



# Grundstücksmarktbericht **2016.** Kreis Euskirchen

## **Nutzungsbedingungen**

Für BORISplus.NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## **Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0**

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

- Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
- der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie
- einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.



# Grundstücksmarktbericht 2016 für den Bereich des Kreises Euskirchen

Berichtszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015

## **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](mailto:gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de)

**Internetadresse des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen:**

[www.gars.nrw.de/ga-kreis-euskirchen](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-euskirchen)

**Internetadresse landesweit:**

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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

Aufgestellt und ausgefertigt:  
Euskirchen, 02. Februar 2016

gez. Rang  
Vorsitzendes Mitglied

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	1
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	2
2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen	2
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Mitglieder des jetzigen Gutachterausschusses	5
3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015</b>	7
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächen- und Geldumsatz	9
4.3 Marktteilnehmerverhältnisse	10
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	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
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>7. Wohnungs- und Teileigentum</b>	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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>36</b>
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
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>54</b>
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 Einfamilienhäusern (bei Erstverkäufen)	65
9.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	66
9.5 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	68
9.6 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau	71
9.7 Gewerbliche Mieten	73
9.8 Wohnungsmieten	76
<b>10. Rahmendaten</b>	<b>76</b>
10.1 Gebühren des Gutachterausschusses	76
10.2 Benachbarte Gutachterausschüsse	78
10.3 Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	79
10.4 Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern	82

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2015 werden 2.554 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 300,1 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme von rd. 16,0 % bei der Anzahl der Kauffälle und rd. 22,7 % in Bezug auf den Geldumsatz. In der Durchschnittsbetrachtung der vergangenen zehn Jahre, sind sowohl die Anzahl der Kauffälle, als auch der Geldumsatz in etwa gleichbleibend.

### Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 482 Kauffällen unter Vorjahrsniveau (-26,9 %). Die Vergabe von Erbbaurechten (6 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Der Geschosswohnungsbau mit 4 Kauffällen zeigt, dass diese Grundstückskategorie im Kreis Euskirchen eine insgesamt weniger dominierende Position einnimmt.

Die Anzahl an Verkäufen für Gewerbegrundstücke nimmt mit insgesamt 18 Verkäufen in 2015 um 43,8 % ab.

Das Preisniveau beim individuellen Wohnungsbau ist im Allgemeinen gleichbleibend.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 12 ha Flächenumsatz, entfallen rd. 10 % auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, sowie 90 % auf eine künftige gewerbliche Nutzung.

Mit insgesamt ca. 358 ha ergibt sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Abnahme von rd. 31 %. Auch bei Waldflächen ist ein deutlich geringerer Umsatz in Bezug auf die Flächen zu verzeichnen (2015: ca. 96,1 ha, im Vergleich 2014: rd. 194,8 ha). Das Preisniveau bei diesen Außenbereichsflächen ist gleichbleibend.

### Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1065 Kauffällen eine Abnahme von rd. 15 %. Mit 259 Kauffällen beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kaufverträge weitestgehend gleichbleibend. Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 16 Kauffällen im Jahre 2015, 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. Während das Preisniveau für Erstverkäufe in etwa gleichbleibend gegenüber dem Vorjahr ist, verteuerten sich die Preise für gebrauchte Wohnungen um ca. 6 %. Einen erheblichen Preiseinfluss hat jedoch bei älteren Objekten (Ein- bis Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum gleichermaßen) der jeweilige Sanierungszustand der Immobilie.

2015 wechselten 42 Mehrfamilienhäuser (- 27,6 %), 42 Wohn- und Geschäftshäuser (- 8,7 %) sowie 23 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte (- 50,0 %) den Eigentümer.

## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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

Er wird seit nun mehr 27 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](http://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 2015

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2015 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:

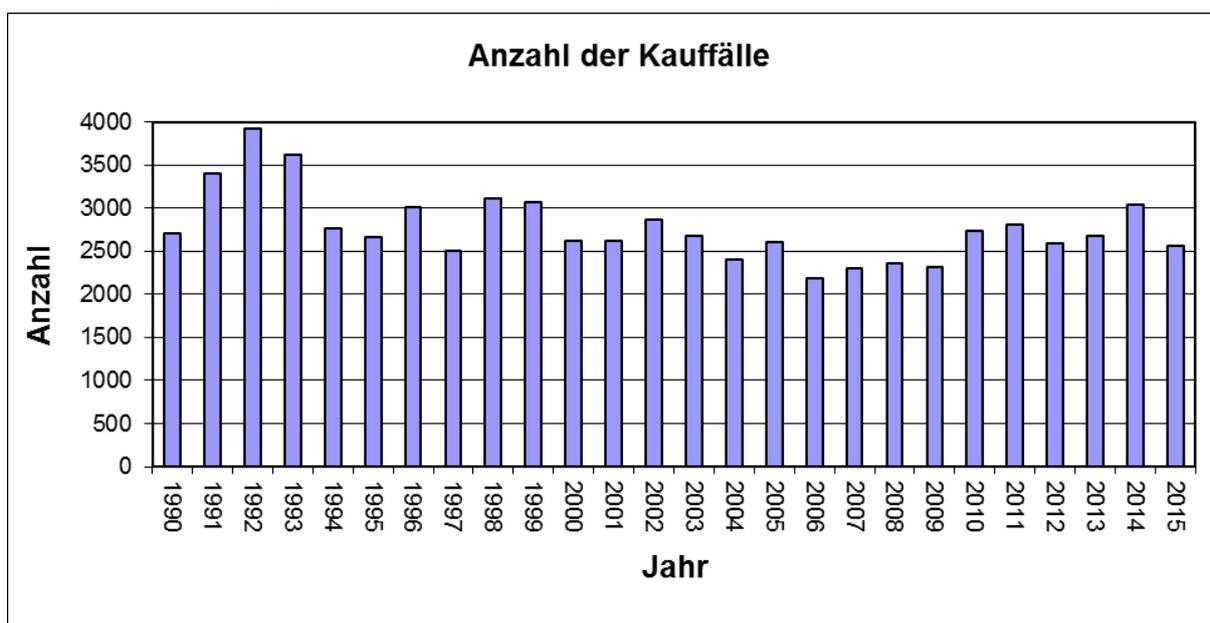
- unbebaute Baugrundstücke
  - individueller Wohnungsbau
  - Geschosswohnungsbau
  - Gewerbe -tertiäre Nutzung-
  - Gewerbe -Handwerk, Industrie-
  - Erbbaurechte (Vergabe)
  - Sonstige Grundstücke
  
- bebaute Grundstücke
  - I-II Familienwohnhäuser
  - Mehrfamilienwohnhäuser
  - Büro-, Verw.- u. Geschäftshäuser
  - 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

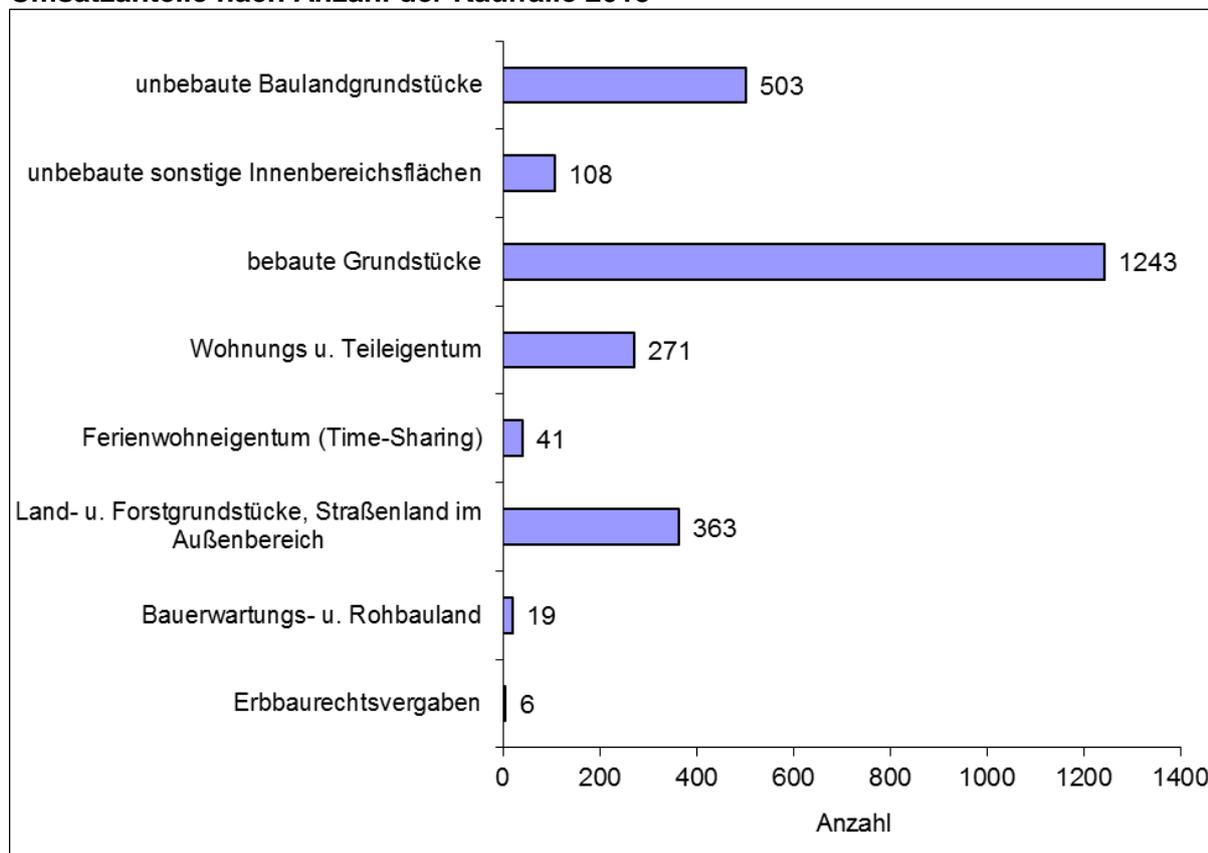
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2015 insgesamt 2.554 Kauf- inkl. Erbbaurechtsverträge zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2014 (3.042 Verträge) ist dies eine Abnahme der Kauffälle von 16,0 %.

#### Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle seit 1990



#### Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2015



## 4.2 Flächen- und Geldumsatz

Grundstücksart	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2014 / 2015	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Millionen €]
<b><u>unbebaute Baugrundstücke</u></b>				
individueller Wohnungsbau	482	- 26,9 %	33,9	30,65
Geschosswohnungsbau	4	- 75,0 %	0,8	1,06
Gewerbe - tertiäre Nutzung	1	± 0,0 %	-	-
Gewerbe - Handwerk, Industrie	18	- 43,8 %	10,8	4,15
Erbbaurechte (Vergabe)	6	- 25,0 %	4,2	-
<b><u>unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich</u></b>				
	108	+ 47,9 %	1,8	0,62
<b><u>bebaute Grundstücke</u></b>				
I-II Familienwohnhäuser	1065	- 15,2 %	138,3	159,87
Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3-F-Haus)	42	- 27,6 %	6,0	11,22
Büro-, Wohn- u. Geschäftshäuser	42	- 8,7 %	5,3	10,69
Gewerbe-, Industrieobjekte	23	- 50,0 %	12,2	29,78
Bebaute Erbbaurechte	22	+ 37,5 %	-	3,19
Sonstige beb. Grundstücke, u.a. Hofstellen	47	- 17,5 %	51,0	5,40
<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>				
Wohnungseigentum	259	- 4,8 %	-	30,93
Teileigentum	12	- 29,4 %	-	0,31
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	41	+ 41,4 %	-	-
<b><u>land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland</u></b>				
landwirtschaftliche Nutzflächen	211	- 25,4 %	358,4	9,17
forstwirtschaftliche Nutzflächen	86	+ 32,3 %	96,1	1,06
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	61	- 21,8 %	25,3	0,75
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	5	- 16,7 %	0,2	0,00
<b><u>Bauerwartungs- und Rohbauland</u></b>				
	19	- 20,8 %	12,4	1,26

### 4.3 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

#### Unbebaute Baugrundstücke

##### Individueller Wohnungsbau

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	50 %
	<i>Kommunen</i>	27 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	21 %
	<i>Sonstige</i>	2 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	90 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	4 %
	<i>Kommune</i>	6 %

##### Gewerbe / Handel / Industrie

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	21 %
	<i>Kommunen</i>	58 %
	<i>Firmen</i>	21 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	52 %
	<i>Firmen/sonstige</i>	48 %

#### Bebaute Grundstücke

##### I- und II- Familienwohnhäuser

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	93 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	4 %
	<i>Sonstige</i>	3 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	95 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	4 %
	<i>Sonstige</i>	1 %

##### Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

<i>Veräußerer:</i>	<i>Privatpersonen</i>	93 %
	<i>Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma</i>	4 %
	<i>Sonstige</i>	3 %

<i>Erwerber:</i>	<i>Privatpersonen</i>	83 %
	<i>Sonstige</i>	17 %

Bei 2,8 % aller Vertragsanlässe handelte es sich um Zwangsversteigerungen, gegenüber 2,3 % im Jahre 2014.

## 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)

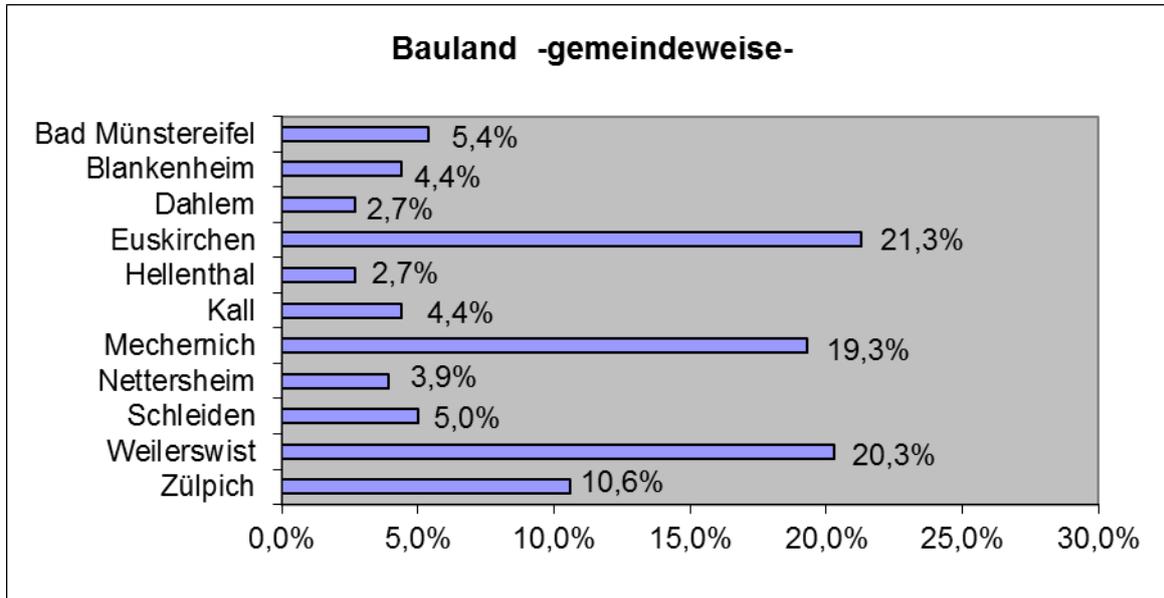
In der folgenden Tabelle sind, aufgegliedert nach Gemeinden, bzw. Städten:

