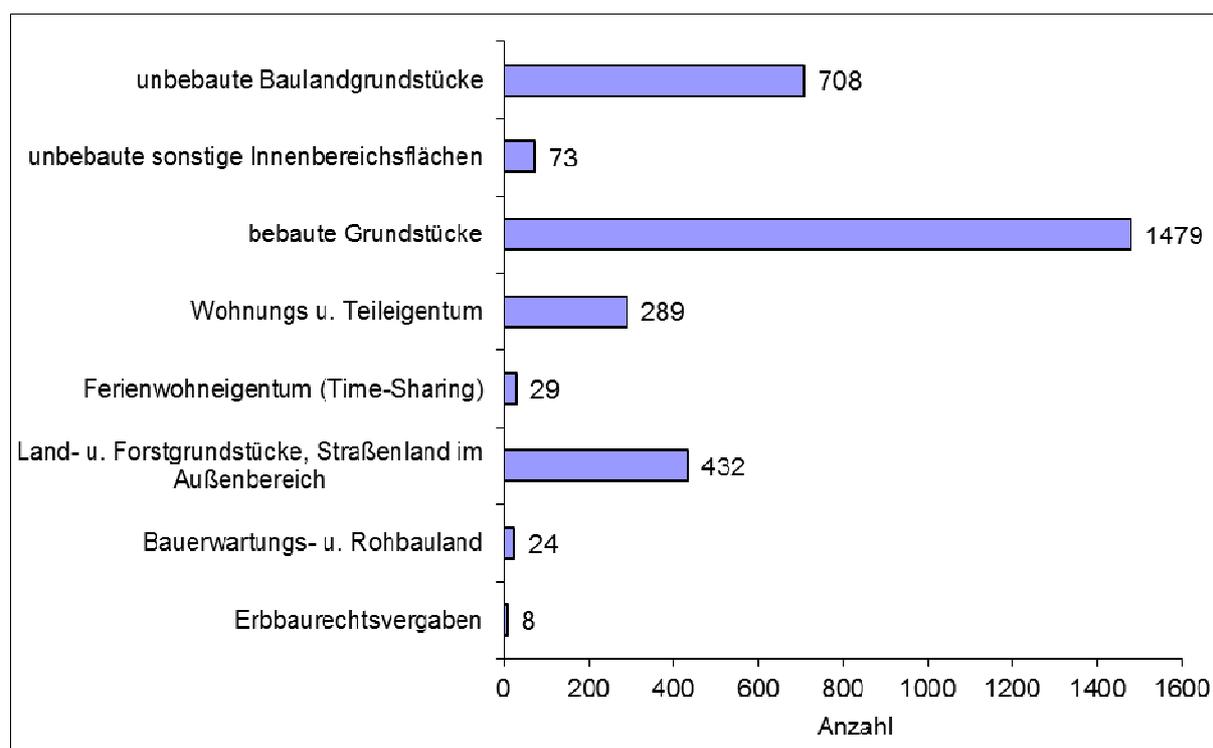
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2014 insgesamt 3.042 Kauf- inkl. Erbbaurechtsverträge zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2013 (2.672 Verträge) ist dies eine Zunahme der Kauffälle von 13,8 %.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle seit 1990



Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2014



4.2 Flächen- und Geldumsatz

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2013/2014	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Millionen €]
<u>unbebaute Baugrundstücke</u>				
individueller Wohnungsbau	659	+ 51,8 %	40,6	44,22
Geschosswohnungsbau	16	+ 100,0 %	2,5	4,74
Gewerbe - tertiäre Nutzung	1	± 0,0 %	-	-
Gewerbe - Handwerk, Industrie	32	+ 45,5 %	17,5	3,62
Erbbaurechte (Vergabe)	8	+ 60,0 %	1,0	-
<u>unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich</u>				
	73	- 31,1 %	2,6	1,26
<u>bebaute Grundstücke</u>				
I-II Familienwohnhäuser	1256	+ 11,9 %	162,5	179,28
Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3-F-Haus)	58	+ 45,0 %	5,8	17,68
Büro-, Wohn- u. Geschäftshäuser	46	- 2,1 %	10,3	17,33
Gewerbe-, Industrieobjekte	46	+ 39,4 %	29,6	32,66
Bebaute Erbbaurechte	16	- 20,0 %	-	3,69
Sonstige beb. Grundstücke, u.a. Hofstellen	57	+ 29,5 %	80,8	20,68
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>				
Wohnungseigentum	272	± 0,0 %	-	33,36
Teileigentum	17	- 19,0 %	-	2,82
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	29	- 3,3 %	-	-
<u>land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland</u>				
landwirtschaftliche Nutzflächen	283	+ 4,0 %	515,8	14,26
forstwirtschaftliche Nutzflächen	65	- 28,6 %	194,8	2,73
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	78	+ 27,9 %	68,3	3,25
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	6	- 40,0 %	4,2	0,11
<u>Bauerwartungs- und Rohbauland</u>	24	- 27,3 %	32,1	5,30

4.3 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	41 %
	<i>Kommunen</i>	32 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	25 %
	<i>Sonstige</i>	2 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	95 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	3 %
	<i>Kommune</i>	1 %
	<i>Sonstige</i>	1 %

Gewerbe / Handel / Industrie

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	15 %
	<i>Kommunen</i>	58 %
	<i>Firmen</i>	27 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	58 %
	<i>Firmen/sonstige</i>	42 %

Bebaute Grundstücke

I- und II- Familienwohnhäuser

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	92 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	5 %
	<i>Sonstige</i>	3 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	93 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	6 %
	<i>Sonstige</i>	1 %

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	76 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	20 %
	<i>Sonstige</i>	4 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	87 %
	<i>Firma</i>	3 %
	<i>Sonstige</i>	10 %

Bei 2,3 % aller Vertragsanlässe handelte es sich um Zwangsversteigerungen, gegenüber 2,7 % im Jahre 2013.

5. Unbebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau

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

Hierzu zählen auch Erbbaurechte.

- Geschosswohnungsbau

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

- Gewerbliche Bauflächen

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

- Flächen im Außenbereich

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

- Bauerwartungs- und Rohbauland

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

5.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)

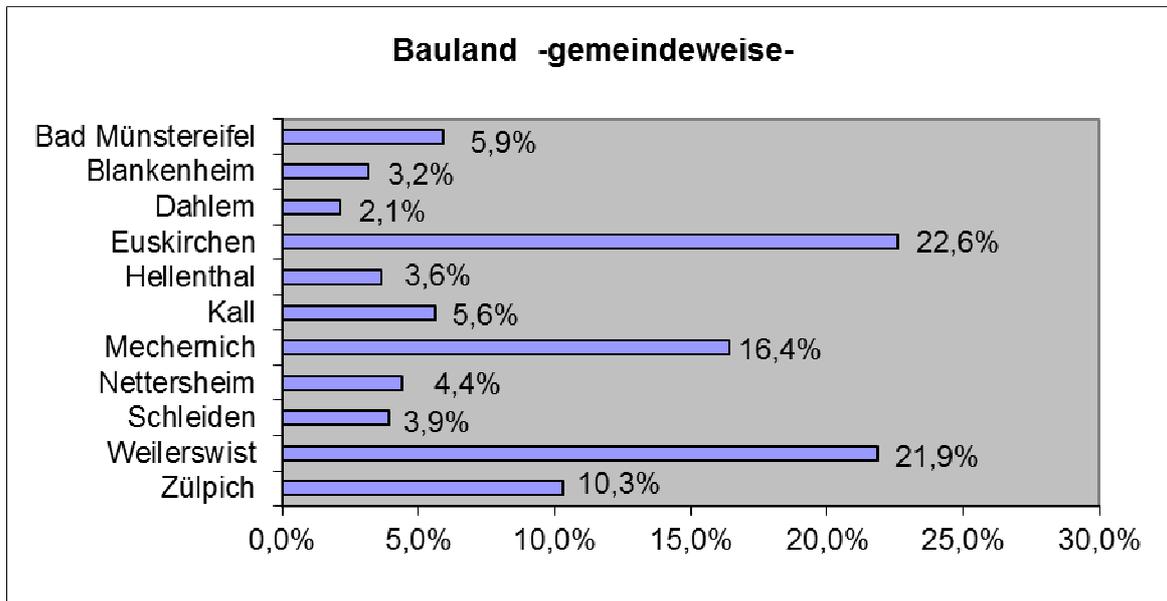
In der folgenden Tabelle sind, aufgegliedert nach Gemeinden, bzw. Städten:

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

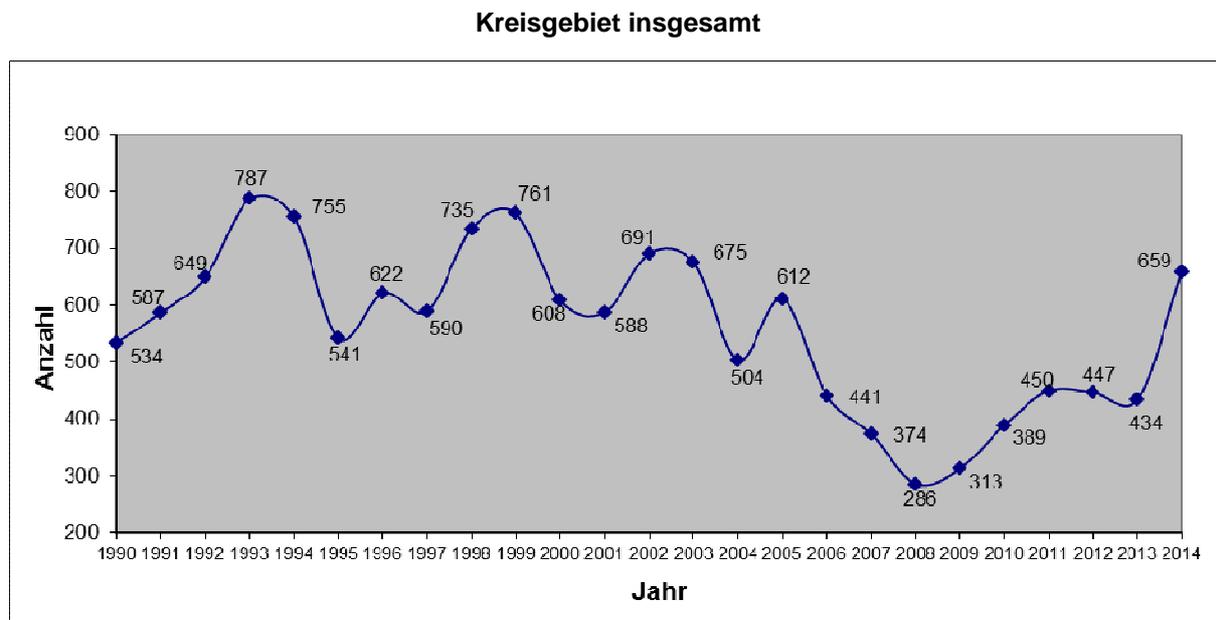
Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl 1)	Entwick- lung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-		Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittliche <u>Bodenrichtwert</u> - entwicklung zum Vorjahr
			Breiten	Tiefen		
Bad Münstereifel	39	+ 39 %	21	35	2,36	± 0,0 %
	+ 2 Erbbaurechtsbestellungen					
Blankenheim	21	+ 24 %	21	34	0,56	± 0,0 %
Dahlem	14	- 12 %	20	34	0,41	+ 2,1 %
Euskirchen	149	+ 64 %	17	31	12,17	± 0,0 %
Hellenthal	24	+ 9 %	21	35	0,77	+ 0,2 %
Kall	37	+ 85 %	20	34	1,34	+ 0,6 %
Mechernich	108	+ 57 %	19	30	7,72	- 0,4 %
Nettersheim	29	+ 32 %	21	35	1,15	+ 1,2 %
Schleiden	26	+ 62 %	21	34	0,74	± 0,0 %
Weilerswist	144	+ 129 %	18	29	14,53	± 0,0 %
	+ 3 Erbbaurechtsbestellungen					
Zülpich	68	- 3 %	20	32	4,78	± 0,0 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Kreis, insgesamt (<i>einfaches arithme- tisches Mittel</i>)						± 0,0 %