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

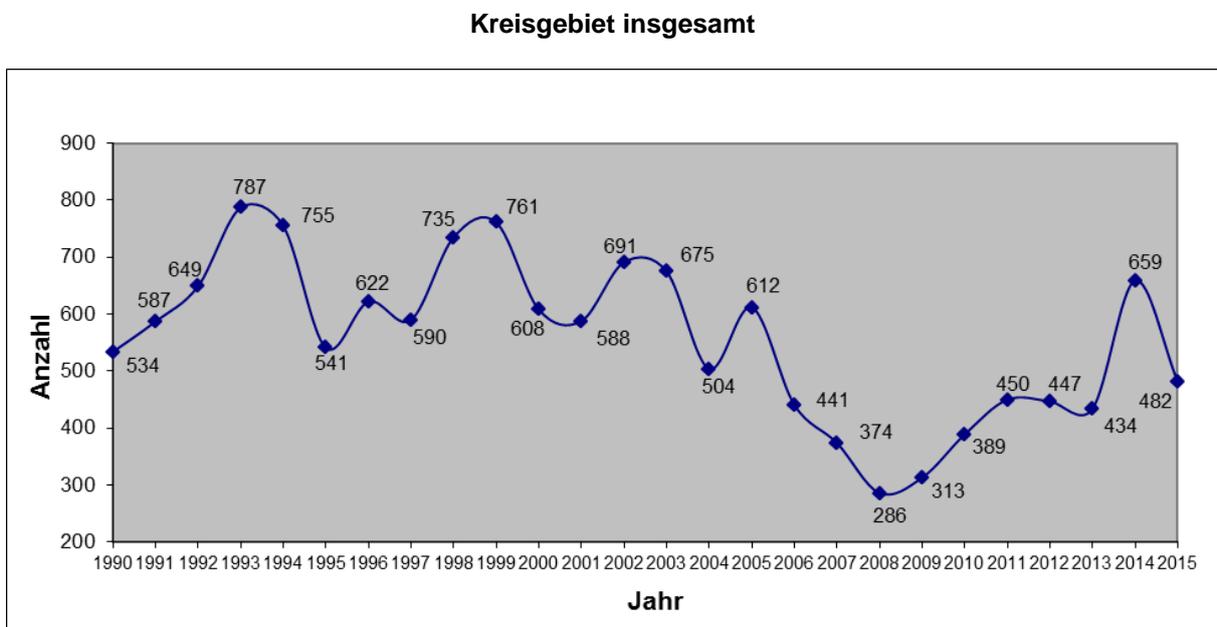
Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl <sup>1)</sup>	Entwick- lung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-		Geldumsatz (Mio. €)	Durchschnittliche <u>Bodenrichtwert</u> - entwicklung zum Vorjahr
			Breiten	Tiefen		
Bad Münstereifel	26	- 33 %	21	34	1,35	± 0,0 %
Blankenheim	21	± 0 %	21	36	0,63	+ 0,5 %
Dahlem	13	- 7 %	21	31	0,35	+ 2,0 %
Euskirchen	103	- 31 %	19	30	8,44	+ 0,8 %
+ 1 Erbbaurechtsbestellung						
Hellenthal	13	- 46 %	22	33	0,34	- 0,2 %
Kall	21	- 43 %	19	35	0,69	+ 0,5 %
Mechernich	93	- 14 %	19	33	4,83	± 0,0 %
Nettersheim	19	- 34 %	22	34	0,66	± 0,0 %
Schleiden	24	- 8 %	22	33	0,85	± 0,0 %
Weilerswist	98	- 32 %	17	31	9,69	± 0,0 %
+ 3 Erbbaurechtsbestellungen						
Zülpich	51	- 25 %	19	31	2,82	+ 0,3 %
Kreis, insgesamt ( <i>einfaches arithme- tisches Mittel</i> )						+ 0,2 %

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

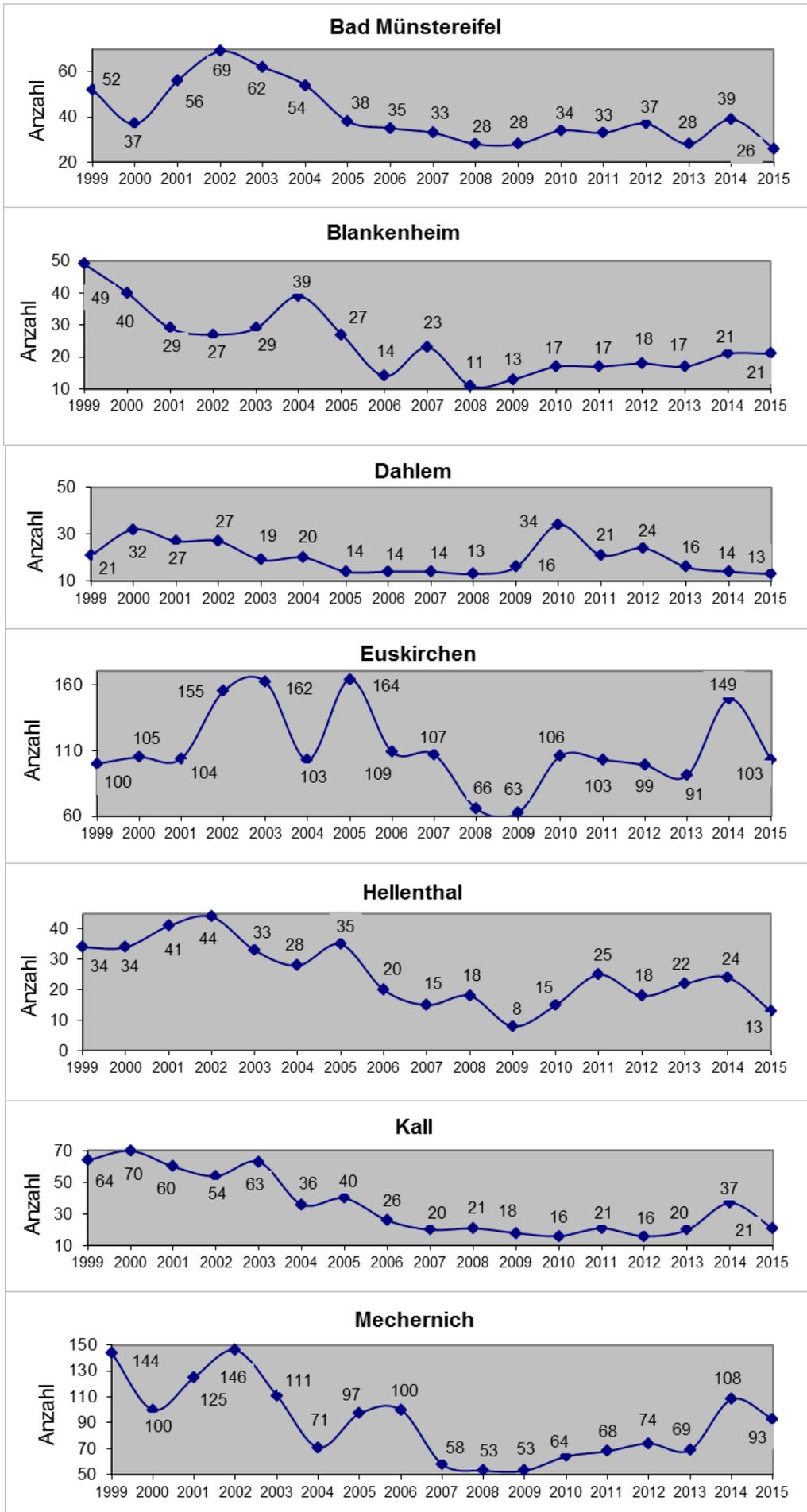
### 5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

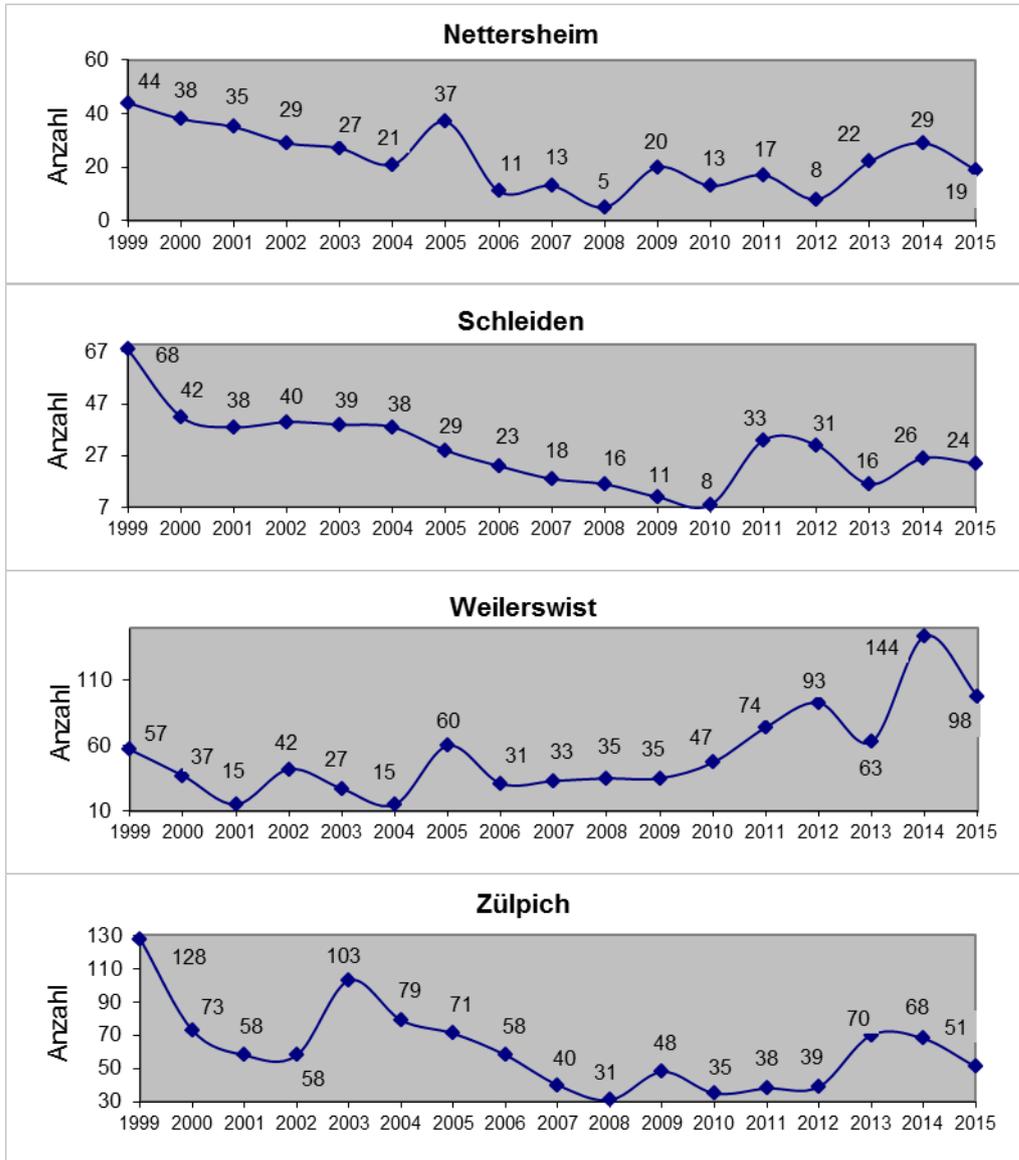


### 5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2015



differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 1999 bis 2015)





### 5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz

Im Jahr 2015 wurden insgesamt sechs Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, vier davon mit künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung. Für den Zeitraum von 2013 - 2014 waren insgesamt zwölf neue Erbbaurechtsvergaben zu verzeichnen. Aus diesen vorgenannten 16 Verträgen leiten sich folgende durchschnittliche Wertparameter ab:

	<i>Ø Wert</i>	<i>Standardabweichung</i>
Laufzeit	99 Jahre	$\pm 0$ Jahre
Erbbauzinssatz	4,0 %	$\pm 0,4$ %
Erbbauzinsbetrag	4,70 €/m <sup>2</sup>	$\pm 1,19$ €/m <sup>2</sup>
erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert ca.	von 60 €/m <sup>2</sup> bis 195 €/m <sup>2</sup>	

Bei 51 Kauffällen im Zeitraum 2013 - 2015 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 2,6 %  $\pm 1,6$  %.

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

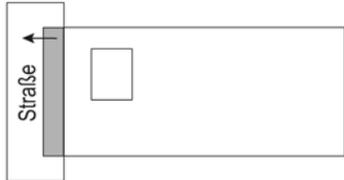
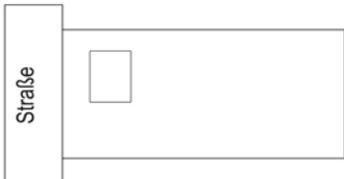
### 5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich

(Ableitung aus den Kauffällen des Jahres 2015)

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
<b>Arrondierungen</b> Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die sich die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht	23	91 % (+/- 12 %)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	19	51 % (+/- 24 %)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) (Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)	20	19 % (+/- 8 %)	
<b>Straßenlandrückübertragungen</b>			
Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	17	48 % (+/- 33 %)	

<u>Art der unselbstständigen Teilfläche</u>	Anzahl	<u>Wertanteil in % des Baulandwertes</u> (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
<b>Straßenlanderwerb</b>			
Teilflächen für <u>wesentliche</u> Straßenerweiterungen oder <u>neue</u> Straßen	13	100 % (+/- 48 %)	
<u>Teilflächen bereits vorhandener</u> , i.d.R. ausgebauter Straßenteile	16	28 % (+/- 11 %)	

## 5.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2015 lagen 4 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. 129 % (Standardabweichung +/- ca. 17 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (I – II Familienhäuser) gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau betrug rd. 2.030 m<sup>2</sup> (Spanne von 880 m<sup>2</sup> - 3.640 m<sup>2</sup>).

### Hinweis:

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

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2015 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>	18	10,8	4,15
<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	-	-	-
Blankenheim	-	-	-
Dahlem	-	-	-
Euskirchen	9	4,52	2,10
Hellenthal	-	-	-
Kall	-	-	-
Mechernich	4	3,25	0,93
Nettersheim	2	1,13	0,17
Schleiden	-	-	-
Weilerswist	4	1,87	0,95
Zülpich	-	-	-

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 €/m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> (Ergebnisse aus 2015)	Ø Wert/ €/m <sup>2</sup> (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2013 - 2015)
Bad Münstereifel	LN	19	19,7	1,11	-
	FN	18	16,2	0,97	-
	Bes. LN/FN	13	4,9	2,25	3,18 (35 Verträge)
	VF	-	-	-	1,00 (2 Verträge)
Blankenheim	LN	25	42,5	0,82	-
	FN	17	16,5	0,96	-
	Bes. LN/FN	5	2,7	1,33	1,67 (12 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Dahlem	LN	5	6,9	0,92	-
	FN	11	18,5	1,18	-
	Bes. LN/FN	4	4,0	2,89	3,72 (11 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Euskirchen	LN	18	48,6	6,84	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	7	1,4	7,40	7,34 (34 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz / ha	Ø Wert/ €/m <sup>2</sup> (Ergebnisse aus 2015)	Ø Wert/ €/m <sup>2</sup> (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2013 - 2015)
Hellenthal	LN	21	28,4	0,91	-
	FN	13	23,7	1,25	-
	Bes. LN/FN	8	4,6	3,01	2,36 (18 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Kall	LN	23	33,2	1,06	-
	FN	7	6,4	1,11	-
	Bes. LN/FN	3	2,5	2,17	1,99 (11 Verträge)
	VF	1	-	-	2,35 (3 Verträge)
Mechernich	LN	24	31,1	2,45	-
	FN	4	5,3	1,26	-
	Bes. LN/FN	10	2,6	5,06	4,51 (22 Verträge)
	VF	2	0,1	1,00	3,21 (10 Verträge)
Nettersheim	LN	14	16,8	1,03	-
	FN	2	0,9	1,27	-
	Bes. LN/FN	2	0,7	2,26	2,01 (9 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Schleiden	LN	20	21,8	0,95	-
	FN	11	8,1	1,16	-
	Bes. LN/FN	6	1,4	2,72	2,49 (18 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Weilerswist	LN	12	57,3	5,34	-
	FN	3	0,5	1,47	-
	Bes. LN/FN	1	-	-	12,07 (14 Verträge) <b>1)</b>
	VF	1	-	-	- (1 Vertrag)
Zülpich	LN	30	52,1	5,54	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	2	0,3	7,50	8,88 (21 Verträge) <b>2)</b>
	VF	1	-	-	5,50 (3 Verträge)

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

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

### 5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

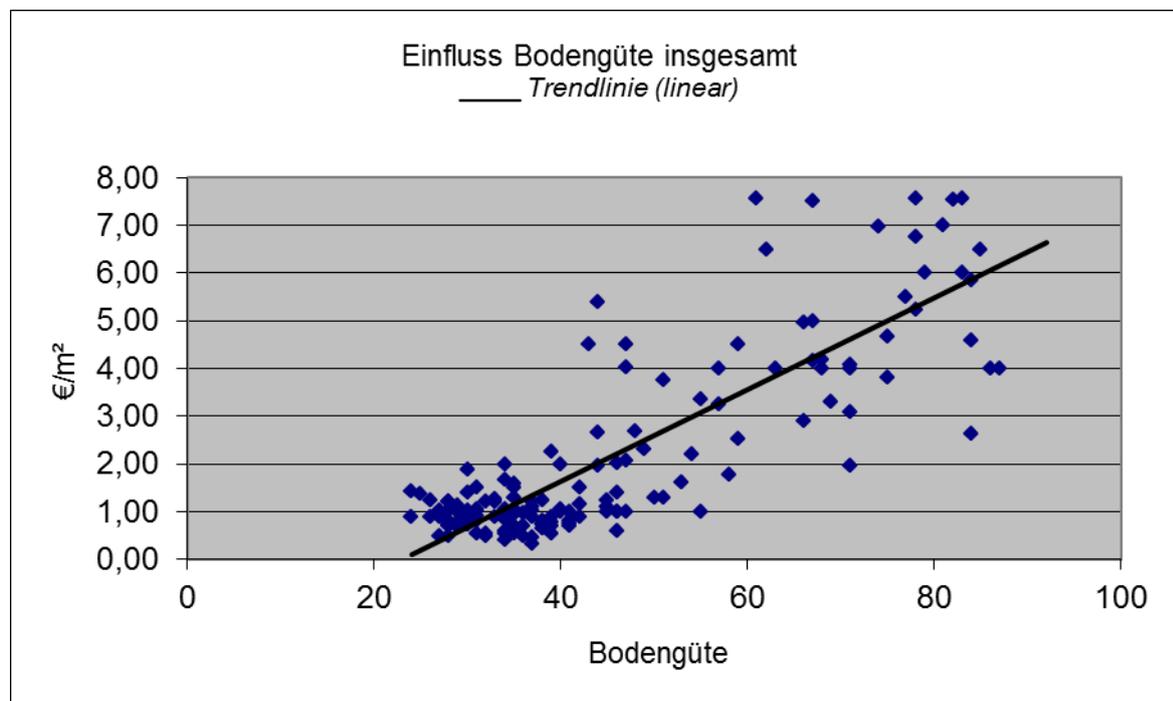
Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die Ertragsfähigkeit des Bodens zu den preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- bzw. 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 2015 lagen kreisweit 211 Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon insgesamt 168 Kaufverträge ausgewertet wurden. Hierbei ist anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Kontingentierungen sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren.