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

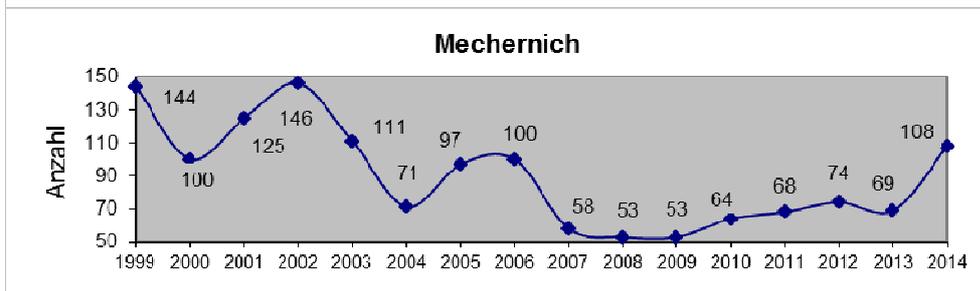
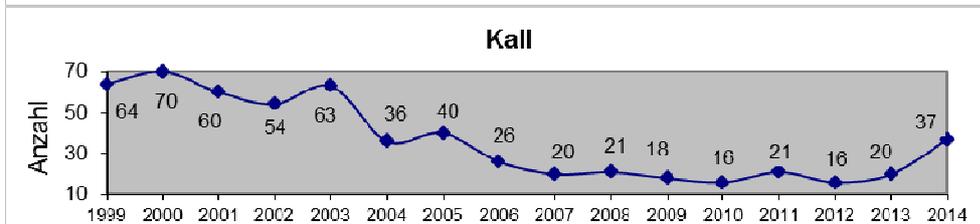
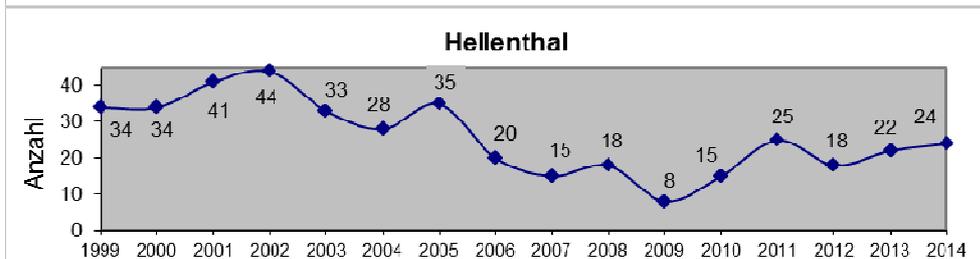
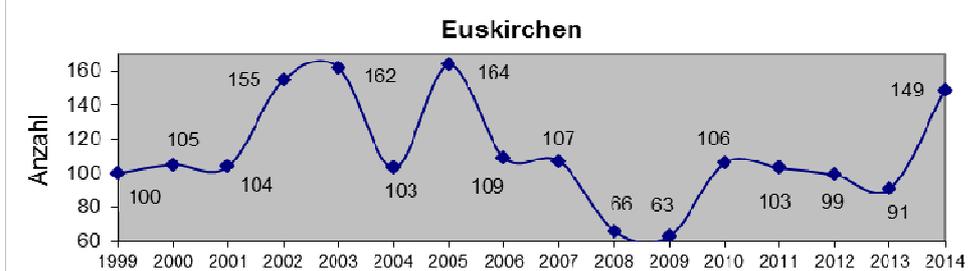
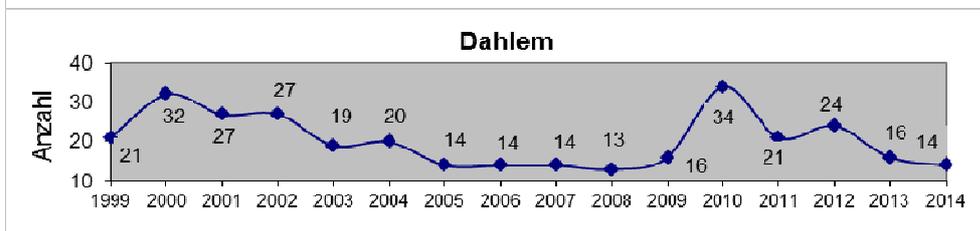
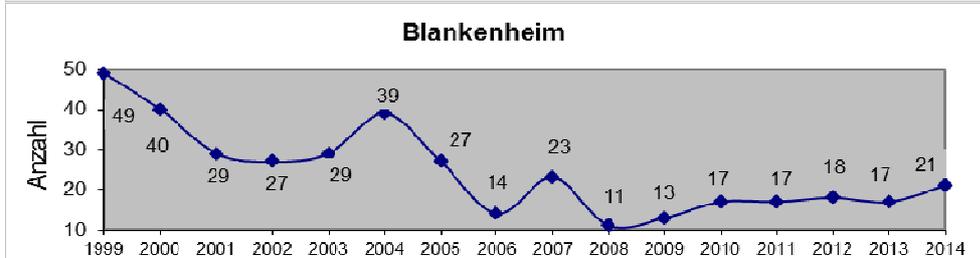
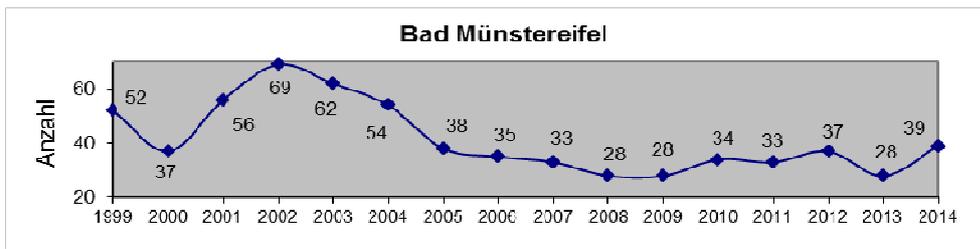
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

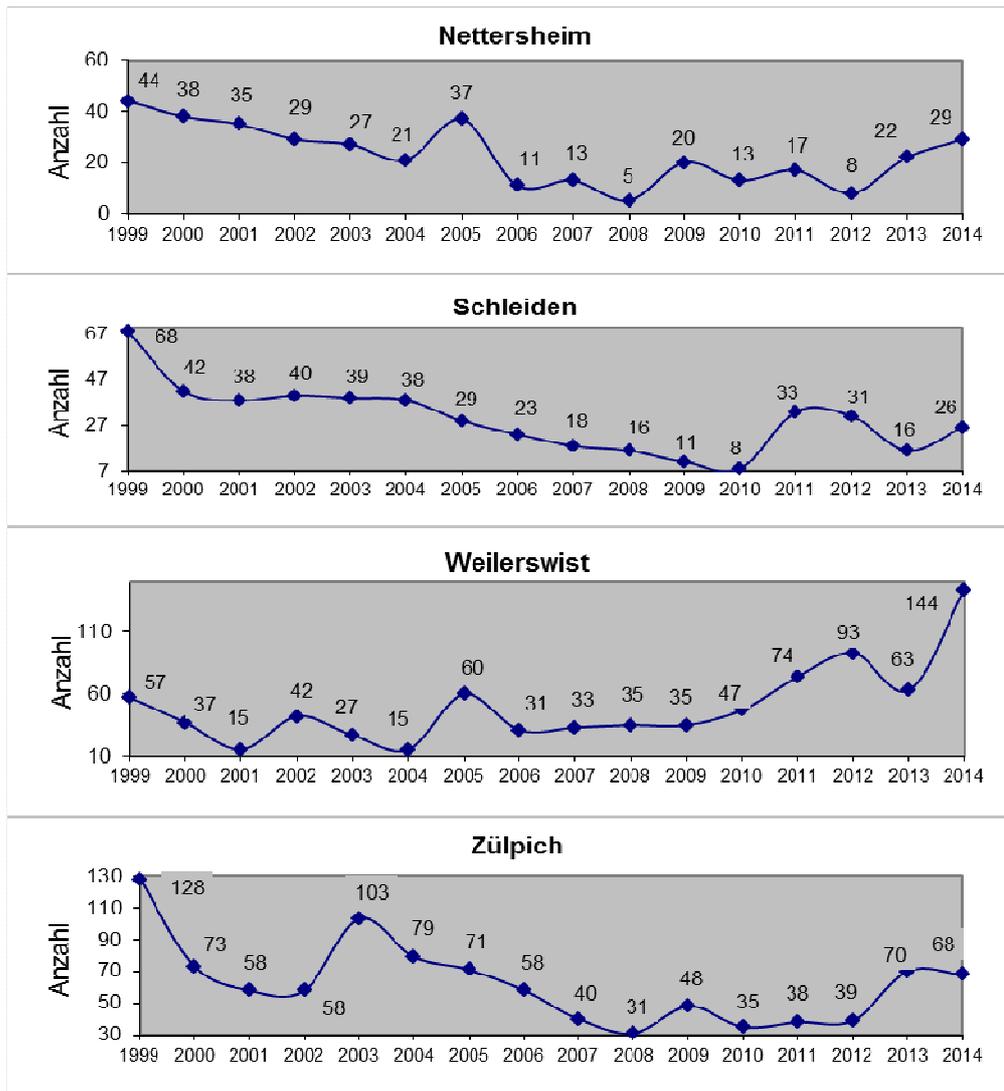


5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2014



differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 1999 bis 2014)





5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz

Im Jahr 2014 wurden sechs Erbbaurechtsverträge mit künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung abgeschlossen, für den Zeitraum von 2012 - 2013 waren insgesamt zwölf neue Erbbaurechtsvergaben zu verzeichnen. Aus diesen vorgenannten 18 Verträgen leiten sich folgende durchschnittliche Wertparameter ab:

	<i>Ø Wert</i>	<i>Standardabweichung</i>
Laufzeit	99 Jahre	± 0 Jahre
Erbbauzinssatz	3,9 %	$\pm 0,3$ %
Erbbauzinsbetrag	5,00 €/m ²	$\pm 0,96$ €/m ²
erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert ca.	von 40 €/m ² bis 165 €/m ²	

Bei 60 Kauffällen im Zeitraum 2012 - 2014 über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden. Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 66 Jahren ergab sich ein durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2,7 % $\pm 2,3$ %.

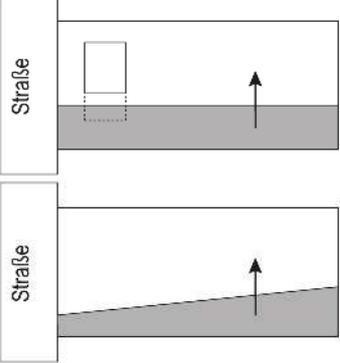
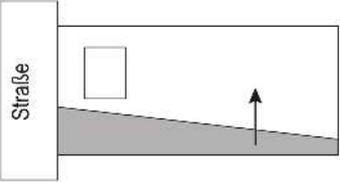
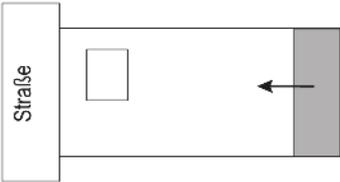
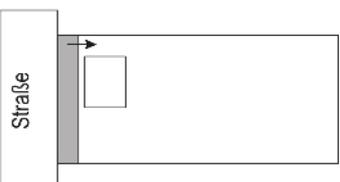
Die vergebenen Erbbaurechte lagen überwiegend in den Gemeinden des nördlichen Kreisgebiets.

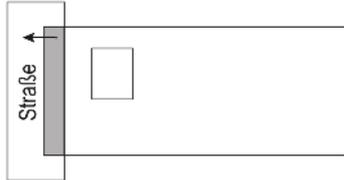
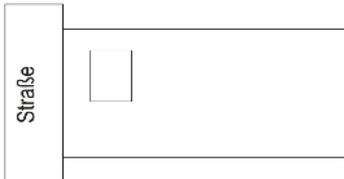
5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich

(Ableitung aus den Kauffällen des Jahres 2014)

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

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

<u>Art der unselbstständigen Teilfläche</u>	Anzahl	<u>Wertanteil in % des Baulandwertes</u> (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Arrondierungen			
Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die sich die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht	21	90 % (+/- 27 %)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	22	51 % (+/- 13 %)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) <i>(Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)</i>	28	23 % (+/- 14 %)	
Straßenlandrückübertragungen			
Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	11	38 % (+/- 20 %)	

<u>Art der unselbstständigen Teilfläche</u>	Anzahl	<u>Wertanteil in % des Baulandwertes</u> (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Straßenlanderwerb			
Teilflächen für <u>wesentliche</u> Straßenerweiterungen oder <u>neue</u> Straßen	7	98 % (+/- 13 %)	
<u>Teilflächen bereits vorhandener</u> , i.d.R. ausgebauter Straßenteile	12	29 % (+/- 13 %)	

5.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2014 lagen 15 Kauffälle von Bauplätzen für künftigen Geschosswohnungsbau vor. Die verhältnismäßig niedrige Anzahl zeigt, wie auch in den Vorjahren, die geringe Bedeutung dieser Grundstückskategorie in der hiesigen, überwiegend ländlich geprägten Region.

Für solche Baulandflächen wurden durchschnittlich ca. 123 % (Standardabweichung +/- ca. 30 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (I – II Familienhäuser) gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau betrug rd. 1.600 m².

Hinweis:

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

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2014 folgende Umsatzzahlen bei gewerblichen Bauflächen.

Aufgegliedert in die gewerblichen Nutzungen

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

ergeben sich folgende Umsatzzahlen:

gewerbliche Nutzung	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Millionen €)
<i>Handwerk u. Industrie</i>	32	17,5	3,62
<i>tertiäre Nutzung</i>	1	-	-

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

Gemeinde	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Millionen €)
Bad Münstereifel	3	0,40	1,15
Blankenheim	1	-	-
Dahlem	3	2,10	0,13
Euskirchen	6	3,00	1,11
Hellenthal	-	-	-
Kall	2	0,34	0,11
Mechernich	11	8,70	0,92
Nettersheim	-	-	-
Schleiden	2	0,87	0,10
Weilerswist	4	1,82	1,04
Zülpich	1	-	-

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

5.4 Flächen im Außenbereich

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

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

Folgende Tabelle zeigt nach Gemeinden und Nutzungen geordnet:

- die Anzahl der Kauffälle
- den Flächenumsatz
- und den (statistisch) durchschnittlichen Kaufwert €/m².

LN = Landwirtschaftliche Nutzflächen

FN = Forstwirtschaftliche Nutzflächen (Werte inkl. eventuellem Aufwuchs)

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

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

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz / ha	Ø Wert/ €/m ² (Ergebnisse aus 2014)	Ø Wert/ €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2012 - 2014)
Bad Münstereifel	LN	43	64,0	1,22	-
	FN	19	16,7	1,19	-
	Bes. LN/FN	8	2,0	3,04	3,73 (28 Verträge)
	VF	1	-	-	- (1 Vertrag)
Blankenheim	LN	40	49,3	0,75	-
	FN	10	7,6	1,05	-
	Bes. LN/FN	3	1,6	1,98	1,98 (11 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Dahlem	LN	12	22,8	1,09	-
	FN	4	2,9	1,15	-
	Bes. LN/FN	5	1,8	2,77	2,54 (5 Verträge)
	VF	-	-	-	1,75 (2 Verträge)
Euskirchen	LN	23	72,9	5,24	-
	FN	3	1,8	1,56	-
	Bes. LN/FN	15	24,4	6,57	6,62 (39 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz / ha	Ø Wert/ €/m ² (Ergebnisse aus 2014)	Ø Wert/ €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2012 - 2014)
Hellenthal	LN	26	36,2	0,88	-
	FN	8	42,7	1,37	-
	Bes. LN/FN	4	0,8	1,75	2,14 (16 Verträge)
	VF	-	-	-	1,59 (4 Verträge)
Kall	LN	20	27,1	0,97	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	6	1,4	1,61	2,81 (17 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Mechernich	LN	33	53,2	2,27	-
	FN	2	2,9	0,97	-
	Bes. LN/FN	10	7,5	3,51	4,10 (28 Verträge)
	VF	-	-	-	1,66 (10 Verträge)
Nettersheim	LN	23	64,5	0,98	-
	FN	2	1,3	0,86	-
	Bes. LN/FN	3	1,9	1,89	1,92 (8 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Schleiden	LN	14	16,4	1,07	-
	FN	15	8,9	0,98	-
	Bes. LN/FN	8	2,6	3,19	2,70 (22 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Weilerswist	LN	16	45,6	5,95	-
	FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	4	5,3	14,05 ¹⁾	12,25 (15 Verträge) ¹⁾
	VF	-	-	-	-
Zülpich	LN	35	60,7	4,13	-
	FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	6	2,7	6,11	7,73 (25 Verträge) ²⁾
	VF	-	-	-	-

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

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

5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

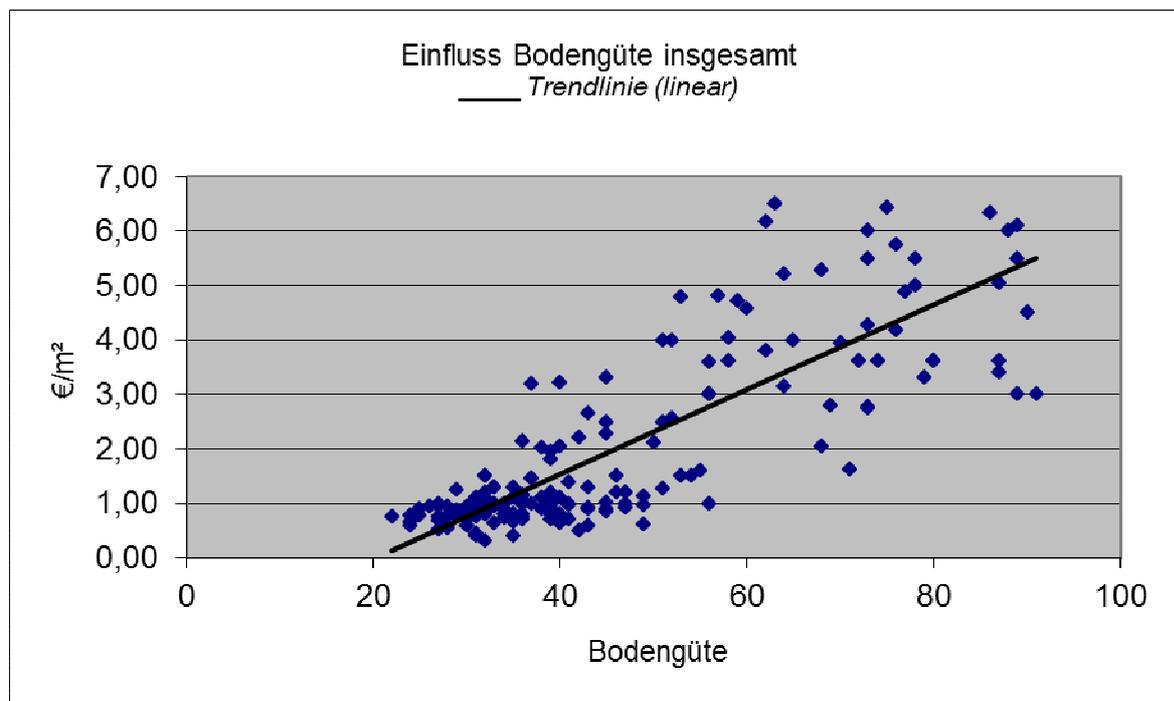
Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die Ertragsfähigkeit des Bodens zu den preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- bzw. 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 2014 wurden kreisweit insgesamt 254 Kaufverträge über landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewertet. Hierbei ist anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Kontingentierungen sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren.

Insgesamt ergeben sich hierbei folgende statistische Durchschnittswerte:

Nutzung	Ø Größe je Kauffall /ha	€/m ²	Ø Bodengüte
Ø Ackerland	2,3 ha	3,72	60 Punkte
Ø Grünland	1,4 ha	1,34	34 Punkte
Ø Bodenwert insgesamt	1,8 ha	2,50	51 Punkte

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



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

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

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

Ackerland

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

Ackerzahl über 60

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

Ackerzahl 40 bis 60

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

Ackerzahl 20 bis 40

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

Ackerzahl unter 20

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

Grünland

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

Grünlandzahl über 40

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

Grünlandzahl 20 bis 40

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

Grünlandzahl unter 20

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

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

5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Jahr 2014 wurden bei 82 Kauffällen insgesamt 206,8 ha Fläche mit einem Gesamtkaufwert von rd. 2.855.000 € veräußert.

Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,38 €/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs.

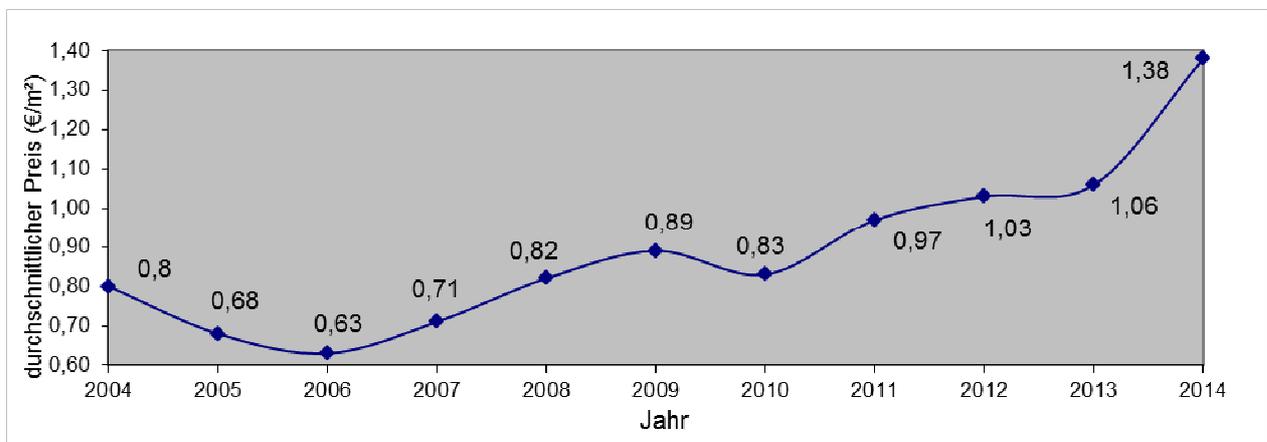
Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2014 im Einzelnen folgende Durchschnittswerte statistisch abgeleitet:

<u>Bestandesart</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>Ø Größe je Kauffall / ha</u>	<u>Ø geschätztes Bestandsalter / Jahre</u>	<u>€/m² (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses</u>	<u>Standardabweichung / €</u>
Mischwald	38	3,6	-	1,42 *	0,52
Laubwald	15	0,7	60	1,26	0,55
Nadelwald (überw. Fichten)	29	2,1	50	1,33	0,46

* In 2014 Verkauf einiger weniger großer zusammenhängender Flächen;
Vergleichswert Vorjahr: 0,95 €/m²

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

Preisentwicklung (€/m²) von forstwirtschaftlichen Nutzflächen im Zeitraum 2004 - 2014



Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) wird aufgrund dieser Analyse und der aus den Kauffällen der forstwirtschaftlichen Nutzflächen 2014 abgeleiteten Preisentwicklung für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich 0,45 €/m² festgestellt.