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

Nutzung	Ø Größe je Kauffall	€/m <sup>2</sup>	Ø Bodengüte
Ø Ackerland	2,3 ha	5,58	59 Punkte
Ø Grünland	1,4 ha	1,00	36 Punkte
Ø Bodenwert insgesamt	1,8 ha	3,56	46 Punkte

Eine folgende Streudiagrammanalyse mit den Einflussgrößen Bodengüte und Kaufpreis €/m<sup>2</sup> 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

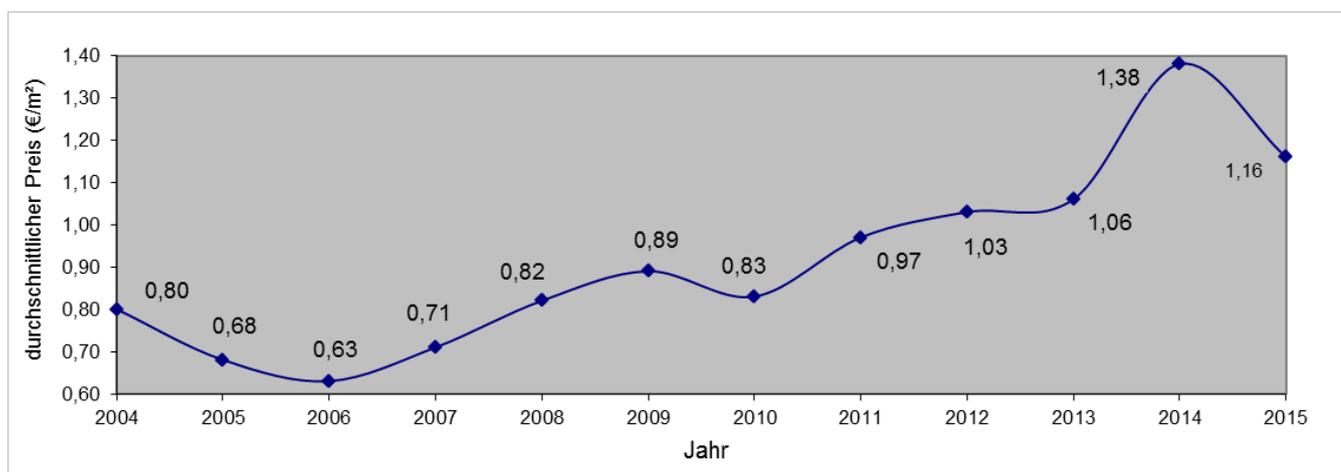
Im Jahr 2015 lagen insgesamt 86 Kaufverträge über forstwirtschaftliche vor, wovon 71 Fälle mit insgesamt 82,9 ha Fläche und einem Gesamtkaufwert von rd. 962.310 € ausgewertet wurden. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,16 €/m<sup>2</sup> Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs.

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2015 im Einzelnen folgende Durchschnittswerte statistisch abgeleitet:

<u>Bestandsart</u>	<u>Anzahl der Kauffälle</u>	<u>Ø Größe je Kauffall / ha</u>	<u>Ø geschätztes Bestandsalter / Jahre</u>	<u>€/m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses</u>	<u>Standardabweichung / €/m<sup>2</sup></u>
Mischwald	24	0,9	-	0,99	0,44
Laubwald	23	0,8	60	1,22	0,41
Nadelwald (überw. Fichten)	24	1,8	50	1,22	0,56

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

### Preisentwicklung (€/m<sup>2</sup>) von forstwirtschaftlichen Nutzflächen im Zeitraum 2004 – 2015



### Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde in den Jahren 2014 und 2015 kreisweit aus insgesamt 6 Kauffällen bei 5,1 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,45 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,09 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) wird aufgrund dieser Analyse für den Kreis Euskirchen mit durchschnittlich 0,45 €/m<sup>2</sup> 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 2015 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz (Millionen €)
<b>Rohbau- und Bauerwartungsland</b>	19	12,40 ha	1,26
<u>nach künftig geplanter Nutzung aufgeteilt ergibt sich folgende Statistik:</u>			
wohnungswirtschaftliche Nutzung	14	1,42 ha	0,22
gewerbliche Nutzung	5	10,98 ha	1,04

Es ergeben sich folgende prozentuale Wertverhältnisse zu benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten:

wohnungswirtschaftliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2015):

Bauerwartungsland (geordnet und ungeordnet): 11 % ± 7 % Standardabweichung

Rohbauland (ungeordnet): 29 % ± 6 % Standardabweichung

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

gewerbliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2015):

Bauerwartungs- und Rohbauland (geordnet und ungeordnet): 26 % ± 7 % Standardabweichung

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

Abweichungen hiervon sind je nach Erschließungsaufwand zu berücksichtigen.

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

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)

Mit 1087 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 163,1 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) 27
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1038
- Erbbaurechte 22

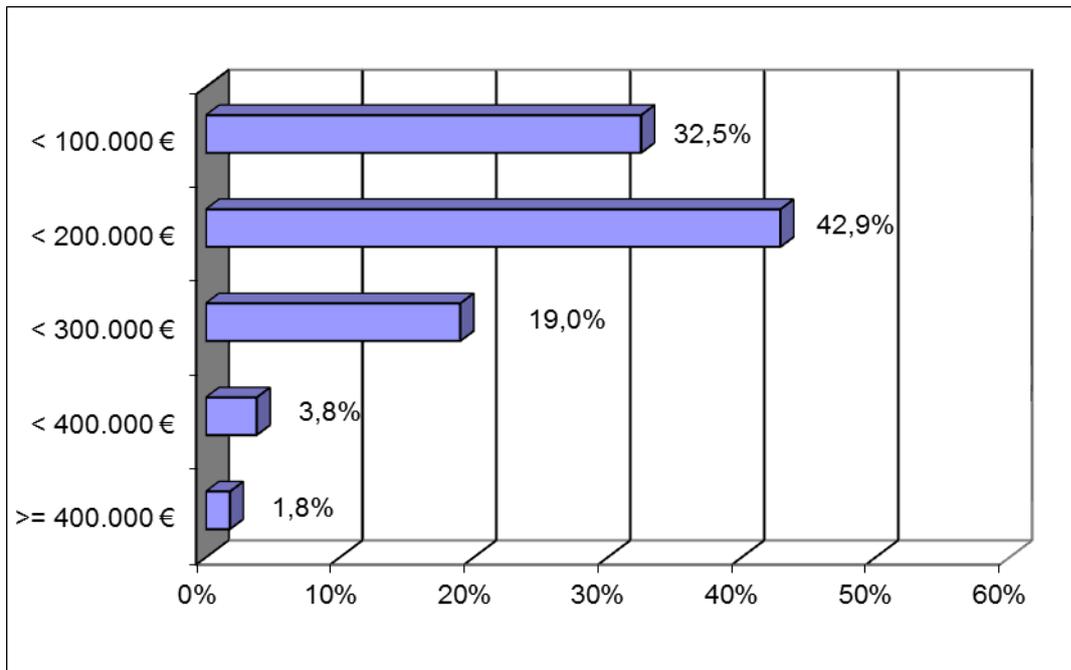
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle / Entwicklung zum Vorjahr		Geldumsatz in Mio. €
Bad Münstereifel	136	(+ 19 %)	22,86
Blankenheim	66	(- 8 %)	6,53
Dahlem	28	(- 53 %)	3,26
Euskirchen	213	(- 19 %)	39,82
Hellenthal	53	(- 35 %)	5,23
Kall	69	(- 23 %)	6,64
Mechernich	175	(- 20 %)	27,18
Nettersheim	50	(- 6 %)	5,70
Schleiden	87	(- 10 %)	8,88
Weilerswist	88	(- 8 %)	19,04
Zülpich	122	(+ 9 %)	17,91

Kaufpreisbereiche (Anzahl):

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl der Kauffälle nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. €																
	≤ 50	≤ 75	≤ 100	≤ 125	≤ 150	≤ 175	≤ 200	≤ 225	≤ 250	≤ 275	≤ 300	≤ 325	≤ 350	≤ 400	≤ 450	≤ 500	≥ 500
Münstereifel	13	11	11	20	17	11	12	12	10	5	1	3	1	2	3	1	3
Blankenheim	13	15	14	6	7	3	3	3	-	-	-	1	-	-	1	-	-
Dahlem	7	4	2	7	-	3	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Euskirchen	13	6	16	13	16	31	37	20	18	10	15	7	3	4	3	-	1
Hellenthal	8	12	12	6	8	1	4	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-
Kall	12	14	12	13	4	6	3	1	3	-	1	-	-	-	-	-	-
Mechernich	19	13	16	19	16	28	15	14	12	12	4	3	-	1	-	2	1
Nettersheim	6	7	9	8	9	4	4	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Schleiden	13	11	13	24	8	9	7	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Weilerswist	4	4	7	2	3	7	10	10	9	8	9	8	3	1	1	1	1
Zülpich	8	13	15	16	11	17	16	12	2	5	3	-	-	3	1	-	-

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



### 6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

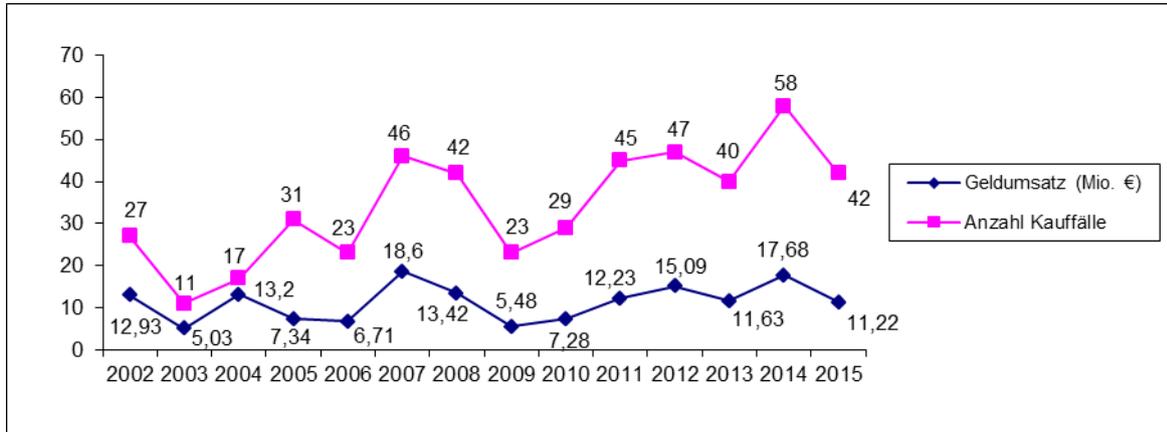
Bei den insgesamt 27 Erstverkäufen (Entwicklung zu 2014: - 3,6 %) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Städte Euskirchen und Zülpich sowie den Gemeinden Weilerswist und Dahlem. Statistisch ergeben sich folgende durchschnittliche Gesamtkaufpreise (inkl. Bodenwert):

Gebäudetyp	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung +/-	durchschn. Wohn-fläche	durchschn. Grundstücks-größe, rd.
<u>Wohnhäuser schlüsselfertig</u>					
unterkellert	10	305.000 €	12.000 €	124 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>
nicht unterkellert	17	272.000 €	40.000 €	127 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>

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

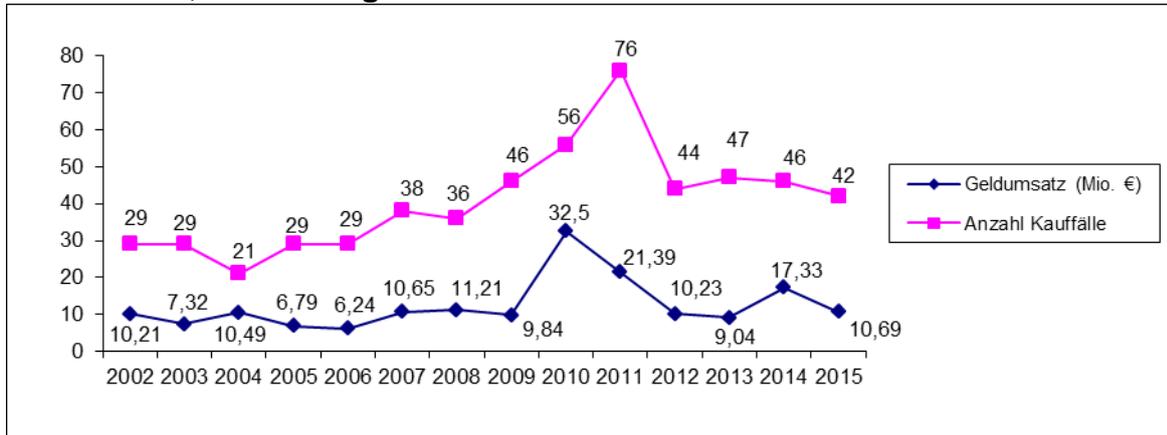
### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2015)

#### 6.2 Mehrfamilienhäuser



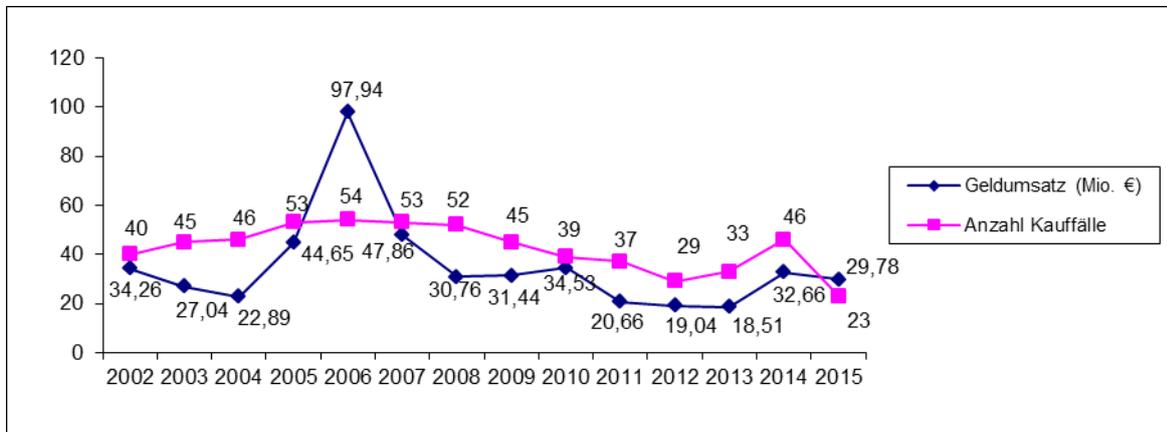
Weitere Auswertungen zu Mehrfamilienhäusern siehe Kapitel "9.3 Liegenschaftszinssätze u. Rothertragsfaktoren"

#### 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



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

#### 6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte -Handwerk u. Handel-



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

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

312 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2015 registriert (300 Kauffälle über Wohnungseigentum, 12 Kauffälle über Teileigentum).