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 5 der 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 2014 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz (Millionen €)
Rohbau- und Bauerwartungsland	24	32,14 ha	5,30
<u>nach künftig geplanter Nutzung aufgeteilt ergibt sich folgende Statistik:</u>			
wohnungswirtschaftliche Nutzung	16	9,72 ha	2,69
gewerbliche Nutzung	8	22,42 ha	2,61

Es ergeben sich folgende prozentuale Wertverhältnisse zu benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten:

wohnungswirtschaftliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2014):

Bauerwartungsland (ungeordnet): 21 % ± 12 % Standardabweichung
 Rohbauland (geordnet): 37 % ± 7 % Standardabweichung

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

gewerbliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2014):

Rohbauland (geordnet): rd. 40 %
 Rohbauland (ungeordnet): rd. 20 %

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

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

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)

Mit 1272 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 183,0 Millionen hat der individuelle Wohnungsbau weiterhin den größten Anteil am Grundstücksmarkt im Kreisgebiet.

Die Anzahl der Kauffälle untergliedert sich in:

- Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern) 28
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1228
- Erbbaurechte 16

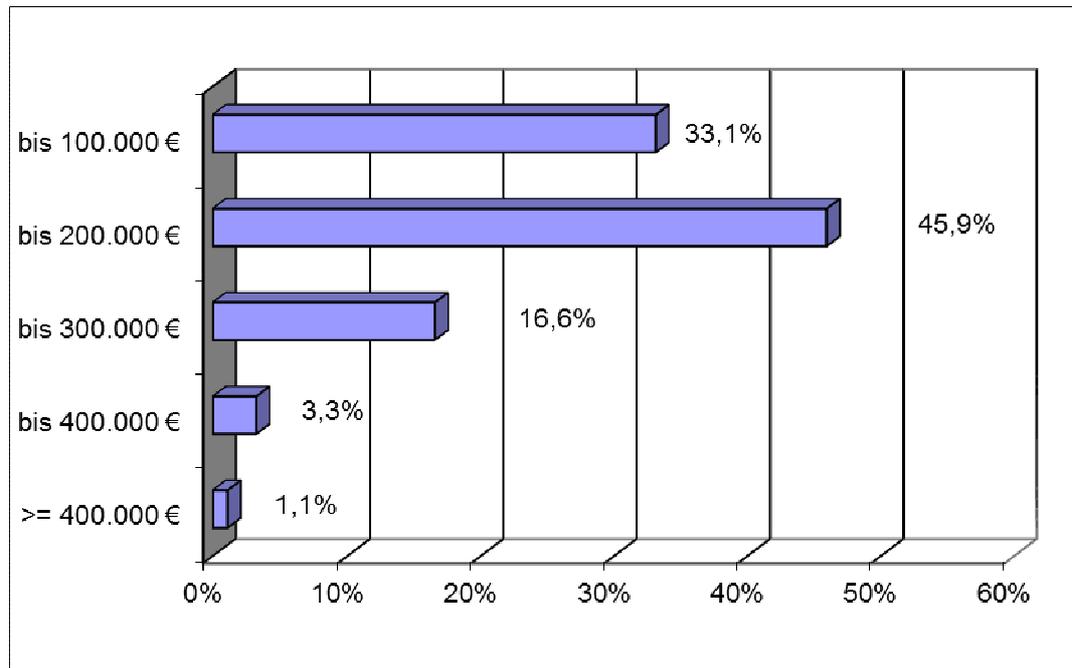
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle / Entwicklung zum Vorjahr		Geldumsatz in Mio. €
Bad Münstereifel	114	(- 3 %)	17,30
Blankenheim	72	(+ 4 %)	7,19
Dahlem	59	(+ 31 %)	6,63
Euskirchen	264	(± 0 %)	46,10
Hellenthal	81	(+ 32 %)	7,69
Kall	90	(+ 12 %)	11,25
Mechernich	218	(+ 11 %)	31,61
Nettersheim	53	(+ 83 %)	7,84
Schleiden	97	(+ 9 %)	11,70
Weilerswist	96	(+ 7 %)	18,85
Zülpich	112	(+ 13 %)	16,86

Kaufpreisbereiche (Anzahl):

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl der Kauffälle nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. €																
	≤ 50	≤ 75	≤ 100	≤ 125	≤ 150	≤ 175	≤ 200	≤ 225	≤ 250	≤ 275	≤ 300	≤ 325	≤ 350	≤ 400	≤ 450	≤ 500	≥ 500
Münstereifel	12	11	7	13	15	16	15	6	7	2	4	1	3	1	-	1	-
Blankenheim	21	12	10	7	7	7	3	1	1	1	-	-	1	1	-	-	-
Dahlem	7	16	12	8	3	6	1	1	3	1	-	-	-	-	-	-	1
Euskirchen	18	18	19	27	24	29	38	25	28	9	12	4	4	5	-	-	4
Hellenthal	17	18	16	11	8	5	2	-	1	2	1	-	-	-	-	-	-
Kall	15	7	13	18	15	4	7	1	2	5	-	1	-	2	-	-	-
Mechernich	28	13	24	23	31	32	31	10	10	3	6	2	1	1	2	-	1
Nettersheim	4	3	8	12	8	2	7	2	2	2	-	-	1	1	-	-	1
Schleiden	9	16	18	15	12	9	6	5	4	3	-	-	-	-	-	-	-
Weilerswist	4	6	3	7	10	13	12	5	13	5	7	5	2	1	3	-	-
Zülpich	12	6	13	13	14	17	14	8	3	5	2	3	-	1	1	-	-

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



6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

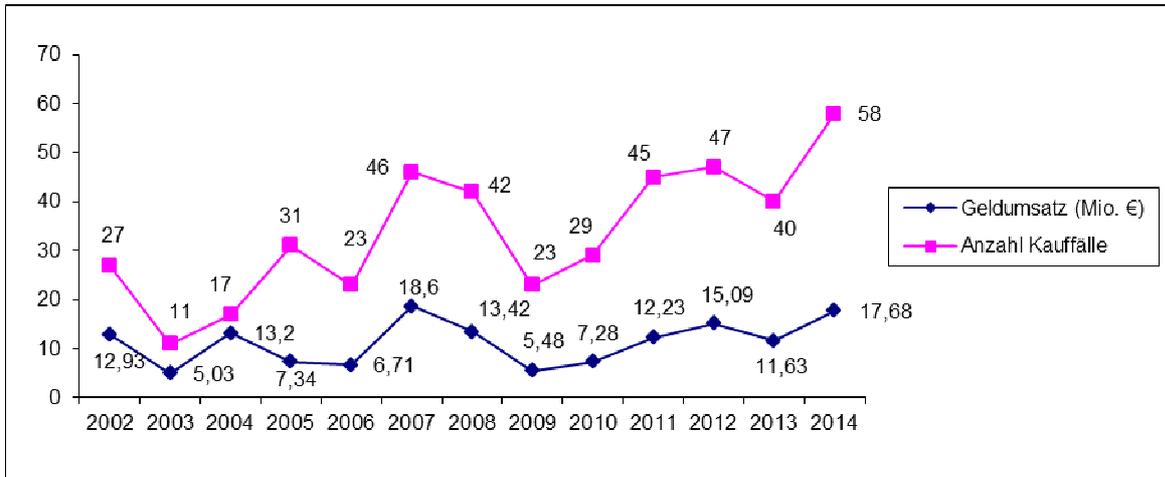
Bei den insgesamt 28 Erstverkäufen (*Entwicklung zu 2013: + 33 %*) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Städte Euskirchen, Bad Münstereifel, Mechernich und Zülpich sowie den Gemeinden Weilerswist und Dahlem. Statistisch ergeben sich folgende durchschnittliche Gesamtkaufpreise (inkl. Bodenwert):

Gebäudetyp	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung +/-	durchschn. Wohn-fläche	durchschn. Grundstücks-größe, rd.
<u>Ausbauhäuser</u>	3	142.000 €	48.000 €		410 m ²
<u>Wohnhäuser schlüsselfertig</u>					
unterkellert	10	303.000 €	27.000 €	146 m ²	365 m ²
nicht unterkellert	15	255.000 €	11.000 €	127 m ²	265 m ²

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

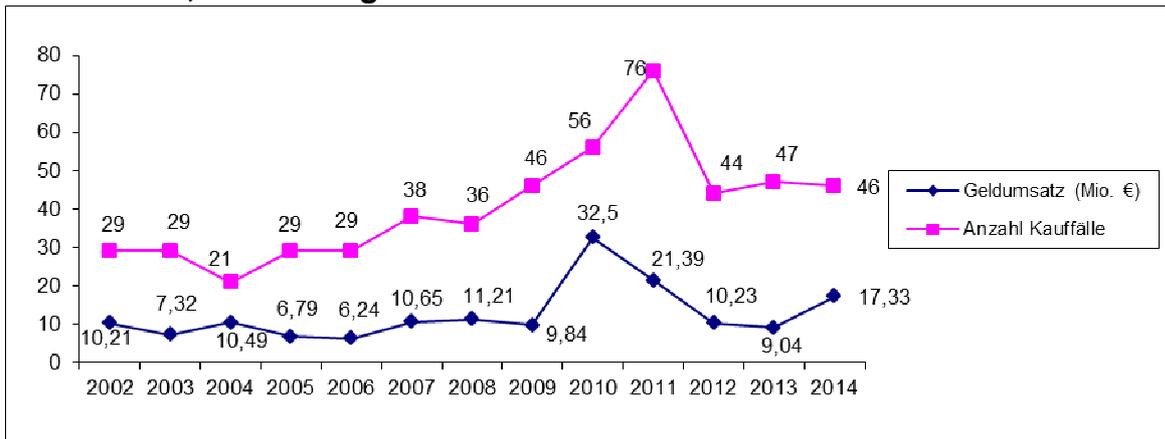
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2014)

6.2 Mehrfamilienhäuser



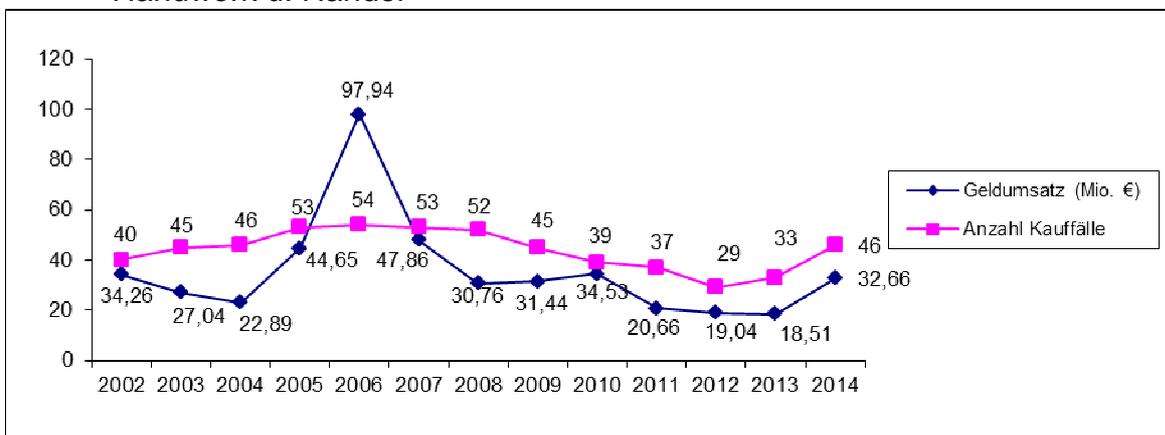
Weitere Auswertungen zu Mehrfamilienhäusern siehe Kapitel "9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rohertragsfaktoren"

6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



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

6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte -Handwerk u. Handel-



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

7. Wohnungs- und Teileigentum

318 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2014 registriert (301 Kauffälle über Wohnungseigentum, 17 Kauffälle über Teileigentum).

Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 29 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Thime-Sharing).

7.1 Wohnungseigentum, Umsatzentwicklung

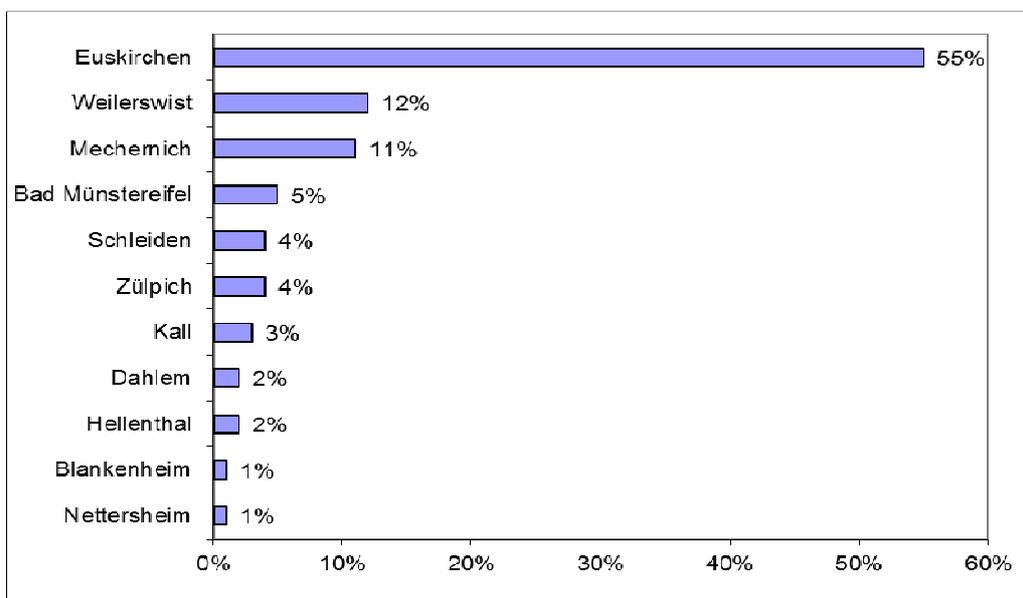
	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)
2003	275	- 16,0 %	26,93
2004	221	- 20,0 %	20,98
2005	249	+ 13,0 %	25,56
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51
2014	272	±0,0 %	33,36

Teilmärkte 22,0 % Erstverkäufe (aus Neubau bzw. Umwandlung)
78,0 % Weiterverkäufe

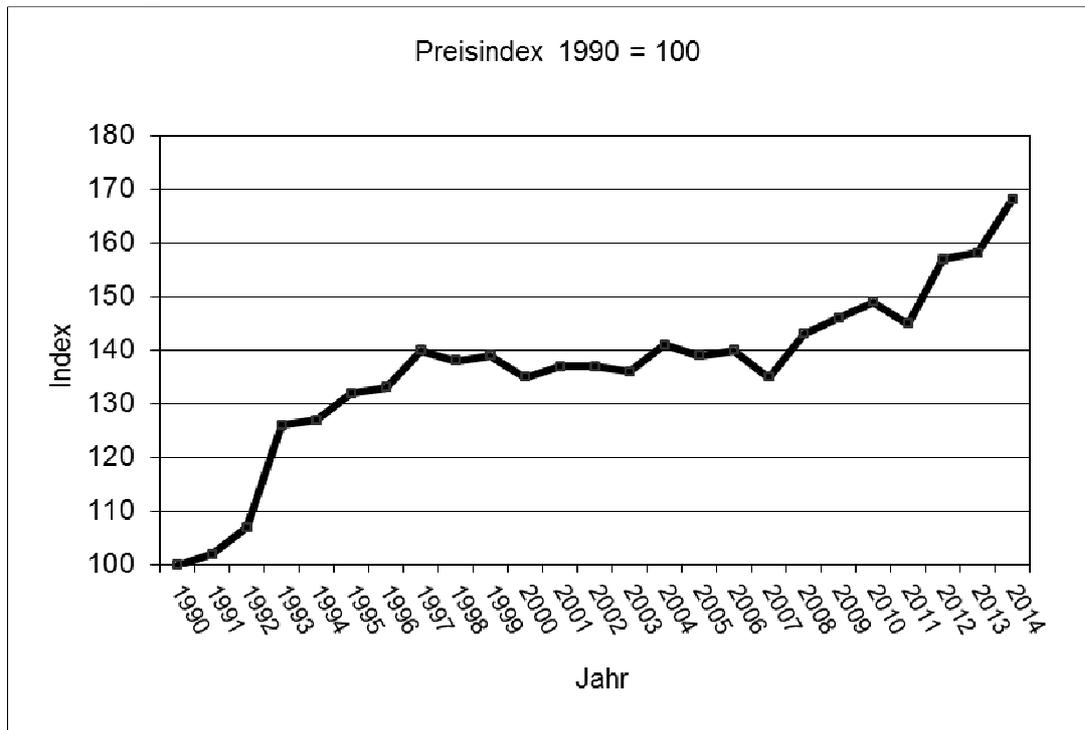
Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet:



Regionale Verteilung der Kauffälle



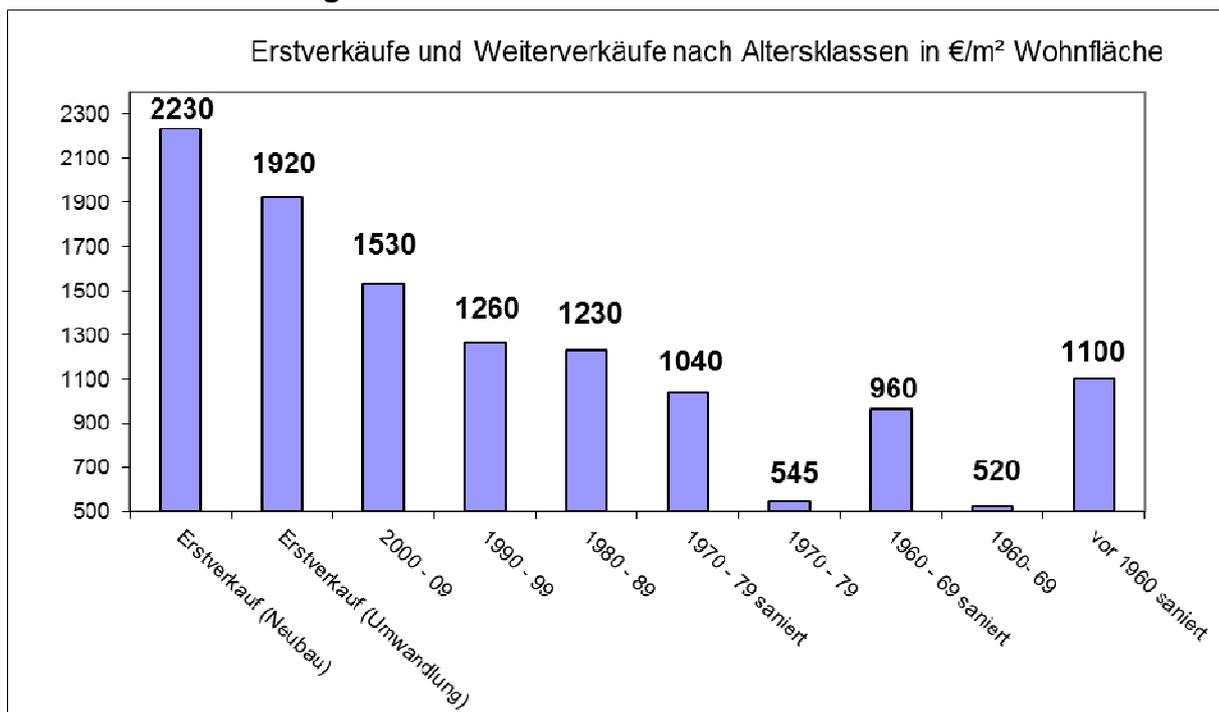
7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau) insgesamt:



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

Erstverkäufe (Neubau)	+ 6 %
Weiterverkäufe	+ 5 %

7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum nach Altersklassen geordnet:



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

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

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

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

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

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

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

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

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

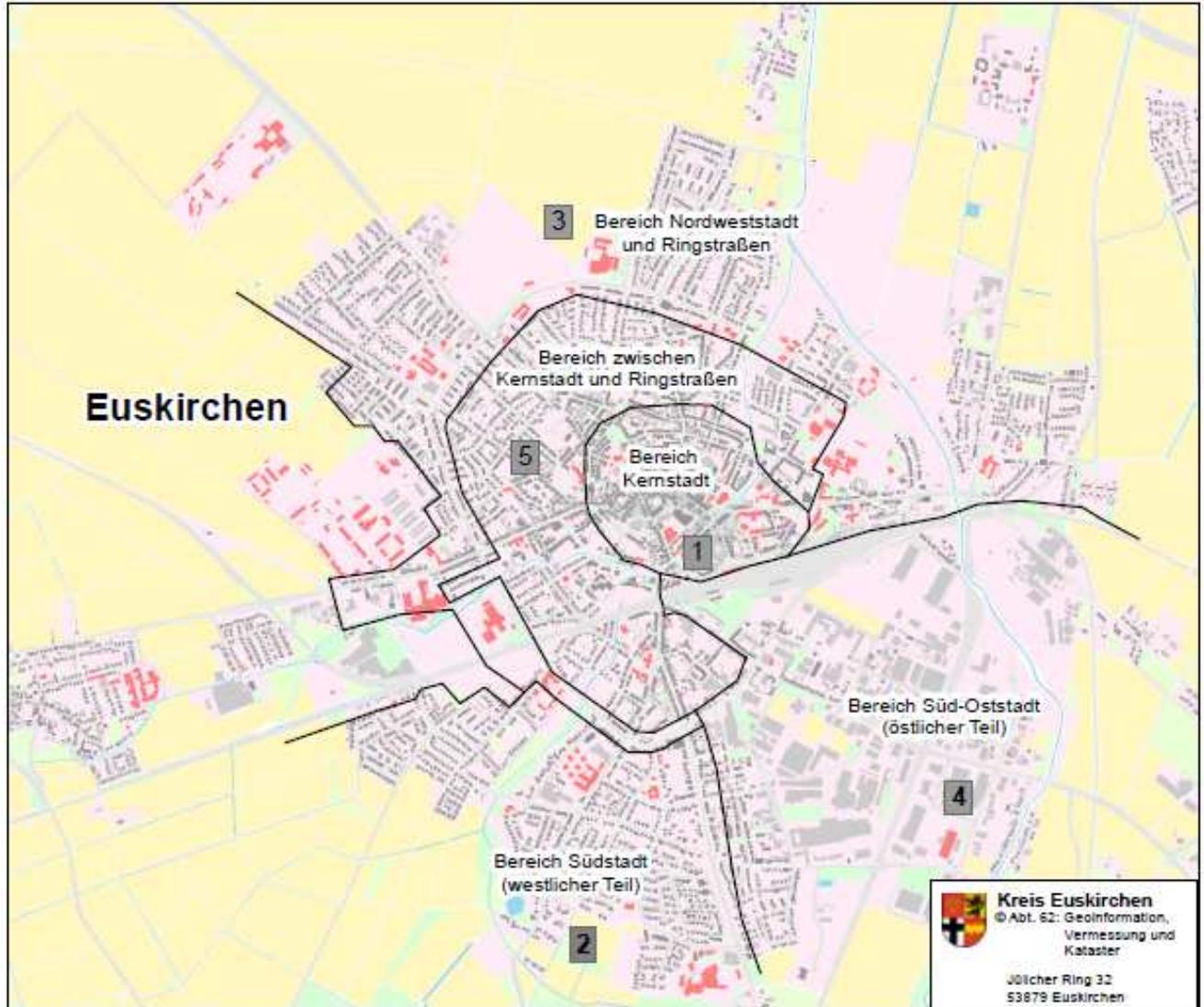
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 7.2 Teileigentum)