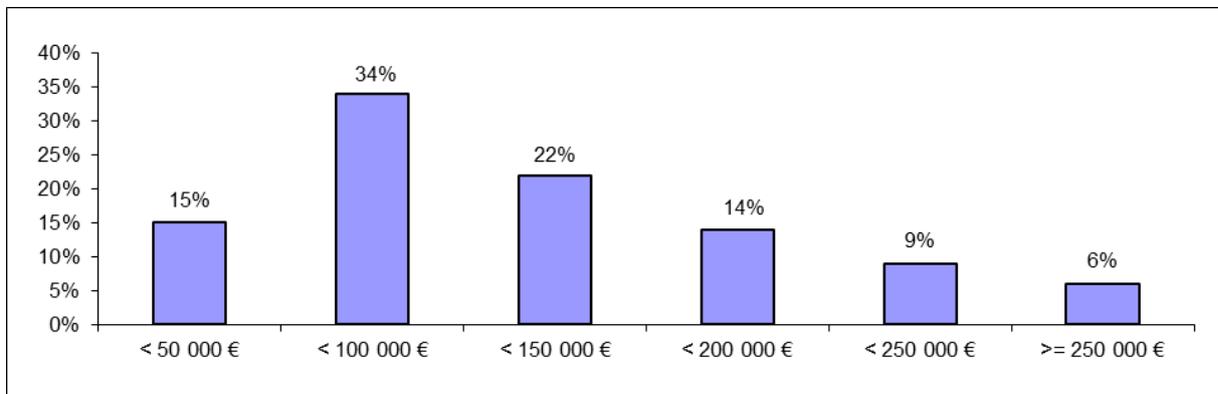
Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 41 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Thime-Sharing).

### 7.1 Wohnungseigentum (ohne Ferienwohnungen), Umsatzentwicklung

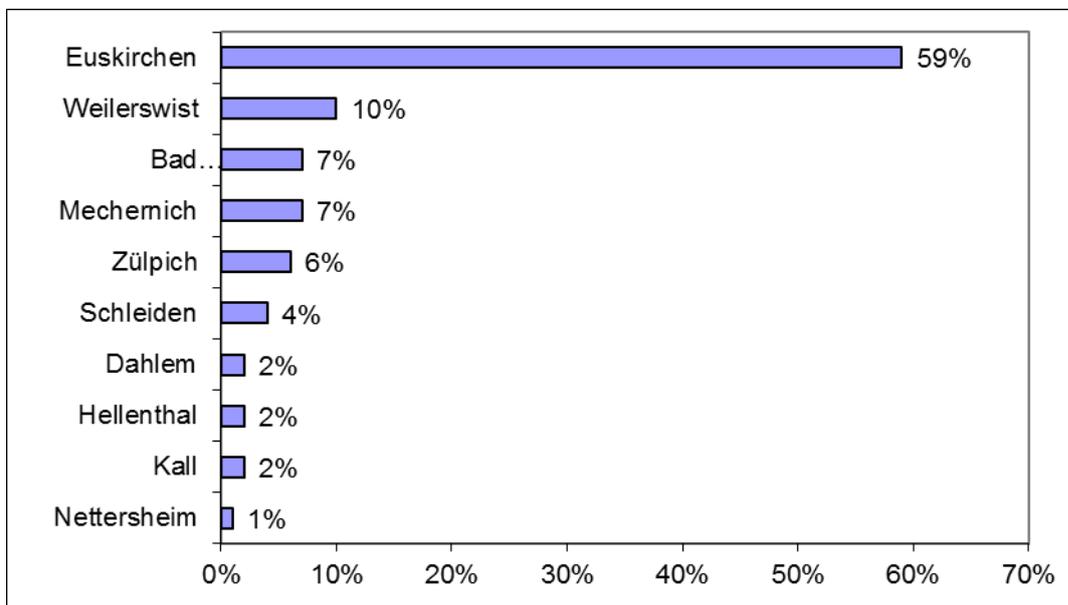
	<u>Anzahl / Kauffälle</u>	<u>Entwicklung zum Vorjahr</u>	<u>Geldumsatz (Mio. €)</u>
2003	275	- 16,0 %	26,93
2004	221	- 20,0 %	20,98
2005	249	+ 13,0 %	25,56
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51
2014	272	+0,0 %	33,36
2015	259	- 4,8 %	30,93

Teilmärkte    27,4 %    Erstverkäufe (aus Neubau bzw. Umwandlung)  
                   72,6 %    Weiterverkäufe

#### Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet:

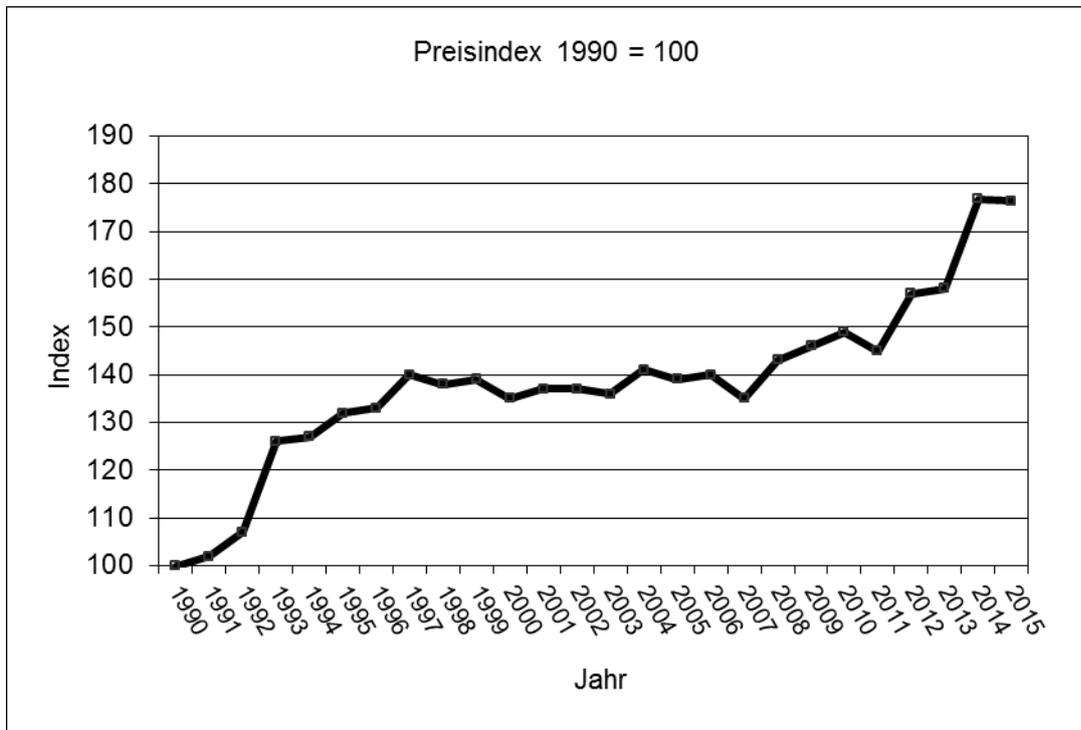


#### Regionale Verteilung der Kauffälle



### 7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)

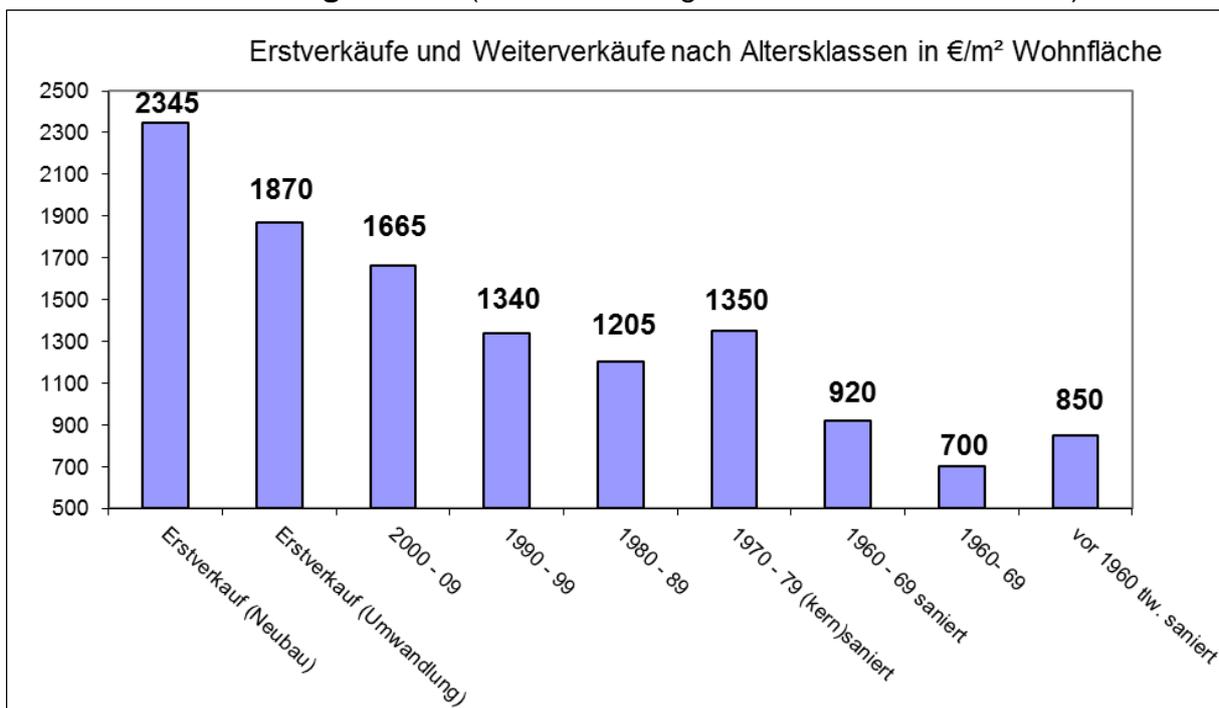
insgesamt:



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

Erstverkäufe (Neubau)	± 0 %
Weiterverkäufe	+ 6 %

### 7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum nach Altersklassen geordnet (ohne Wohnungen in Zweifamilienhäusern):



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:** €/m<sup>2</sup> - Wohnfläche, inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück.

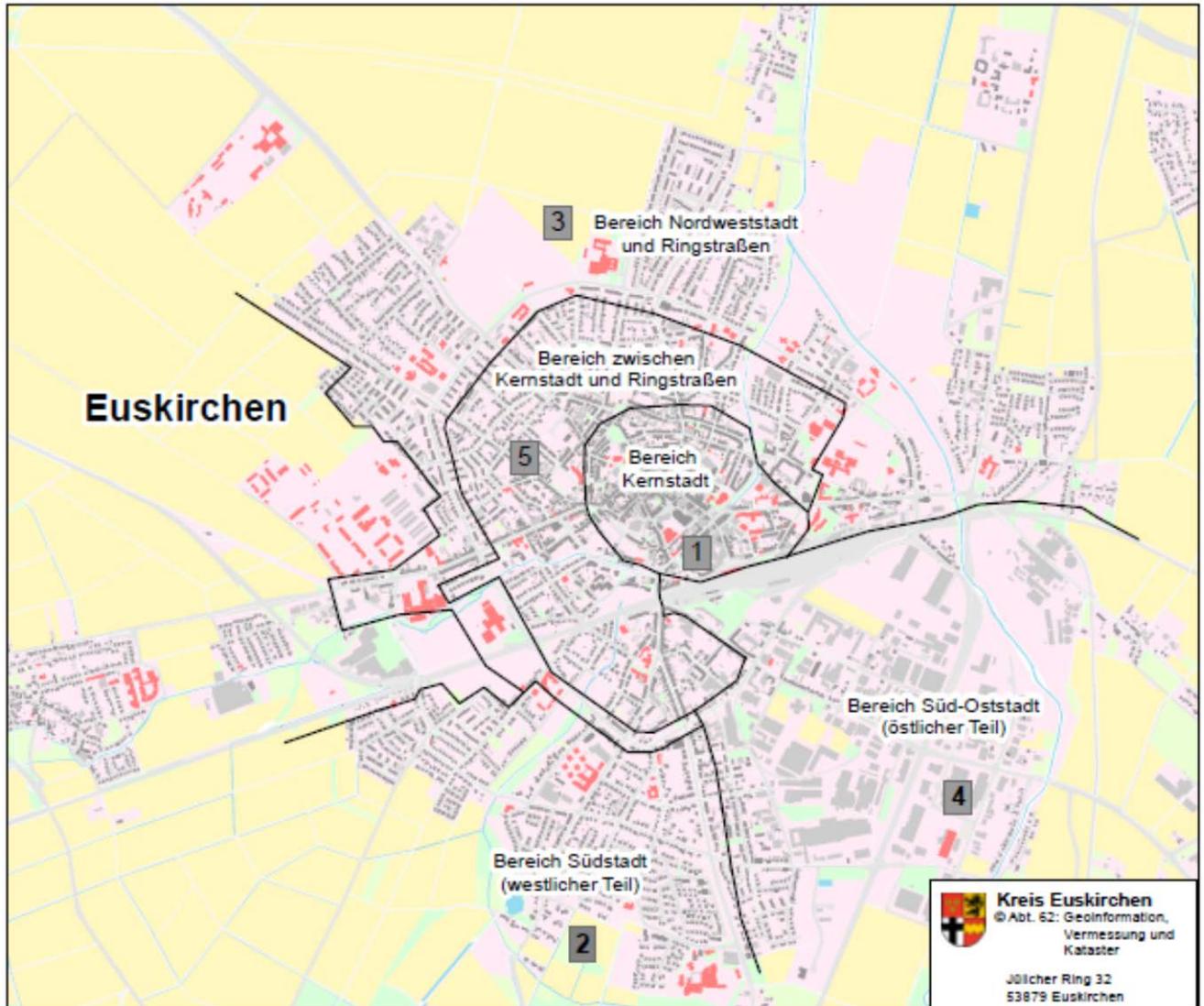
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 7.2 Teileigentum)

Regional ermittelte Vergleichswerte für Wohnungseigentum:

<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 [m<sup>2</sup>]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
<b><u>Bad Münstereifel</u></b>					
<b>Kernort</b>	Weiterverkauf	1996 - 2000, <i>gehobene Ausstattung</i>	2	84	1590 (10)
	Weiterverkauf	1982	2	51	1055 (55)
	Weiterverkauf	1945, <i>kernsaniert</i> und 1965, <i>kernsaniert</i> sowie 1974 - 1976, <i>saniert</i>	4	81	1035 (20)

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgrenzungen)



<u>Gemeinde, Lage</u>		<u>Altersklasse</u> (Grundbaujahr)	<u>Anzahl der Kauf-fälle</u>	<u>durchschn. Wohn-fläche [m²]</u>	<u>durchschn. Preis €/m² Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
<b><u>Euskirchen</u></b>					
<b>Kernort</b>					
1 <i>Zentrums-lage</i>	Erstverkauf	Neubau	26	89	2360 (105)
5 <i>Bereich zwi-schen Kernstadt u. Ringstraßen</i>	Erstverkauf	Neubau	21	88	2390 (120)
1 <i>Zentrums-lage</i>	Weiterverkauf	1992 - 1996, <i>mittlere Ausstattung</i>	2	63	1195 (105)
	Weiterverkauf	1994, <i>gehobene Ausstattung</i>	2	66	1860 (45)