Regional ermittelte Vergleichswerte für Wohnungseigentum:

Gemeinde, Lage		Alters-klasse (Grund- baujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Wohn- fläche [m ²]	durchschn. Preis €/m ² Wohnfläche (Standardabweichung)
<u>Bad Münstereifel</u>					
Kernort	Weiterverkauf	1981-1989, 1974 <i>saniert</i>	4	88	1130 (50)
Kernort/ Ortsteile	Weiterverkauf	1974, 1962, 1950	3	74	700 (90)
Ortsteile	Weiterverkauf	1996 - 2001	2	99	1290 (50)

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgrenzungen)



<u>Gemeinde,</u> <u>Lage</u>		<u>Altersklasse</u> (Grundbaujahr)	<u>Anzahl</u> <u>der Kauf-</u> <u>fälle</u>	<u>durchschn.</u> <u>Wohn-</u> <u>fläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m² Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
Euskirchen					
Kernort					
1 <i>Zentrums-lage</i>	Erstverkauf	Neubau	14	92	2400 (140)
2 <i>Südstadt</i>	Erstverkauf	Neubau 1)	2	107	2000 (175)
4 <i>Süd-Oststadt,</i> <i>(östlicher Teil)</i>	Erstverkauf	Neubau	2	82	2130 (35)
5 <i>Bereich zwi-</i> <i>schen Kernstadt u.</i> <i>Ringstraßen</i>	Erstverkauf	Neubau	10	110	2390 (130)

1) Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern

Die regionalen Lagen sind auf der Übersichtskarte ersichtlich.

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

<u>Gemeinde,</u> <u>Lage</u>		<u>Alters-</u> <u>Klasse</u> (Grundbaujahr)	<u>Anzahl</u> <u>der</u> <u>Kauffälle</u>	<u>durchschn.</u> <u>Wohn-</u> <u>fläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m² Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
Euskirchen					
Kernort					
1 <i>Zentrumslage</i>	Weiterverkauf	2009, 1994 <i>saniert</i>	2	76	1820 (20)
	Weiterverkauf	1996 - 2001	3	67	1005 (85)
	Weiterverkauf	1975 - 1983	2	70	685 (145)
2 <i>Südstadt</i>	Weiterverkauf	2001, 1914-1980 <i>saniert</i>	8	86	1400 (105)
3 <i>Nord- u.</i>	Weiterverkauf	2003-2007	2	79	1690 (140)
<i>Weststadt,</i>	Weiterverkauf	1996, 1975 <i>saniert</i>	4	75	1425 (50)
<i>Ringstraßen</i>	Weiterverkauf	1959-1972 <i>saniert,</i> 1979 <i>saniert</i>	17	79	985 (100)
	Weiterverkauf	1959-1971 <i>tlw. saniert</i>	10	71	745 (55)
	Weiterverkauf	1964 - 1966	4	69	475 (75)
4 <i>Süd-Oststadt,</i> <i>(östlicher Teil)</i>	Weiterverkauf	1971 - 1977	2	68	935 (90)
5 <i>zw. Kernstadt</i>	Weiterverkauf	2004 – 2005, 1968 <i>saniert</i>	5	68	2260 (185)
<i>u. Ringstraßen</i>	Weiterverkauf	1991 – 2003, 1972–1989 <i>saniert</i>	20	98	1280 (135)
	Weiterverkauf	1930–1954 <i>saniert</i>	15	59	1175 (90)
	Weiterverkauf	1960 - 1972	7	71	1010 (155)
	Weiterverkauf	1968	2	86	580 (115)

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

Ortsteile	Erstverkauf	Neubau 1)	2	106	1560 (65)
	Weiterverkauf	1993 - 2005, 1970-1973 <i>saniert</i>	7	75	1250 (170)
	Weiterverkauf	1979 - 1983	3	104	690 (160)
Hellenthal					
Kernort u. Ortsteile	Weiterverkauf	1978 - 1980	3	58	500 (150)

1) Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern

<u>Gemeinde, Lage</u>		<u>Altersklasse (Grundbaujahr)</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>durchschn. Wohnfläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis €/m² Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
<u>Kall</u>					
Kernort	Weiterverkauf	1995 – 2000	4	72	950 (80)
<u>Mechernich</u>					
Kernort	Erstverkauf	Neubau	6	91	2370 (110)
Kernort	Weiterverkauf	1997 – 1999	3	120	1680 (60)
Ortsteile	Weiterverkauf	1990-1997	4	60	1135 (140)
Ortsteile	Weiterverkauf	1982, 1870 u.1968 saniert	4	69	840 (75)
<u>Nettersheim</u>					
OT Marmagen	Weiterverkauf	1996	2	64	880 (340)
<u>Schleiden</u>					
Kernort u. Ortsteile	Weiterverkauf	1994 - 1996, 1959-1973 saniert	7	106	775 (140)
<u>Weilerswist</u>					
Kernort	Erstverkauf	Neubau	14	91	2300 (100)
	Erstverkauf nach Umwandlung	1981 kernsaniert	6	81	1840 (75)
	Weiterverkauf	1992 - 1996, 1982 saniert	4	84	1645 (150)
OT Metternich	Weiterverkauf	1985 - 1998 saniert	2	82	1725 (85)
OT Vernich	Weiterverkauf	1982 - 1996 saniert	4	59	1370 (45)
<u>Zülpich</u>					
Kernort	Erstverkauf nach Umwandlung	1960 kernsaniert	3	54	2090 (40)
	Weiterverkauf	1999, 1980 saniert	3	86	1100 (50)

7.2 Teileigentum

Im Jahre 2014 wurden 17 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

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

Aus Kauffällen der Jahre 2012 bis 2014 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur groben Preisorientierung abgeleitet werden:

Erstverkäufe

Lage: Stadt Mechernich

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Nutzfläche [m ²] ca.	durchschn. Preis €/m ² Nutzfläche ca. (Standardabweichung)
Laden	2014	2	122 m ²	2240 (60)

Weiterverkäufe

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

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Nutzfläche [m ²] ca.	durchschn. Preis €/m ² Nutzfläche ca. (Standardabweichung)
Büro	2000 - 2015	5	186 m ²	1850 (245)
Büro	1986 - 1997	2	169 m ²	1130 (20)
Praxen	1990 - 1999	2	272 m ²	1780 (5)
Ladenlokale	1994 - 2008	4	103 m ²	960 (230)

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

Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen wurden zu folgend aufgeführten Werten gekauft bzw. mit entsprechenden Werten beim Verkauf von Wohnungseigentum berücksichtigt (Kauffälle aus 2014):

Erstverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Euskirchen, Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	27	2014	10 000 € - 12 500 €	11 100 €
Lage: Euskirchen, Weilerswist, Mechernich				
Garagen	19	2014	5 000 € - 14 000 €	10 900 €
Lage: Euskirchen, Zülpich, Mechernich				
Kfz - Stellplätze	9		1 500 € - 5 000 €	3 700 €
Weiterverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Kall				
Tiefgaragenstellplätze	19	1981 - 2007	5 000 € - 12 000 €	9 000 €
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Schleiden, Dahlem, Kall				
Garagen	39	1914 - 2004	2 000 € - 10 000 €	4 700 €
Lage: Euskirchen, Hellenthal, Mechernich, Bad Münstereifel, Nettersheim, Weilerswist, Zülpich, Kall				
Kfz - Stellplätze	34		1 000 € - 4 000 €	2 700 €

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

8. Bodenrichtwerte

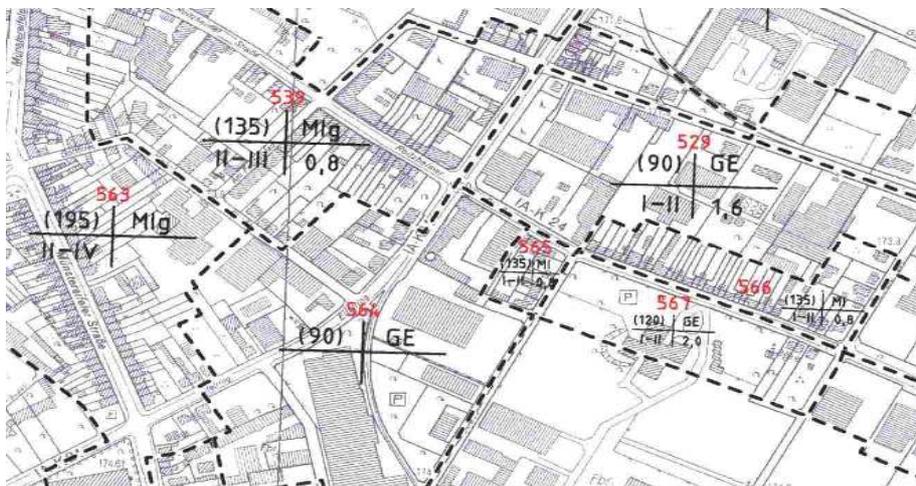
8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

Ausschnitt aus einer Bodenrichtwertkarte



8.1.1 Präsentation im Internet - BORIS.NRW -

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

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

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

Mehrere Gutachterausschüsse in NRW (u.a. der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen) stellen bereits Daten zur Verfügung, die für das seitens der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 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 vereinzelt Regionen abgefragt werden.

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

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

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

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

(Originaleintragungen: siehe Bodenrichtwertkarte)

Stand: 01.01.2015

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

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

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

Für Wohnbauflächen gilt in der Regel folgendes:

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

Ausnahmen hiervon sind aus den nachfolgenden Listen ersichtlich.