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

## 7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

<u>Gemeinde,</u> <u>Lage</u>		<u>Altersklasse</u> (Grundbaujahr)	<u>Anzahl</u> <u>der</u> <u>Kauffälle</u>	<u>durchschn.</u> <u>Wohn-</u> <u>fläche [m<sup>2</sup>]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
<b><u>Euskirchen</u></b>					
<b>Kernort</b>					
2 Südstadt	Weiterverkauf	2005, gehobene Ausstattung und 1914, kernsaniert	3	77	2050 (65)
	Weiterverkauf	2001, mittlere Ausstattung und 1914, saniert	2	97	1230 (85)
3 Nord- u. Weststadt, Ringstraßen	Weiterverkauf	2000 - 2007	3	82	1735 (120)
	Weiterverkauf	1993 - 1996	2	73	1420 (50)
	Weiterverkauf	1961 - 1972, saniert	11	73	1085 (80)
	Weiterverkauf	1959 - 1966, tlw. saniert	7	70	860 (30)
	Weiterverkauf	1966	4	70	700 (30)
4 Süd-Oststadt, (östlicher Teil)	Weiterverkauf	1979, kernsaniert	3	69	1695 (75)
5 zw. Kernstadt u. Ringstraßen	Weiterverkauf	2002 - 2004	2	80	2265 (100)
	Weiterverkauf	1994 - 1999	5	71	1570 (70)
	Weiterverkauf	1984 - 88, saniert und 1972 - 77, saniert	8	58	1335 (120)
	Weiterverkauf	1954 - 60, saniert	2	54	1185 (110)
	Weiterverkauf	1979, tlw. saniert, und 1954 - 60, tlw. saniert	6	65	830 (70)

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

OT Stotzheim	Erstverkauf	Neubau	3	84	2000 (95)
OT Kuchenheim	Erstverkauf, Zweifamilienhaus	Neubau	2	107	1700 (145)
OT Wüschheim	Weiterverkauf	2001 und 1982, saniert	3	80	1475 (20)
OT Flamersheim, Elsig u. Kleinbüllesheim	Weiterverkauf	1989 - 1996	4	69	1200 (80)
OT Kirchheim u. Flamersheim	Weiterverkauf	1981 - 1984	2	70	1095 (80)

<u>Gemeinde, Lage</u>		<u>Altersklasse</u> (Grundbaujahr)	<u>Anzahl der Kauf-fälle</u>	<u>durchschn. Wohn-fläche [m<sup>2</sup>]</u>	<u>durchschn. Preis</u> <u>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</u> (Standardabweichung)
<b><u>Hellenthal</u></b>					
Kernort u. OT Blumenthal	Weiterverkauf	1978 - 1980	2	63	515 (155)
<b><u>Kall</u></b>					
Kernort	Weiterverkauf	1997 - 1999	2	84	1160 (40)
<b><u>Mechernich</u></b>					
OT Kommern	Erstverkauf <i>Zweifamilienhaus</i>	Neubau	2	107	1645 (40)
Kernort u. OT Obergartzem	Weiterverkauf	1995 - 1998, <i>gehobene Ausstattung</i>	2	76	1595 (30)
Kernort u. OT Breitenbenden	Weiterverkauf	1982 und 1960, <i>kernsaniert</i>	2	58	1070 (60)
OT Kommern-Süd	Weiterverkauf	1969, <i>saniert</i>	2	64	950 (145)
<b><u>Schleiden</u></b>					
OT Gemünd	Erstverkauf <i>nach Umwandlung</i>	1972, <i>kernsaniert</i>	2	74	1570 (30)
	Weiterverkauf	1985	2	79	1065 (50)
sonstige Ortsteile	Weiterverkauf	2002 und 1993 - 1994	3	56	865 (55)
<b><u>Weilerswist</u></b>					
Kernort	Erstverkauf	Neubau	5	93	2265 (90)
	Weiterverkauf	2001 - 2005	2	102	1850 (95)
Kernort u. OT Metternich, Vernich	Weiterverkauf	1994 - 1998	5	62	1465 (105)
OT Ottenheim	Weiterverkauf	1996	2	65	1225 (5)
<b><u>Zülpich</u></b>					
Kernort	Erstverkauf <i>nach Umwandlung</i>	1960, <i>kernsaniert</i>	3	55	2065 (35)
	Weiterverkauf	2000 - 2004	4	77	1300 (160)
	Weiterverkauf	1990 und 1973 - 1975, <i>saniert</i>	3	77	965 (95)

## 7.2 Teileigentum

Im Jahre 2015 wurden 12 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 2 x Ladenlokale
- 4 x Garagen
- 2 x Tiefgaragenstellplätze
- 4 x Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen

Aus Kauffällen der Jahre 2012 bis 2015 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur g-roben Preisorientierung abgeleitet werden:

### Erstverkäufe

Lage: Stadt Mechernich

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

### Weiterverkäufe

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

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ] ca.	durchschn. Preis €/m <sup>2</sup> Nutzfläche ca. (Standardabweichung)
Büro	2000 - 2015	5	186 m <sup>2</sup>	1850 (245)
Büro	1986 - 1997	2	169 m <sup>2</sup>	1130 (20)
Praxen	1990 - 1999	2	272 m <sup>2</sup>	1780 (5)
Ladenlokale	1983 - 2008	5	110 m <sup>2</sup>	900 (240)

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 2015):

Erstverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Euskirchen				
Tiefgaragenstellplätze	28	2015	10 000 € - 15 000 €	12 300 €
Lage: Euskirchen				
Garagen	4	2015	9 500 € - 11 000 €	10 100 €
Lage: Euskirchen, Zülpich, Weilerswist, Schleiden				
Kfz - Stellplätze	26		1 000 € - 8 000 €	4 500 €
Weiterverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Zülpich				
Tiefgaragenstellplätze	27	1950 - 2014	2 000 € - 12 000 €	7 900 €
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Hellenthal				
Garagen	31	1914 - 2009	4 000 € - 10 000 €	5 700 €
Lage: Euskirchen, Hellenthal, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Zülpich, Kall, Schleiden				
Kfz - Stellplätze	34		1 000 € - 5 000 €	2 900 €

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

## 8. Bodenrichtwerte

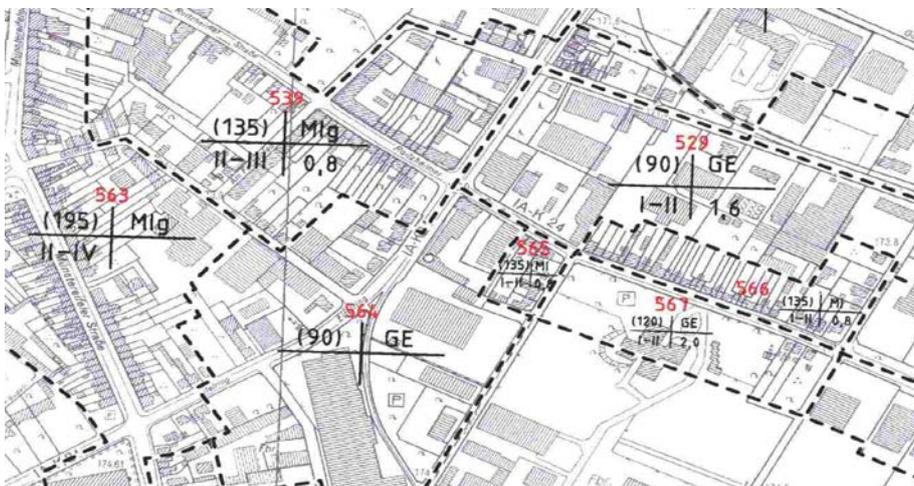
### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

*Ausschnitt aus einer Bodenrichtwertkarte*



#### 8.1.1 Präsentation im Internet - BORIS.NRW -

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

Unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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

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

Mehrere Gutachterausschüsse in NRW (u.a. der Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen) stellen bereits Daten zur Verfügung, die für das seitens der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW entwickelte System einer allgemeinen Preisauskunft für das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen verwendet werden ([www.boris.nrw.de/borisplus](http://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 vereinzelter 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 (€/m<sup>2</sup>) 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 Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert so weit wie möglich berücksichtigt.

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

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (u.a. im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://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: 01.01.2016**

#### **Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben**

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

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

Für Wohnbauflächen gilt in der Regel folgendes:

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

Ausnahmen hiervon sind aus den nachfolgenden Listen ersichtlich.

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

#### Hinweis zu Sonderfällen

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

*Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswert durch geeignete Sachverständige ermittelt werden.*

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016****Stadt Bad Münstereifel**Grundstückswerte € / m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Bad Münstereifel für Wohnbauland 4,35 € / m<sup>2</sup>)ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

		<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:					
			Wohnbauland				Gewerbebauland	
Lage:		gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
1.1	Kernstadt	150	135	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	90	70	60				
1.8	Ellesheim		42					
1.9	Esch		40					15
1.10	Eschweiler	90	85					
1.11	Gilsdorf		55					
1.12	Hardtbrücke							15
1.13	Hilterscheid		42					
1.14	Hohn		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 01.01.2016**

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	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 €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -  
 (derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der  
 Gemeinde Blankenheim für Wohnbauland 7,08 €/ m<sup>2</sup>)  
 ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	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	50	45						
2.7	Blankenheim-Wald				25			10 (ASB)	
2.8	Dollendorf	40	35						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016**

	<b><u>Ortsteil</u></b>	<b>Bauflächen für:</b>							
		Lage:	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			35					
2.16	Ripsdorf		40	35					
2.17	Rohr			40					
2.18	Schloßthal				25				
2.19	Uedelhoven			32					
2.20	Waldorf			30					

**Gemeinde Dahlem**

Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Dahlem  
für Wohnbauland 5,01 €/ m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<b><u>Ortsteil</u></b>	<b>Bauflächen für:</b>							
		Lage:	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			50					
3.7	Kronenburger Hütte			38					
3.8	Schmidtheim		38	35			14		

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016****Stadt Euskirchen**

Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Euskirchen für Wohnbauland 4,54 €/ m<sup>2</sup> bei Vollanschluss für Mischwasser; er kann sich, je nach baulicher Ausnutzung des Grundstücks erhöhen; weiteres kann der entsprechenden Satzung der Stadt entnommen werden: [www.euskirchen.de/fileadmin/user\\_upload/PDF/ortsrecht/6-60\\_5.pdf](http://www.euskirchen.de/fileadmin/user_upload/PDF/ortsrecht/6-60_5.pdf))

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	130		155	90	GI 50
4.2	Billig		125	100					
4.3	Dom-Esch		105	90				35	
4.4	Elsig		95	90					
4.5	Euenheim		115	100	90				
4.6	Flamersheim		120	105				40	
4.7	Frauenberg		95	90					
4.8	Großbüllesheim		115	100				50	
4.9	Kessenich		130	110					
4.10	Kirchheim		115	100	85			30	
4.11	Kirchheim (südl. Kleinsiedlungsgebiet)			75					(800 m <sup>2</sup> Richtwertgrundstück)
4.12	Kleinbüllesheim		120	100					
4.13	Kreuzweingarten		115	90					
4.14	Kuchenheim		120	110	105	95	45	35	
4.15	Niederkastenholz		115	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		105	100					
4.21	Stotzheim		130	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 01.01.2016****Gemeinde Hellenthal**Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Hellenthal für Wohnbauland 6,01 €/ m<sup>2</sup> bei Vollanschluss)ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

		Lage:	Bauflächen für:				Bauflächen für:		
			Wohnbauland				Gewerbebauland		
		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	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag)			
5.10	Haus Eichen		30						
5.11	Hecken		30						
5.12	Heiden		30						
5.13	Hescheld		30						
5.14	Hönningen / Büschem		30						
5.15	Hollerath		35		30				
5.16	Kamberg		30						
5.17	Kammerwald		38						
5.18	Kehr				20	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag)			
5.19	Kradenhövel				20				
5.20	Kreuzberg		30						
5.21	Losheim		30		20		12	10	
5.22	Manscheid		30						
5.23	Miescheid		30						
5.24	Oberreifferscheid		30						
5.25	Oberschömbach		30						
5.26	Paulushof				25	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag)			
5.27	Ramscheid		30						
5.28	Reifferscheid	38	30		25				
5.29	Rescheid		30						
5.30	Schnorrenberg		30						
5.31	Sieberath		30						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016**

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
5.32	Udenbreth		35						
5.33	Unterpreth				28				
5.34	Unterschömbach				25				
5.35	Wahld				20	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch ohne Kanalanschlussbeitrag)			
5.36	Wiesen		38						
5.37	Wildenburg				30				
5.38	Winten		30						
5.39	Wittscheid		30						
5.40	Wolfert		30						
5.41	Wollenberg		35						
5.42	Zehnstelle		30						
5.43	Zingscheid		33						

**Gemeinde Kall**

Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Kall für Wohnbauland 4,55 €/ m<sup>2</sup>)

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		50						
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	50						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016**

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.14	Sistig	40	35						
6.15	Sötenich	53	46						
6.16	Steinfeld	45	40						
6.17	Steinfelderheistert		33						
6.18	Straßbüsch				40				
6.19	Urft		38						
6.20	Wahlen		35						
6.21	Wallenthal		45						

**Stadt Mechernich**

Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalvollanschlussbeitrag für Mischwasser in der Stadt Mechernich für Wohnbauland 10,85 €/ m<sup>2</sup> bei I - geschossiger Bauweise)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
7.1	Kernstadt	105	100	90		75		30	
7.2	Antweiler	80	65						
7.3	Berg		55						
7.4	Bergbuir		50						
7.5	Bergheim		70						
7.6	Bescheid				45				
7.7	Bleibuir		50						
7.8	Breitenbenden	90	70						
7.9	Denrath / Weißenbrunnen		40						
7.10	Dreimühlen		60						
7.11	Eicks	80	60						
7.12	Eiserfey		65						
7.13	Firmenich	95	80					20	
7.14	Floisdorf	80	60						
7.15	Gehn		60						
7.16	Glehn		55		60				
7.17	Harzheim		65						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016**

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
7.18	Holzheim		70						
7.19	Hostel		50						
7.20	Kalenberg		45					30	
7.21	Kallmuth		50						
7.22	Katzvey	85	70						
7.23	Kommern	95	90			70	35		
7.24	Kommern-Süd	85				(1200 m <sup>2</sup> Richtwertgrundstück)			
7.25	Lessenich		65						
7.26	Lorbach		60						
7.27	Lückerath	60	50						
7.28	Obergartzem	90	80				30		
7.29	Rißdorf		60						
7.30	Roggendorf		45		50				
7.31	Satzvey	95	80					GI 12	
7.32	Schaven		70						
7.33	Schützendorf	65	60						
7.34	Strempt	55	45						
7.35	Urfey				50				
7.36	Vollem		55		50				
7.37	Voißel		45						
7.38	Vussem	85	70		65		30		
7.39	Wachendorf	80	65						
7.40	Weiler a. B.		65						
7.41	Weyer	70	60						
7.42	Wielspütz				45				

**Gemeinde Nettersheim**

Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Nettersheim für Wohnbauland 3,27 €/ m<sup>2</sup>)

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						

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016**

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
8.3	Buir		40						
8.4	Engelgau	50	45						
8.5	Frohngau		45						
8.6	Holzmülheim		40						
8.7	Marmagen	65	60						
8.8	Pesch	60	50						
8.9	Roderath		40						
8.10	Tondorf	50	45						
8.11	Zingsheim	60	55				16		

**Stadt Schleiden**

Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Schleiden

für Wohnbauland 7,96 €/ m<sup>2</sup>)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<u>Ortsteil</u>	Bauflächen für:							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
9.1	Kernstadt	60	50			21	GI 12		
9.2	Berescheid		35						
9.3	Broich	42	38						
9.4	Bronsfeld	40	35						
9.5	Dreiborn		40						
9.6	Ettelscheid		35						
9.7	Gemünd	80	60	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		

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016**

	<b><u>Ortsteil</u></b>	<b>Bauflächen für:</b>							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
9.17	Scheuren		33						
9.18	Schöneseiffen		40						
9.19	Wintzen		40						
9.20	Wolfgarten		50						

**Gemeinde Weilerswist**

Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Weilerswist für Wohnbauland 5,78 €/ m<sup>2</sup> bei Vollanschluss für Mischwasser)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	<b><u>Ortsteil</u></b>	<b>Bauflächen für:</b>							
		Lage:	Wohnbauland				Gewerbebauland		
			gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
10.1	Kernort	200	165	150		120	55		
10.1	Kernort	215	185			(Richtwertgrundstück = 28 m tief)			
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)			

**Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2016****Stadt Zülpich**

Grundstückswerte €/ m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

		Lage:	Bauflächen für:				Gewerbebauland		
			Wohnbauland			ASB	gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			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						
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	70				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: 01.01.2016