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

Hinweis zu Sonderfällen

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

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswert durch geeignete Sachverständige ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015**Stadt Bad Münstereifel**Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Bad Münstereifel

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

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:						
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
1.31	Nöthen	85	70						
1.32	Odesheim		42						
1.33	Ohlerath		42						
1.34	Reckerscheid		45						
1.35	Rodert	85	70		75				
1.36	Rupperath		45					15	
1.37	Sasserath		50						
1.38	Scheuerheck		55						
1.39	Scheuren		60						
1.40	Schönau	70	65						
1.41	Soller		45						
1.42	Wald	75	60				20		
1.43	Willerscheid		45						
1.44	Witscheiderhof		50						

Gemeinde Blankenheim

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015

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

Gemeinde Dahlem

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
3.1	Dahlem		40	36					
3.2	Dahlemer Binz							14	
3.3	Baasem		35	30				14	
3.4	Berk			32					
3.5	Frauenkron			30					
3.6	Kronenburg			45					
3.7	Kronenburger Hütte			38					
3.8	Schmidtheim		38	35				14	

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015**Stadt Euskirchen**

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Euskirchen für Wohnbauland 4,54 € / m² bei Vollanschluss für Mischwasser. Er kann sich, je nach baulicher Ausnutzung des Grundstücks erhöhen. Weiteres kann der entsprechenden Satzung der Stadt entnommen werden.)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015**Gemeinde Hellenthal**Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015

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

Gemeinde Kall

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.1	Kernort	65	60	55		50	25		
6.2	Anstois		40						
6.3	Benenberg		32						
6.4	Diefenbach		33						
6.5	Dottel		48						
6.6	Frohnrath		32						
6.7	Gillenberg		33						
6.8	Golbach	65	50						
6.9	Keldenich	55	50						
6.10	Krekel / Rüth	35	33						
6.11	Rinnen		35						
6.12	Roder		32						
6.13	Scheven	60	48						
6.14	Sistig	40	35						
6.15	Sötenich	53	46						
6.16	Steinfeld	45	40						

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015**Ortsteil****Bauflächen für:**

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

Stadt Mechernich

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil**Bauflächen für:**

	Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
7.1	Kernstadt	105	100	85		75		30
7.2	Antweiler	80	65					
7.3	Berg		50					
7.4	Bergbuir		50					
7.5	Bergheim		70					
7.6	Bescheid				45			
7.7	Bleibuir		50					
7.8	Breitenbenden	90	70					
7.9	Denrath / Weißenbrunnen		40					
7.10	Dreimühlen		60					
7.11	Eicks	80	60					
7.12	Eiserfey		70					
7.13	Firmenich	95	80					20
7.14	Floisdorf	80	60					
7.15	Gehn		60					
7.16	Glehn		55		60			
7.17	Harzheim		65					
7.18	Holzheim		70					
7.19	Hostel		50					
7.20	Kalenberg		45					24
7.21	Kallmuth		50					
7.22	Katzvey	85	70					
7.23	Kommern	100	90			70	35	
7.24	Kommern-Süd	85				(1200 m ² Richtwertgrundstück)		
7.25	Lessenich		65					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015

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

Gemeinde Nettersheim

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:						
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland	
		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
8.1	Kernort	65	55					
8.2	Bouderath		45					
8.3	Buir		40					
8.4	Engelgau	48	45					
8.5	Frohngau		45					
8.6	Holzmülheim		40					
8.7	Marmagen	65	60					
8.8	Pesch	60	50					
8.9	Roderath		40					
8.10	Tondorf	50	45					
8.11	Zingsheim	60	55				15	

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015**Stadt Schleiden**

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei-

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Schleiden

für Wohnbauland 7,96 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland			ASB	Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig		gut	mittel	mäßig
9.1	Kernstadt	60	50			21	GI 12		
9.2	Berescheid		35						
9.3	Broich	42	38						
9.4	Bronsfeld	40	35						
9.5	Dreiborn		40						
9.6	Ettelscheid		35						
9.7	Gemünd	80	60	45		21			
9.8	Harperscheid		40				15	10	
9.9	Herhahn		40					10	
9.10	Hühnerbusch				30				
9.11	Kerperscheid		38						
9.12	Mauel		50				18		
9.13	Morsbach		40						
9.14	Nierfeld		60						
9.15	Oberhausen	45	40				12		
9.16	Olef	55	45				18		
9.17	Scheuren		33						
9.18	Schöneseiffen		40						
9.19	Wintzen		40						
9.20	Wolfgarten		50						

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015**Gemeinde Weilerswist**

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
10.1	Kernort		195	165	150		120	55	
10.2	Bodenheim			90					
10.3	Derkum		115	100					
10.4	Großvernich		155	140	120				
10.5	Hausweiler		115	100					
10.6	Kleinvernich		170				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		
10.6	Kleinvernich			120					
10.7	Lommersum		120	105					
10.8	Metternich		135	115					
10.9	Müggenhausen			110					
10.10	Neukirchen			95					
10.11	Ottenheim			105					30
10.11	Ottenheim		120				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		

Stadt Zülpich

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

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2015

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
11.5	Enzen	75	70						
11.6	Eppenich		60						
11.7	Floren				55				
11.8	Füssenich	80	70						
11.9	Geich	75	70				GI 35	26	
11.10	Hoven	120	105						
11.11	Juntersdorf	70	65						
11.12	Langendorf	75	65						
11.13	Linzenich	70	65						
11.14	Lövenich		65						
11.15	Lüssem				60				
11.16	Merzenich	70	65						
11.17	Mülheim		75						
11.18	Nemmenich	90	80						
11.19	Niederelvenich	110	80						
11.20	Oberelvenich		80						
11.21	Rövenich	95	70						
11.22	Schwerfen	75	65				25		
11.23	Sinzenich	75	65				GI 25		
11.24	Ülpenich	105	90						
11.25	Virnich				55				
11.26	Weiler i. d. E.		75						
11.27	Wichterich	85	75						

8.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stand: 01.01.2015

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

8.5 Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (ohne Aufwuchs)

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Aufgrund der dargestellten Kaufpreisanalyse im Pkt. 5.4.2 (*Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen*) wird der

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich 0,45 €/m² festgestellt.

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

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

Hinweis:

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

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

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2015**8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen
Stand 01.01.2015**

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/m ²
Bad Münstereifel		
Arloff	46	2,20
Effelsberg	35	1,10
Eschweiler	35	1,10
Hohn	36	1,10
Houverath	36	1,10
Iversheim	40	1,50
Kalkar	43	1,80
Mahlberg	37	1,10
Münstereifel	35	1,10
Mutscheid	35	1,00
Nöthen	37	1,10
Rupperath	34	0,80
Schönau	34	1,10
Blankenheim		
Ahrdorf	35	0,70
Alendorf	34	0,70
Blankenheim	37	1,00
Blankenheimerdorf	33	1,00
Dollendorf	35	0,80
Freilingen	32	0,70
Hüngersdorf	32	0,70
Lindweiler	34	0,80
Lommersdorf	34	0,70
Mülheim	37	1,10
Reetz	33	0,80
Ripsdorf	32	0,80
Rohr	34	0,80
Uedelhoven	37	0,80
Waldorf	34	0,70

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/m ²
Dahlem		
Baasem	31	0,90
Berk	32	0,80
Dahlem	34	1,00
Kronenburg	30	1,00
Schmidtheim	34	1,00
Euskirchen		
Billig	60	2,80
Dom-Esch	81	4,70
Elsig	66	3,50
Euenheim	58	2,80
Euskirchen	67	5,00
Flamersheim	65	4,00
Frauenberg	73	4,00
Großbüllesheim	72	4,50
Kirchheim	46	2,00
Kleinbüllesheim	77	4,50
Kreuzweingarten-Rheder	56	2,20
Kuchenheim	70	4,50
Niederkastenholz	68	4,50
Palmersheim	62	3,80
Roitzheim	52	3,00
Schweinheim	61	3,80
Stotzheim	59	3,50
Weidesheim	77	4,30
Wißkirchen	61	3,00
Wüschheim	68	5,00

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2015

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Hellenthal		
Hellenthal	29	0,80
Hollerath	30	1,00
Ländchen	29	1,00
Losheim	34	0,70
Udenbreth	30	0,80

Kall		
Golbach	34	0,90
Kall	34	0,90
Keldenich	36	1,10
Sistig	30	0,90
Sötenich	32	0,90
Urft	36	0,90
Wahlen	32	1,00
Wallenthal	40	1,30

Nettersheim		
Bouderath	34	0,90
Buir	36	0,90
Engelgau	33	1,00
Frohngau	35	0,90
Holzmülheim	35	0,90
Marmagen	38	1,20
Nettersheim	36	1,20
Pesch	40	1,00
Roderath	36	0,90
Tondorf	32	1,10
Zingsheim	36	0,90

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Mechernich		
Antweiler	56	2,40
Berg	46	1,90
Bleibuir	40	1,40
Breitenbenden	41	1,50
Eicks	49	1,50
Floisdorf	50	2,00
Glehn	44	1,40
Harzheim	39	1,10
Holzheim	39	1,50
Hostel	49	1,60
Kallmuth	34	1,20
Kommern	50	2,80
Lessenich-Rißdorf	43	1,60
Lorbach	35	1,00
Mechernich	37	1,50
Obergartzem	64	3,00
Satzvey-Firmenich	55	3,00
Vussem-Bergheim	39	1,50
Wachendorf	41	1,50
Weiler a. B.	35	1,20
Weyer	35	1,00

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2015

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Schleiden		
Broich	31	0,80
Bronsfeld	31	0,80
Dreiborn	34	1,10
Gemünd	28	1,00
Harperscheid	34	1,00
Oberhausen	31	0,80
Schleiden	30	1,10
Schöneseiffen	35	0,90
Weilerswist		
Lommersum	69	6,00
Metternich	64	5,00
Müggenhausen	71	5,50
Vernich	71	5,80
Weilerswist	69	5,00

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m ²
Zülpich		
Bessenich	75	4,50
Bürvenich-Eppenich	51	1,50
Dürscheven	61	3,80
Enzen	67	3,20
Füssenich	65	3,00
Geich	80	4,20
Hoven- Floren	75	4,00
Juntersdorf	58	2,80
Langendorf	50	2,70
Linzenich-Lövenich	67	3,00
Merzenich	72	3,50
Nemmenich	75	3,80
Oberelvenich	72	3,80
Rövenich	77	4,50
Schwerfen	56	1,80
Sinzenich	62	2,50
Ülpenich	68	4,00
Weiler i. d. E.	71	4,50
Wichterich	67	5,30
Zülpich	80	4,80

9. Erforderliche Daten

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

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

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

9.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaulandflächen

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

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

In der folgenden Tabelle ist die Indexentwicklung des individuellen Wohnungsbaus mit dem Basisjahr 2010 = 100 dargestellt.

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

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

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

Jahr	Kreis Euskirchen insgesamt	Bad Münstereifel	Blankenheim	Dahlem	Euskirchen	Hellenthal
<u>2010</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index = 100</u>	<u>Index =100</u>
1980	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

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

9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)
Ableitung ab 1987

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

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

9.1.2 Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreis- index
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

9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit

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

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

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

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

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

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

Beispiel:

Vergleichspreis von 180,- €/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

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

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2006 bis 2014 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstückstiefen mit folgendem Ergebnis untersucht:

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

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

Messziffern auf der Basis:

Richtwert bei 35 m Grundstückstiefe = 100

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

Beispiel bei 35 m Tiefe = 100

Vergleichspreis bei 35 m Grundstückstiefe = 60,- €/m² UK = 100

UK = Umrechnungskoeffizient

gesuchter Bodenwert bei 40 m Grundstückstiefe UK = 91

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

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

siehe hierzu auch:

Pkt. 5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich und Pkt. 5.4 Flächen im Außenbereich

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2006 bis 2014 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstücksgrößen mit folgendem Ergebnis untersucht:

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

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

Umrechnungsbeispiel

Normgröße 630 m², Bodenpreis = 60,- €/m² UK = 100

gesuchter Bodenpreis bei 850 m² UK = 89

UK = Umrechnungskoeffizient

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

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

9.3 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

9.3.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

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

Liegenschaftszinsen sind der Marktanpassungsfaktor bei der ertragswirtschaftlichen Verkehrswertermittlung.