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 01.01.2016**8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen  
Stand 01.01.2016**

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Bad Münstereifel</b>		
Arloff	46	2,20
Effelsberg	35	1,10
Eschweiler	35	1,10
Hohn	36	1,20
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
<b>Blankenheim</b>		
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 <sup>2</sup>
<b>Dahlem</b>		
Baasem	31	0,90
Berk	32	0,90
Dahlem	34	1,00
Kronenburg	30	1,00
Schmidtheim	34	1,00
<b>Euskirchen</b>		
Billig	60	2,80
Dom-Esch	81	5,00
Elsig	66	5,00
Euenheim	58	2,80
Euskirchen	67	5,80
Flamersheim	65	4,00
Frauenberg	73	5,00
Großbüllesheim	72	5,50
Kirchheim	46	2,00
Kleinbüllesheim	77	5,00
Kreuzweingarten-Rheder	56	2,20
Kuchenheim	70	4,50
Niederkastenholz	68	4,50
Palmersheim	62	4,00
Roitzheim	52	3,50
Schweinheim	61	3,80
Stotzheim	59	3,50
Weidesheim	77	4,30
Wißkirchen	61	3,00
Wüschheim	68	5,00

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2016

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Hellenthal</b>		
Hellenthal	29	0,80
Hollerath	30	1,10
Ländchen	29	0,90
Losheim	34	0,70
Udenbreth	30	0,80

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

<b>Nettersheim</b>		
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 <sup>2</sup>
<b>Mechernich</b>		
Antweiler	56	2,60
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	3,50
Satzvey-Firmenich	55	3,30
Vussem-Bergheim	39	1,50
Wachendorf	41	1,50
Weiler a. B.	35	1,20
Weyer	35	1,00

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2016

<b>Gemeinde</b> Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Schleiden</b>		
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
<b>Weilerswist</b>		
Lommersum	69	5,80
Metternich	64	5,50
Müggenhausen	71	5,50
Vernich	71	5,80
Weilerswist	69	5,80

<b>Gemeinde</b> Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert €/ m <sup>2</sup>
<b>Zülpich</b>		
Bessenich	75	4,50
Bürvenich-Eppenich	51	1,50
Dürscheven	61	3,80
Enzen	67	3,80
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	4,00
Oberelvenich	72	4,00
Rövenich	77	5,00
Schwerfen	56	2,00
Sinzenich	62	2,50
Ülpenich	68	4,80
Weiler i. d. E.	71	4,50
Wichterich	67	5,00
Zülpich	80	4,80

## 9. Erforderliche Daten

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

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

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

### 9.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaulandflächen

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

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

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

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

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

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

Jahr	Kreis Euskirchen insgesamt	Bad Münstereifel	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	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2011	99,6	100,1	99,5	98,8	100,4	98,9
2012	99,7	100,4	99,9	98,8	100,6	98,7
2013	99,9	100,4	99,9	98,8	100,6	99,1
2014	99,9	100,4	99,9	100,9	100,6	99,3
2015	100,1	100,4	100,4	103,0	101,4	99,1

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	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2011	99,4	99,8	100,2	98,4	97,6	100,0
2012	99,4	99,8	100,2	96,6	98,4	100,0
2013	99,9	99,8	100,8	97,6	98,8	100,0
2014	100,5	99,4	102,0	97,6	98,8	100,0
2015	101,0	99,4	102,0	97,6	98,8	100,3

### 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	<b>100,0</b>
2011	100,4
2012	100,5
2013	100,3
2014	101,1
2015	101,4

### 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	<b>100,0</b>
2011	112,7
2012	121,7
2013	127,9
2014	136,2
2015	141,4

## 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,- €/m<sup>2</sup> 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 2015 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,- €/m<sup>2</sup>      UK = 100

*UK = Umrechnungskoeffizient*

gesuchter Bodenwert bei 40 m Grundstückstiefe      UK = 91

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

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

*siehe hierzu auch:*

***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 2015 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 <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient	Fläche m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, Bodenpreis = 60,- €/m<sup>2</sup>    UK = 100

gesuchter Bodenpreis bei 850 m<sup>2</sup>                    UK = 89

UK = Umrechnungskoeffizient

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

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

### 9.3 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

#### 9.3.1 Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)

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

Liegenschaftszinsen sind der Marktanpassungsfaktor bei der ertragswirtschaftlichen Verkehrswertermittlung.

Der Gutachterausschuss 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



### 9.3.2 Rothertragsfaktoren

Der Rothertragsfaktor gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Rothertrag (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 Rothertragsfaktor geschätzt werden (Datenmaterial aus dem Jahre 2015, bzw. bei einzelnen Teilmärkten aus den Jahren 2014/2015).

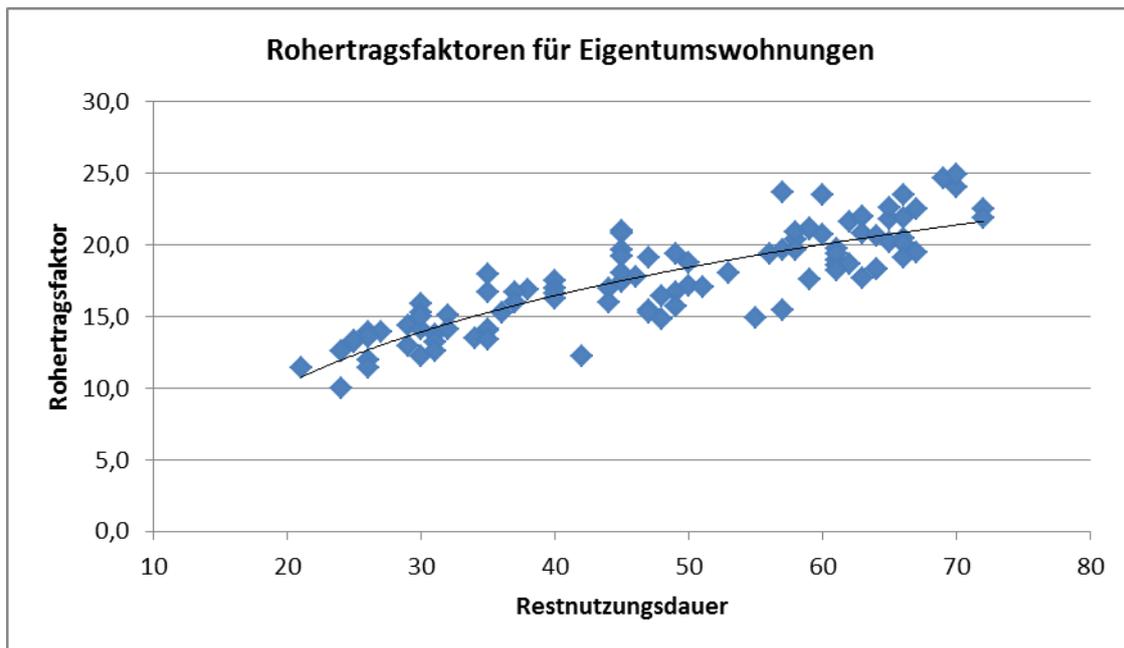
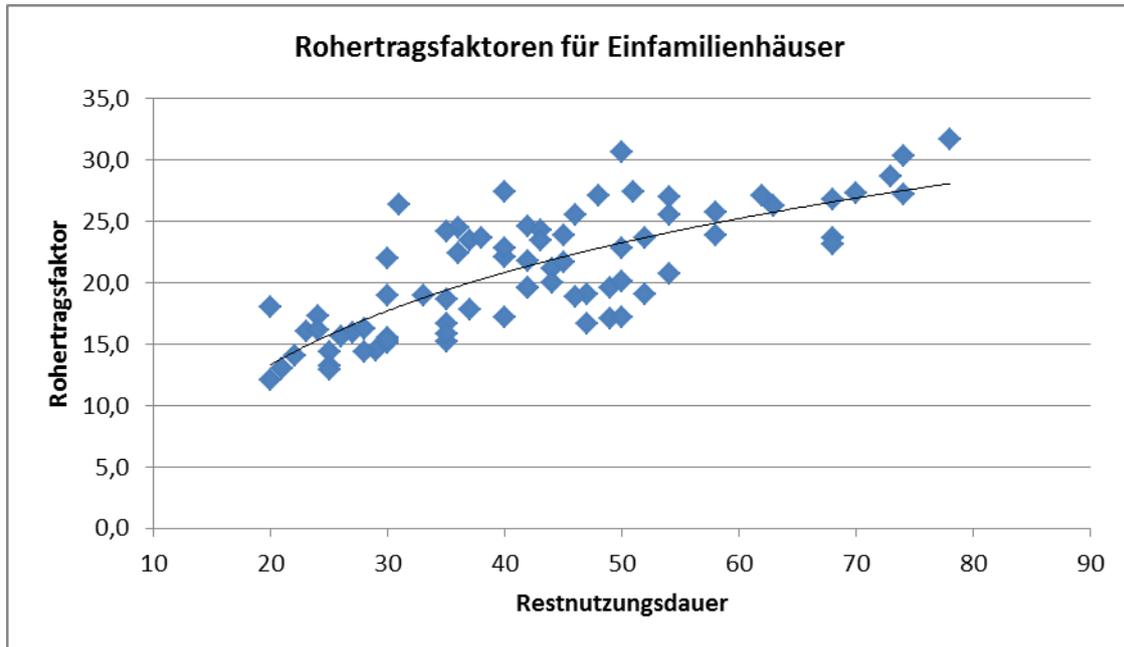
Standardabweichungen ergeben sich erstrangig aus der unterschiedlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer einzelner Objekte (*siehe untere grafische Darstellung*).

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

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

<b>Objektart</b>	$\emptyset$ Restnutzungs- dauer	<b>Rothertragsfaktor</b>	Stan- dardabwei- chung
<u>Einfamilienhäuser</u>	43	<b>20,9</b>	+/- 23 %
<u>2 - Familienhäuser</u>	41	<b>16,5</b>	+/- 18 %
<u>3 - Familienhäuser</u>	39	<b>13,2</b>	+/- 15 %
<u>Mehrfamilienhäuser</u> (ab 4 Wohneinheiten)	38	<b>12,2</b>	+/- 22 %
<u>Gemischt gen. Grundstücke</u> -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)	35	<b>12,2</b>	+/- 13 %
<u>Gewerblich genutzte Grundstücke</u>	27	<b>10,0</b>	+/- 21 %
<u>Eigentumswohnungen</u>			
<i>Erstverkäufe (EV)</i>	80	<b>25,2</b>	+/- 6 %
<i>Restnutzungsdauer <math>\geq</math> 40 Jahre (ohne EV)</i>	56	<b>19,3</b>	+/- 14 %
<i>Restnutzungsdauer &lt; 40 Jahre</i>	30	<b>14,0</b>	+/- 12 %
<u>Erbbaurecht an mit Einfamilien- häusern bebauten Grundstücken</u>	44	<b>18,7</b>	+/- 20%

**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 2011 bis 2015 ergeben sich nachfolgend aufgelistete durchschnittliche, aktuelle Neubaukosten von Einfamilienhäuser bei Bauträgermaßnahmen (soweit repräsentativ möglich).

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m<sup>2</sup>) ohne Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **keine** Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä.) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m<sup>2</sup>) 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 €

<b>Gebäudetyp</b>	<u>Ø Grund-</u> <u>stücksflä-</u> <u>che</u>	<u>Ø Wohn-</u> <u>fläche</u>	<u>Ausstat-</u> <u>tungsstan-</u> <u>dard</u>	<u>Ø €/m<sup>2</sup></u> <u>Wohn-</u> <u>fläche mit</u> <u>Bodenwert</u>	<u>Stan-</u> <u>dard-</u> <u>abwei-</u> <u>chung</u> <u>in</u> <u>€/m<sup>2</sup></u>	<u>Ø €/m<sup>2</sup></u> <u>Wohn-</u> <u>fläche</u> <u>ohne</u> <u>Boden-</u> <u>wert</u>	<u>Stan-</u> <u>dard-</u> <u>abwei-</u> <u>chung</u> <u>in</u> <u>€/m<sup>2</sup></u>	<u>Boden-</u> <u>wertan-</u> <u>teil an</u> <u>Gesamt-</u> <u>samt-</u> <u>kosten</u>
<u>Rohbauten /</u> <u>Ausbauhäuser</u>	320 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>		<u>1310</u>	+- 120	<u>775</u>	+- 180	35 %
<u>Doppelhaushälften</u> <u>unterkellert</u>	278 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	einfach/ mittel	<u>1900</u>	+- 75	<u>1480</u>	+- 70	18 %
<u>unterkellert</u>	289 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	gehoben	<u>2390</u>	+- 125	<u>1845</u>	+- 110	17 %
<u>nicht unterkellert</u>	287 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	einfach/ mittel	<u>1955</u>	+- 185	<u>1440</u>	+- 135	20 %
<u>nicht unterkellert</u>	292 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	gehoben	<u>2315</u>	+- 80	<u>1775</u>	+- 80	18 %
<u>Reihenhäuser</u> <u>nicht unterkellert</u>	170 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	gehoben	<u>1950</u>	+- 175	<u>1610</u>	+- 190	13 %
<u>Wohnhäuser</u> <u>freistehend</u> <u>nicht unterkellert</u>	365 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	einfach/ mittel	<u>1975</u>	+- 105	<u>1455</u>	+- 105	21 %
<u>nicht unterkellert</u>	495 m <sup>2</sup>	114 m <sup>2</sup>	gehoben	<u>2270</u>	+- 145	<u>1835</u>	+- 35	13 %

### 9.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung

Der folgenden Auswertung liegen rd. 1.200 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2011 bis 2015 zugrunde. Die Werte wurden in der Regel, aus durch Umfragen ermittelten und stichprobenartig kontrollierten Angaben der Erwerber abgeleitet.

Die Auswertung erfolgte kreisweit, wobei unterschiedliche Lageklassen gebildet wurden.

Diese wurden entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen untergliedert.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

- Bodenwert unter 35 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwert von 35 €/m<sup>2</sup> - 59 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwert von 60 €/m<sup>2</sup> - 130 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwert über 130 €/m<sup>2</sup>

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

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

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

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m<sup>2</sup>) ohne Baulandwert (Bodenwert) beinhalten

**keine** Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä.) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m<sup>2</sup>) mit Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **grundsätzlich** sämtliche Werte von Nebengebäuden (Garagen u.ä., sofern vorhanden) und Außenanlagen sowie Hausanschlüssen.