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

Verwendetes Modell zur Liegenschaftszinsableitung

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

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

Erste Näherung:

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

Iterationen:

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

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

Modellbeschreibung

- Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung
- Nutzfläche: Berechnung nach DIN277
- Rohertrag gemäß §18 Abs. 2 ImmoWertV
- Bewirtschaftungskosten: Ansatz nach der II. Berechnungsverordnung/nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (2013)
- Reinertrag: Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer: Sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands geschätzt
- Bodenwertansatz: Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV vorab vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden aus geeignetem Datenmaterial aus dem Jahre 2014, bzw. bei einzelnen Teilmärkten aus den Jahren 2013 und 2014 abgeleitet (insgesamt rd. 300 Fälle).

Objektart	Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Ø Rest-	Anzahl	Standard-
							nutzungs-	der	abweichung
							dauer	Fälle	
Einfamilienhäuser		3,0 %	3,0 %	2,9 %	2,9 %	2,8 %	43 Jahre	54	+/- 0,3 %
Zweifamilienhäuser		3,7 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %	3,7 %	42 Jahre	55	+/- 0,5 %
Dreifamilienhäuser		4,8 %	4,9 %	4,7 %	4,5 %	4,5 %	41 Jahre	14	+/- 0,3 %
Mehrfamilienwohnhäuser		5,8 %	5,7 %	5,6 %	5,7 %	5,7 %	34 Jahre	12	+/- 0,7 %
Gemischt gen. Grundstücke -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)		5,8 %	5,7 %	5,6 %	5,6 %	5,8 %	33 Jahre	17	+/- 0,5 %
Gewerblich gen. Grundstücke <i>Teilmarkt: großflächiger Einzelhandel</i>		7,5 %	7,3 %	7,4 %	7,1 %	6,9 %	29 Jahre	18	+/- 0,6 %
<i>(überw. Erstvermietung)</i>		6,9 %	6,6 %						
<i>Teilmarkt: Büro- u. Verwaltungsgebäude</i>			6,4 %						
Eigentumswohnungen <i>(ohne Erstverkäufe)</i>		4,1 %			3,9 %				
<i>Restnutzungsdauer > 40 Jahre</i>			3,8 %	3,9 %		3,5 %	59 Jahre	67	+/- 0,5 %
<i>Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre</i>			4,1 %	4,2 %		3,8 %	35 Jahre	49	+/- 0,3 %
Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern					3,6 %				
Erbbaurecht an mit Einfamilien- häusern bebauten Grundstücken Hinweis zur Modellbeschreibung: anstatt der Bodenwertverzinsung ist der aktuell tatsächlich zu zahlende Erbbau- zins in Ansatz zu bringen						2,0 %	44 Jahre	18	+/- 0,5 %

9.3.2 Rohertragsfaktoren

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

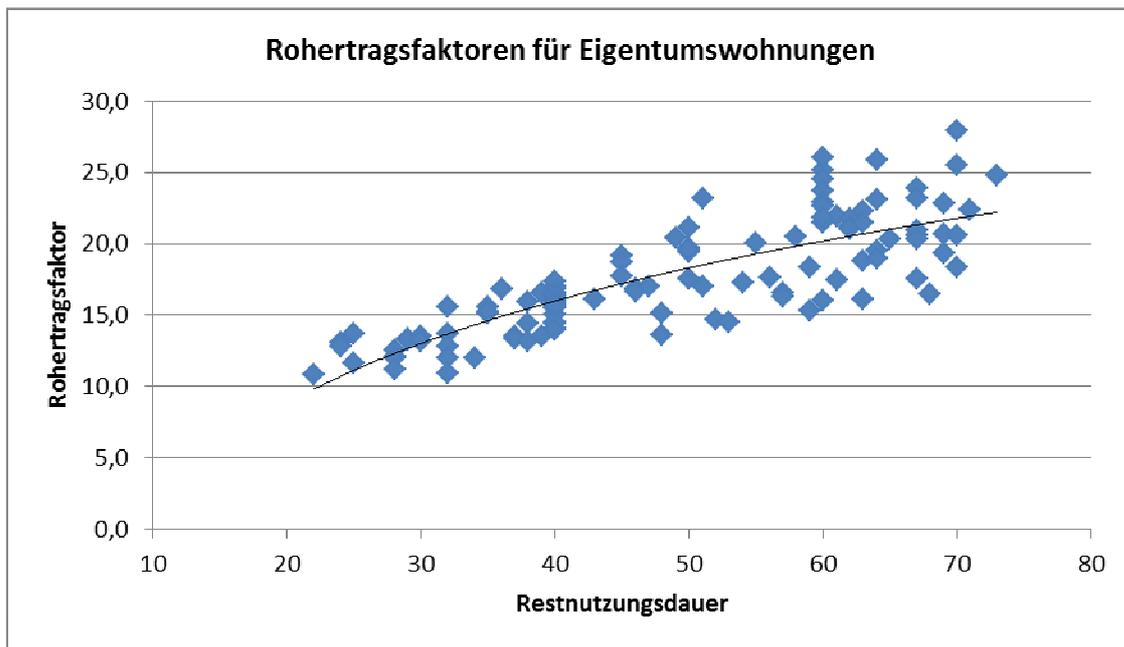
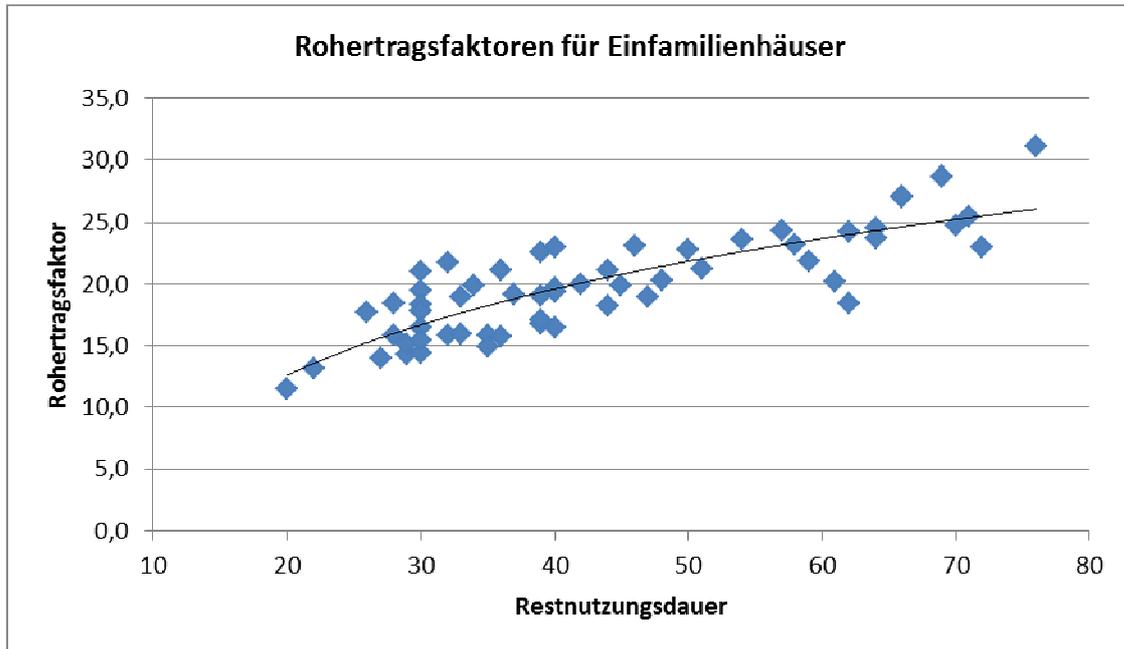
Bei Miet- oder Pachtwertobjekten kann der Wert einer Immobilie überschlägig mittels Rohertragsfaktor geschätzt werden (Datenmaterial aus dem Jahre 2014, bzw. bei einzelnen Teilmärkten aus den Jahren 2013/2014).

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

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

Objektart	Lage	\emptyset Restnut- zungsdauer	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung
<u>Einfamilienhäuser</u>	Kreisgebiet	43	19,8	+/- 20 %
<u>2 - Familienhäuser</u>	Kreisgebiet	42	16,3	+/- 19 %
<u>3 - Familienhäuser</u>	Kreisgebiet	41	14,0	+/- 12 %
<u>Mehrfamilienhäuser</u> (ab 4 Wohneinheiten)	nördliches Kreisgebiet	34	11,7	+/- 29 %
<u>Gemischt gen. Grundstücke</u> -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)	Kreisgebiet	33	11,3	+/- 21 %
<u>Gewerblich genutzte Grundstücke</u>	Kreisgebiet	29	10,3	+/- 23 %
<u>Eigentumswohnungen in Wohnanlagen</u>				
<i>Restnutzungsdauer > 40 Jahre</i>	Kreisgebiet	59	20,0	+/- 16 %
<i>Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre</i>	Kreisgebiet	35	14,4	+/- 13 %
<u>Eigentumswohnungen in 2-Familienhäusern</u>	Kreisgebiet	-	-	-
<u>Erbbaurecht an mit Einfamilien- häusern bebauten Grundstücken</u>	Kreisgebiet	41	16,8	+/- 25%

Darstellung der Rohertragsfaktoren in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer



9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

9.4.1 Neubaukosten von Einfamilienwohnhäusern (bei Erstverkäufen)

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

Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern)

aus den Jahren 2010 bis 2014 ergeben sich nachfolgend aufgelistete durchschnittliche, aktuelle Neubaukosten von Einfamilienhäuser bei Bauträgermaßnahmen (soweit repräsentativ möglich).

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

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

Die Ausstattung der Wohnhäuser war überwiegend mittlerer Standard.

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

Gebäudetyp	Ø Grund- stücksflä- che	Ø Wohn- fläche	Ausstat- tungsstan- dard	Ø €/m ² Wohn- fläche <u>mit</u> Bodenwert	Stan- dard- abwei- chung in €/m ²	Ø €/m ² Wohn- fläche <u>ohne</u> Boden- wert	Stan- dard- abwei- chung in €/m ²	Boden- wertan- teil an Gesamt kosten
<u>Rohbauten / Ausbauhäuser</u>	400 m ²	126 m ²		<u>1340</u>	+ - 275	<u>865</u>	+ - 285	31 %
<u>Doppelhaushälften unterkellert</u>	305 m ²	145 m ²	einfach/ mittel	<u>1900</u>	+ - 235	<u>1485</u>	+ - 125	18 %
<u>nicht unterkellert</u>	290 m ²	124 m ²	einfach/ mittel	<u>1905</u>	+ - 170	<u>1405</u>	+ - 120	19 %
<u>Reihenhäuser nicht unterkellert</u>	170 m ²	129 m ²	gehoben	<u>1950</u>	+ - 175	<u>1610</u>	+ - 190	13 %
<u>Wohnhäuser freistehend nicht unterkellert</u>	422 m ²	128 m ²	einfach/ mittel	<u>2060</u>	+ - 260	<u>1440</u>	+ - 195	25 %