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

<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Lageklasse und</b>		$\varnothing$ Grund-	$\varnothing$ Wohn-	$\varnothing$ €/m <sup>2</sup>	Standard-	$\varnothing$ €/m <sup>2</sup>	Standard-
<i>Baujahr</i>	<i>der</i>	<b>Bauweise</b>		<i>stücks-</i>	<i>fläche</i>	<b>Wohnfläche</b>	<i>abwei-</i>	<b>Wohnfläch</b>	<i>abwei-</i>
<i>bzw. fiktives</i>	<i>Kauf-</i>	BW = Bodenwert €/m <sup>2</sup>		<i>fläche</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<u>ohne</u>	<i>chung</i>	<b>he mit</b>	<i>chung</i>
<i>Baujahr</i>	<i>fälle</i>	uk = unterkellert		<i>m<sup>2</sup></i>		<u>Bodenwert</u>		<u>Bodenwert</u>	
		nuk = nicht unterkellert							
<b>ab 2010</b>	2	BW 35-59, Whs, nuk		780	170	<b>845</b>	+/- 14 %	1.100	+/- 11 %
	8	BW 60-130, Whs, nuk		510	148	<b>1.400</b>	+/- 25 %	1.900	+/- 23 %
	2	BW >130, Whs, uk		275	143	<b>1.725</b>	+/- 4 %	2.155	+/- 6 %
	3	BW >130, Whs, nuk		590	146	<b>1.525</b>	+/- 11 %	2.365	+/- 5 %
<b>2000 - 2009</b>	12	BW 35-59, Whs, uk		710	172	<b>1.130</b>	+/- 29 %	1.395	+/- 25 %
	14	BW 35-59, Whs, nuk		640	133	<b>1.020</b>	+/- 18 %	1.335	+/- 18 %
	66	BW 60-130, Whs, uk		505	150	<b>1.240</b>	+/- 21 %	1.625	+/- 19 %
	74	BW 60-130, Whs, nuk		470	135	<b>1.080</b>	+/- 18 %	1.480	+/- 16 %
	10	BW >130, Whs, uk		350	129	<b>1.355</b>	+/- 20 %	1.930	+/- 16 %
	9	BW >130, Whs, nuk		345	136	<b>1.215</b>	+/- 10 %	1.735	+/- 7 %

<b>Altersklasse</b> <i>Baujahr</i> bzw. fiktives <i>Baujahr</i>	<b>Anzahl</b> <i>der</i> <i>Kauf-</i> <i>fälle</i>	<b>Lageklasse und</b> <b>Bauweise</b> <i>BW = Bodenwert €/m<sup>2</sup></i> <i>uk = unterkellert</i> <i>nuk = nicht unterkellert</i>	<b>∅ Grund-</b> <b>stücks-</b> <b>fläche</b> <i>m<sup>2</sup></i>	<b>∅ Wohn-</b> <b>fläche</b> <i>m<sup>2</sup></i>	<b>∅ €/m<sup>2</sup></b> <b>Wohnfläche</b> <i>ohne</i> <i>Bodenwert</i>	<b>Standard-</b> <b>abweichung</b>	<b>∅ €/m<sup>2</sup></b> <b>Wohnflä-</b> <b>che mit</b> <i>Bodenwert</i>	<b>Standard-</b> <b>abwei-</b> <b>chung</b>
<b>1990 - 1999</b>	2	BW<35, Whs, nuk	870	120	<b>775</b>	+/- 13 %	1.035	+/- 9 %
	30	BW 35-59, Whs, uk	610	177	<b>835</b>	+/- 22 %	1.045	+/- 21 %
	11	BW 35-59, Whs, nuk	495	136	<b>810</b>	+/- 18 %	1.015	+/- 18 %
	71	BW 60-130, Whs, uk	505	153	<b>1.085</b>	+/- 18 %	1.490	+/- 18 %
	20	BW 60-130, Whs, nuk	635	150	<b>1.005</b>	+/- 19 %	1.460	+/- 18 %
	19	BW >130, Whs, uk	410	144	<b>1.260</b>	+/- 22 %	1.795	+/- 18 %
	4	BW >130, Whs, nuk	440	145	<b>1.110</b>	+/- 6 %	1.725	+/- 19 %
<b>1980 - 1989</b>	5	BW<35, Whs, uk	730	158	<b>660</b>	+/- 22 %	900	+/- 25 %
	4	BW<35, Whs, nuk	620	151	<b>620</b>	+/- 13 %	850	+/- 15 %
	20	BW 35-59, Whs, uk	740	152	<b>730</b>	+/- 17 %	1.025	+/- 17 %
	54	BW 60-130, Whs, uk	525	156	<b>840</b>	+/- 22 %	1.235	+/- 19 %
	7	BW 60-130, Whs, nuk	435	175	<b>700</b>	+/- 25 %	1.010	+/- 27 %
	19	BW >130, Whs, uk	370	150	<b>955</b>	+/- 16 %	1.470	+/- 13 %
<b>1970 - 1979</b>	4	BW<35, Whs, uk	785	130	<b>650</b>	+/- 4 %	885	+/- 6 %
	38	BW 35-59, Whs, uk	675	145	<b>665</b>	+/- 24 %	940	+/- 20 %
	14	BW 35-59, Whs, nuk	690	138	<b>605</b>	+/- 22 %	880	+/- 23 %
	137	BW 60-130, Whs, uk	655	151	<b>680</b>	+/- 25 %	1.120	+/- 24 %
	37	BW 60-130, Whs, nuk	470	133	<b>630</b>	+/- 30 %	1.015	+/- 27 %
	39	BW >130, Whs, uk	410	137	<b>820</b>	+/- 23 %	1.410	+/- 20 %
	2	BW >130, Whs, nuk	375	124	<b>775</b>	+/- 10 %	1.515	+/- 21 %
<b>1960 - 1969</b>	3	BW<35, Whs, uk	630	152	<b>535</b>	+/- 6 %	720	+/- 1 %
	2	BW<35, Whs, nuk	780	92	<b>335</b>	+/- 14 %	700	+/- 27 %
	44	BW 35-59, Whs, uk	620	140	<b>560</b>	+/- 34 %	835	+/- 27 %
	7	BW 35-59, Whs, nuk	760	111	<b>430</b>	+/- 14 %	775	+/- 15 %
	108	BW 60-130, Whs, uk	615	131	<b>635</b>	+/- 33 %	1.140	+/- 25 %
	13	BW 60-130, Whs, nuk	545	114	<b>600</b>	+/- 27 %	1.100	+/- 28 %
	47	BW >130, Whs, uk	510	136	<b>650</b>	+/- 35 %	1.365	+/- 26 %
<b>vor 1960</b>	7	BW<35, Whs, uk	895	165	<b>415</b>	+/- 35 %	810	+/- 19 %
	9	BW<35, Whs, nuk	670	126	<b>335</b>	+/- 57 %	525	+/- 40 %
	77	BW 35-59, Whs, uk	610	133	<b>450</b>	+/- 40 %	750	+/- 28 %
	24	BW 35-59, Whs, nuk	515	128	<b>380</b>	+/- 51 %	590	+/- 41 %
	102	BW 60-130, Whs, uk	540	127	<b>470</b>	+/- 41 %	905	+/- 30 %
	56	BW 60-130, Whs, nuk	410	118	<b>450</b>	+/- 45 %	845	+/- 32 %
	50	BW >130, Whs, uk	385	131	<b>500</b>	+/- 30 %	1.090	+/- 28 %
	2	BW >130, Whs, nuk	100	100	<b>420</b>	+/- 19 %	675	+/- 16 %

Hinweis: Die angegebenen Werte wurden tlw. gerundet.

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

### Auszug Sachwertrichtlinie (SW-RL):

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

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

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

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

### ***Modellbeschreibung***

#### Sachwerte ermittelt mit:

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

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 150 Auswertungen aus dem Jahre 2014 und 2015 entwickelt.

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

Regional ergeben sich 4 Lageklassen, wobei diese praktikablerweise entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen (€/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Bodenrichtwerten) untergliedert wurden.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

- Bodenwerte unter 36 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwerte von 36 - 60 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwerte von 61 - 130 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwerte über 130 €/m<sup>2</sup>

Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)

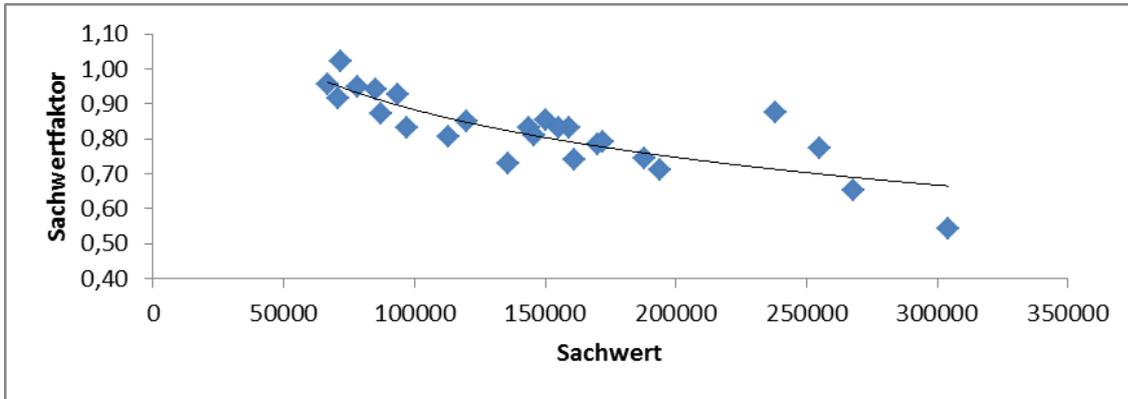
(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwerte bis	Sachwertfaktoren			
	Bodenwert unter 36 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert 36 – 60 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert 61 – 130 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert über 130 €/m <sup>2</sup>
50.000 €	1,01	1,02	1,09	
75.000 €	0,93	0,96	1,03	1,09
100.000 €	0,88	0,91	0,98	1,06
125.000 €	0,83	0,88	0,95	1,03
150.000 €	0,80	0,85	0,92	1,01
175.000 €	0,77	0,82	0,90	0,99
200.000 €	0,74	0,80	0,88	0,98
225.000 €	0,72	0,78	0,86	0,96
250.000 €	0,70	0,77	0,84	0,95
275.000 €	0,68	0,75	0,83	0,94
300.000 €	0,66	0,74	0,82	0,93
325.000 €	0,65	0,73	0,80	0,92
350.000 €		0,71	0,79	0,91
375.000 €		0,70	0,78	0,90
400.000 €		0,69	0,77	0,89

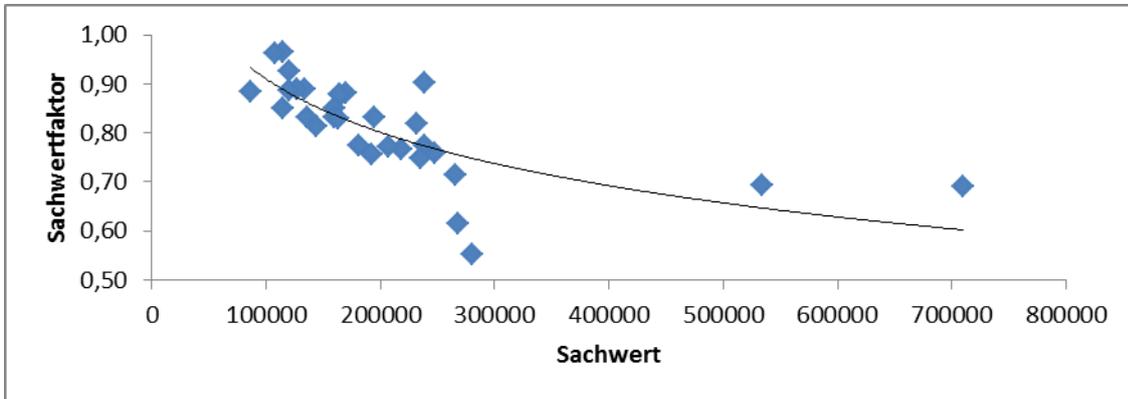
Abbildung Streudiagramme Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Trendlinie Auswertungen 2015 auf Grundlage NHK 2010

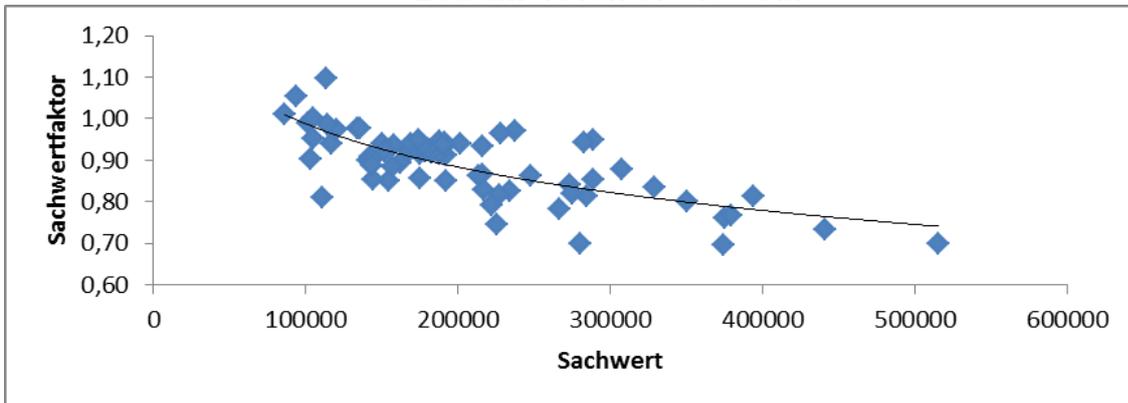
**Bodenwert unter 36 €/m<sup>2</sup>**



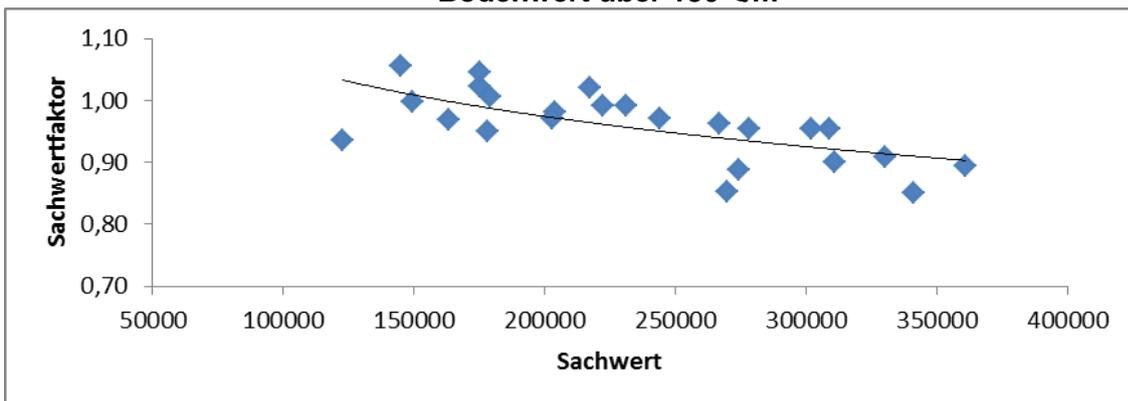
**Bodenwert von 36 - 60 €/m<sup>2</sup>**



**Bodenwert von 61 - 130 €/m<sup>2</sup>**



**Bodenwert über 130 €/m<sup>2</sup>**



## 9.6 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau

*Auswertungen aus den Jahren 2014 und 2015*

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

Der ermittelte Sachwert führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Zur Ableitung des jeweiligen Verkehrswertes ist daher der ermittelte Sachwert des Erbbaurechts marktgerecht anzugleichen.

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

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

### **Modellbeschreibung**

Sachwerte für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau ermittelt mit:

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

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 25 Auswertungen der Jahre 2014 und 2015 entwickelt. **Die veräußerten Erbbaurechte lagen in Gebieten mit Bodenrichtwertniveau von 65 €/m<sup>2</sup> - 210 €/m<sup>2</sup> ebf.**

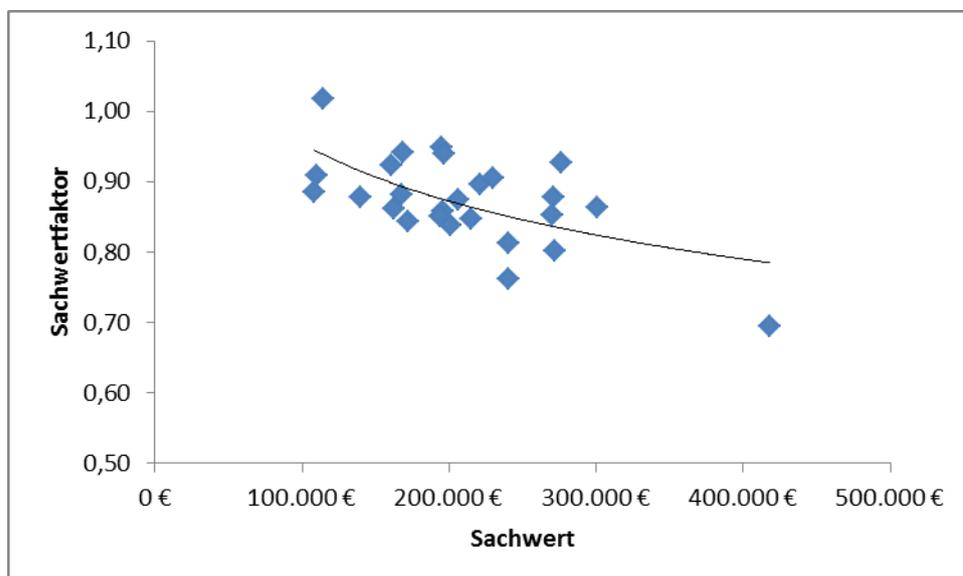
Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das vorgenannte Modell anzuwenden.

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

(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwert des Erbbaurechts	Sachwertfaktor für Erbbaurechte
50.000 €	1,04
75.000 €	0,99
100.000 €	0,95
125.000 €	0,93
150.000 €	0,91
175.000 €	0,89
200.000 €	0,87
225.000 €	0,86
250.000 €	0,85
275.000 €	0,83
300.000 €	0,82
325.000 €	0,81
350.000 €	0,81

Streudiagramm Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau



## 9.7 Gewerbliche Mieten gemäß § 5 Abs. 5 b) GAVO NRW

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind im Rahmen ihres wesentlichen Aufgabenbereiches *-Führung einer Kaufpreissammlung und der folgenden Ableitung von erforderlichen Daten-* auch tlw. gewerbliche Mieten bekannt.

Da kreisweit kein gewerblicher Mietspiegel existiert, soll dieses Datenmaterial der erforderlichen allgemeinen Markttransparenz dienen und folgend in anonymisierter Form und grober Rasterung veröffentlicht werden.

Es soll eine Orientierungshilfe zur Ableitung der marktüblich angemessenen Miete darstellen.

Die folgende Darstellung beruht auf Angaben von ca. 235 tatsächlich gezahlten Mieten vorwiegend aus den Jahren 2010 bis 2015. Die angegebenen Größen und Preisbereiche zeigen eine relativ große Preisspanne auf, welche den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstige Besonderheiten widerspiegelt. Daher sind Abweichungen der abgeleiteten Werte generell möglich.

Die Vergleichswerte beinhalten keine Mehrwertsteuer.

<u>Lage</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Nutzfläche, ø Größe m<sup>2</sup></u>	<u>Kaltmiete, ø €/m<sup>2</sup></u>
	<u>Büros</u>		
Kreisgebiet insgesamt	<i>Bj. bis ca. 2000</i>	35 - 460 m <sup>2</sup> ø 150 m <sup>2</sup>	3,50 - 6,50 €/m <sup>2</sup> ø 5,40 €/m <sup>2</sup>
	<i>Bj. ab ca. 2001</i>	30 - 2000 m <sup>2</sup> ø 205 m <sup>2</sup>	6,50 - 11,50 €/m <sup>2</sup> ø 8,20 €/m <sup>2</sup>
	<u>Praxen</u>		
Kreisgebiet insgesamt	<i>Bj. 1965 - 2005</i>	100 - 405 m <sup>2</sup> ø 210 m <sup>2</sup>	6,00 - 10,10 €/m <sup>2</sup> ø 7,60 €/m <sup>2</sup>
	<u>Büros</u>		
Euskirchen	<i>ohne 1 a – Lagen Bj. bis ca. 1994</i>	40 - 330 m <sup>2</sup> ø 130 m <sup>2</sup>	4,50 - 7,90 €/m <sup>2</sup> ø 6,50 €/m <sup>2</sup>
	<i>1 a / 1b – Lagen Bj. ab ca. 1995</i>	30 - 2000 m <sup>2</sup> ø 360 m <sup>2</sup>	8,90 - 11,50 €/m <sup>2</sup> ø 9,90 €/m <sup>2</sup>
	<u>Büros im Kernort</u>		
Kall	<i>Ausstattungsstandard mittel Bj. 1950 - 2000</i>	100 - 150 m <sup>2</sup> ø 130 m <sup>2</sup>	4,70 - 5,50 €/m <sup>2</sup> ø 5,20 €/m <sup>2</sup>
	<i>Ausstattungsstandard gehoben Bj. 1950 - 1980 saniert, 2000</i>	75 - 170 m <sup>2</sup> ø 125 m <sup>2</sup>	6,40 - 7,40 €/m <sup>2</sup> ø 6,90 €/m <sup>2</sup>

<u>Lage</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Nutzfläche, ø Größe m<sup>2</sup></u>	<u>Kaltmiete, ø €/m<sup>2</sup></u>
	<u>Büros/Praxen</u>		
Mechernich u. Ortsteile	<i>Ausstattungsstandard mittel, ohne 1 a - Lagen</i>	35 - 300 m <sup>2</sup> ø 120 m <sup>2</sup>	3,50 - 6,60 €/m <sup>2</sup> ø 5,50 €/m <sup>2</sup>
Mechernich	<i>Ausstattungsstandard mittel - gehoben 1 a / 1 b - Lagen</i>	50 - 980 m <sup>2</sup> ø 280 m <sup>2</sup>	7,90 - 11,50 €/m <sup>2</sup> ø 9,30 €/m <sup>2</sup>
	<u>Ladenlokale im Kernort</u>		
Euskirchen	<i>1 a - Lagen Bj. bis 2005</i>	35 - 305 m <sup>2</sup> ø 150 m <sup>2</sup>	17,70 - 33,00 €/m <sup>2</sup> ø 23,40 €/m <sup>2</sup>
Mechernich	<i>1 a - Lagen Bj. 1995 - 2015</i>	50 - 160 m <sup>2</sup> ø 105 m <sup>2</sup>	9,40 - 11,00 €/m <sup>2</sup> ø 10,20 €/m <sup>2</sup> <i>(nur wenige bekannte Verträge)</i>
	<u>Ladenlokale</u>		
Euskirchen, Kommern, Mechernich, Weilerswist, Zülpich	<i>ohne 1 a - Lagen Bj. bis ca. 1995</i>	30 - 350 m <sup>2</sup> ø 125 m <sup>2</sup>	4,50 - 7,70 €/m <sup>2</sup> ø 5,90 €/m <sup>2</sup>
Euskirchen, Kommern, Mechernich, Satzvey, Zülpich	<i>ohne 1 a - Lagen Bj. ab ca. 1996</i>	40 - 435 m <sup>2</sup> ø 150 m <sup>2</sup>	8,00 - 15,60 €/m <sup>2</sup> ø 11,00 €/m <sup>2</sup>
	<u>Ladenlokale in Kernorten</u>		
Hellenthal Kall	<i>gute Geschäftslagen</i>	95 - 300 m <sup>2</sup> ø 190 m <sup>2</sup>	8,00 - 10,00 €/m <sup>2</sup> ø 8,80 €/m <sup>2</sup>
Gemünd, Hellenthal, Kall, Schleiden, Schmidtheim	<i>mittlere bis mäßige Geschäftslagen Bj. 1965 - 2000</i>	50 - 460 m <sup>2</sup> ø 160 m <sup>2</sup>	5,00 - 8,40 €/m <sup>2</sup> ø 6,40 €/m <sup>2</sup>
	<u>großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte</u>		
Kreisgebiet insgesamt	<i>Erstvermietung Miete (€/m<sup>2</sup>) überwiegend inkl. Außenanlagen/Stellplätze</i>	450 - 4735 m <sup>2</sup> ø 1340 m <sup>2</sup>	6,50 - 15,00 €/m <sup>2</sup> ø 10,60 €/m <sup>2</sup>

<u>Lage</u>	<u>Nutzungsart</u>	<u>Nutzfläche, Ø Größe m<sup>2</sup></u>	<u>Kaltmiete, Ø €/m<sup>2</sup></u>
Kreisgebiet insgesamt	<u>großflächiger Einzelhandel</u> u. angegliederte Märkte		
	<u>Weitervermietung (RND Ø 15 Jahre)</u>	565 - 4000 m <sup>2</sup> Ø 1450 m <sup>2</sup>	5,20 - 9,80 €/m <sup>2</sup> Ø 7,70 €/m <sup>2</sup> überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze
Euskirchen	<u>Gastronomie im Kernort</u>		
	<u>1 a – Lagen</u> Bj. 1974 - 2005	50 - 305 m <sup>2</sup> Ø 160 m <sup>2</sup>	18,20 - 26,60 €/m <sup>2</sup> Ø 22,30 €/m <sup>2</sup>
Kreisgebiet insgesamt	<u>Gastronomie in Kernorten</u>		
	<u>ohne 1 a – Lagen</u> Bj. 1955 – 1960	80 - 330 m <sup>2</sup> Ø 180 m <sup>2</sup>	4,80 - 6,30 €/m <sup>2</sup> Ø 5,40 €/m <sup>2</sup>
	<u>ohne 1 a – Lagen</u> Bj. 1978/1980 saniert, 2002 - 2010	80 - 270 m <sup>2</sup> Ø 160 m <sup>2</sup>	8,30 - 12,00 €/m <sup>2</sup> Ø 9,30 €/m <sup>2</sup>
Kreisgebiet insgesamt	<u>Hallen kalt</u>		
	<u>Bj. bis ca. 1989</u>	210 - 1800 m <sup>2</sup> Ø 630 m <sup>2</sup>	0,90 - 2,00 €/m <sup>2</sup> Ø 1,50 €/m <sup>2</sup>
	<u>Bj. ab ca. 1990</u>	150 - 1700 m <sup>2</sup> Ø 640 m <sup>2</sup>	2,50 - 3,00 €/m <sup>2</sup> Ø 2,80 €/m <sup>2</sup>
Kreisgebiet insgesamt	<u>Hallen warm</u>		
	<u>Bj. bis ca. 1994</u>	140 - 6000 m <sup>2</sup> Ø 1390 m <sup>2</sup>	2,50 - 3,00 €/m <sup>2</sup> Ø 2,80 €/m <sup>2</sup>
	<u>Bj. ab ca. 1995 - 2000 oder mit besonderer Ausstattung</u>	105 - 4000 m <sup>2</sup> Ø 940 m <sup>2</sup>	3,50 - 5,10 €/m <sup>2</sup> Ø 4,30 €/m <sup>2</sup>

Die tabellarische Darstellung basiert überwiegend auf detaillierten Umfragen zu Gewerbenieten, welche in Teilen des Kreisgebietes durchgeführt wurden. Weitere Umfragen sind geplant. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht jedoch nicht. Die Werte sind überwiegend gerundet.

## 9.8 Wohnungsmieten

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

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

## 10. Rahmendaten

### 10.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug gem. Gebührentarif der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO) vom 05.07.2010 (GV. NRW. S. 390), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.06.2015 (GV. NRW.)

#### **Amtliche Grundstückswertermittlung**

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

#### **1 Gutachten**

Gutachten gem. GAVO NRW

##### **1.1 Grundgebühr**

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

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

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

Ergänzende Regelung:

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

**1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands**

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

**1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands**

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

**2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB**

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

**3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung**

- a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden frei
- b) Bereitstellung durch die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse oder des oberen Gutachterausschusses
  - je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Punkt 3 Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten 28 €
  - für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise 140 €
  - je weiterer mitgeteilter Vergleichspreis 10 €

## 10.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen  
Zollernstraße 20  
52070 Aachen  
Tel. (0241) 5198-2555  
Fax (0241) 5198-2291  
[gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de](mailto:gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)  
Bismarckstraße 16  
52351 Düren  
Tel. (02421) 22-2560 oder 22-2561  
Fax (02421) 22-2028  
[gutachterausschuss@kreis-dueren.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-dueren.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Tel. (02271) 83-4731  
Fax (02271) 83-2300  
[gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel. (02241) 13-2812 (Vorsitzender) oder 13-2794 (Geschäftsstelle)  
Fax (02241) 13-2437  
[gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de)

---

### Rheinland-Pfalz:

weitere Informationen finden Sie im Internet unter: [www.gutachterausschuesse.rlp.de](http://www.gutachterausschuesse.rlp.de)

Landkreis Ahrweiler: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück  
Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen  
Tel. (02651) 9582-130 o. -131  
Fax (02651) 9582-400  
[vermka-oeh@vermkv.rlp.de](mailto:vermka-oeh@vermkv.rlp.de)

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

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

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

#### Geschichte im Zeitraffer

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

#### Geographische Lage

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

#### Verkehr

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

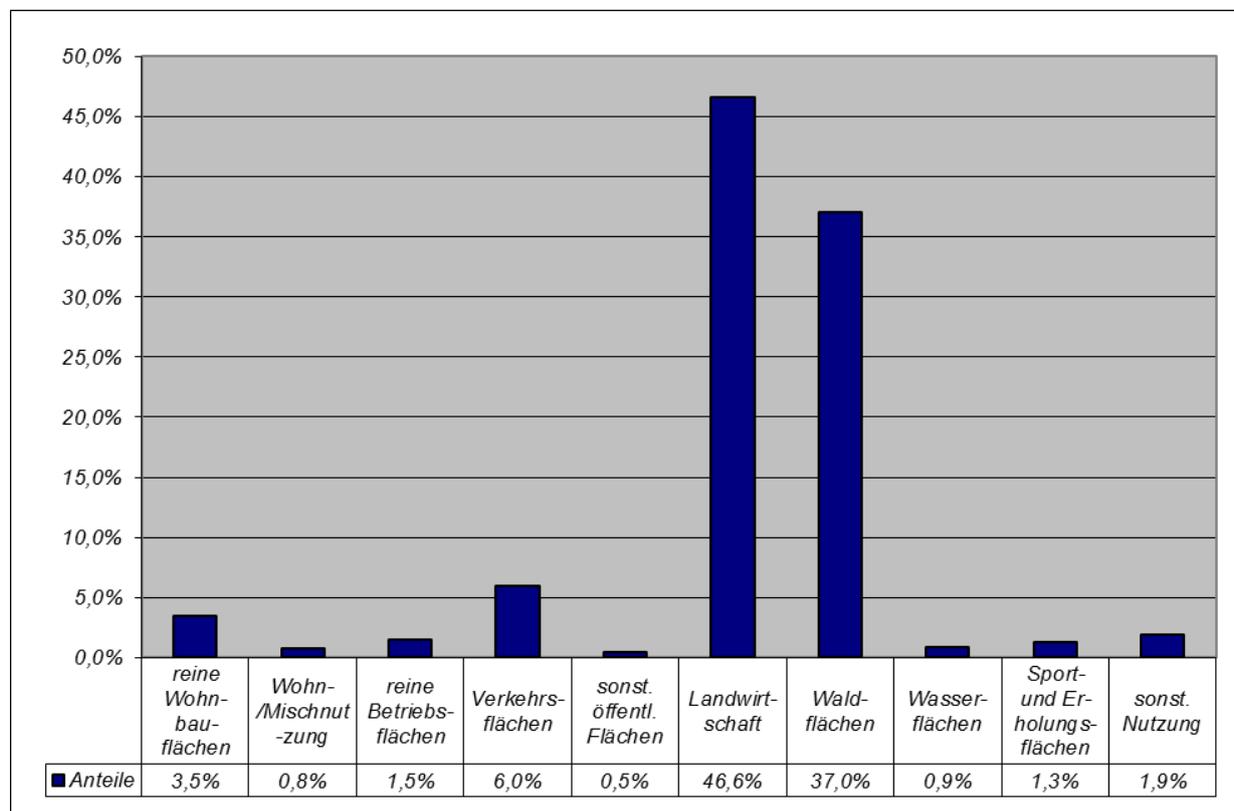
**Flächen und Einwohner des Kreises und seiner Städte und Gemeinden**

Verwaltungsbezirk	Fläche in km <sup>2</sup> ** (Stand 31.12.2015)	Einwohner * (Stand 31.12.2014)	Einwohner je km <sup>2</sup>
<b>Euskirchen, Kreis</b>	<b>1.248,73</b>	<b>188.158</b>	<b>151</b>
Bad Münstereifel, Stadt	150,83	17.083	113
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.336	56
Dahlem, Gemeinde	95,21	4.198	44
Euskirchen, Stadt	139,49	56.077	402
Hellenthal, Gemeinde	137,83	7.971	58
Kall, Gemeinde	66,07	11.103	168
Mechernich, Stadt	136,48	26.882	197
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.416	79
Schleiden, Stadt	121,67	12.869	106
Weilerswist, Gemeinde	57,17	16.444	288
Zülpich, Stadt	101,01	19.779	196
<i>Differenz zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres insgesamt</i>	<i>+ / - 0</i>	<i>+ 721</i>	

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

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

**Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2015)**



Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation, Vermessung und Kataster

## WIRTSCHAFT

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

Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Struktur- und Wirtschaftsförderung

### einzelhandelsrelevante Daten (MB Research Kaufkraftkennziffern 2015)

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

Sie können für den hiesigen Raum bei der Industrie- und Handelskammer Aachen über die Internetseite [www.aachen.ihk.de](http://www.aachen.ihk.de) abgefragt werden.

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

### Arbeitslose im Kreis Euskirchen

Dezember 2011:	5.699 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,9 %)
Dezember 2012:	5.963 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,0 %)
Dezember 2013:	6.043 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,0 %)
Dezember 2014:	5.982 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,9 %)
<b>Dezember 2015:</b>	<b>5.801 Personen</b>	<b>(Arbeitslosenquote = 5,6 %)</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

## 10.4 Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern

(Basisjahr 2010 Index = 100)

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

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

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