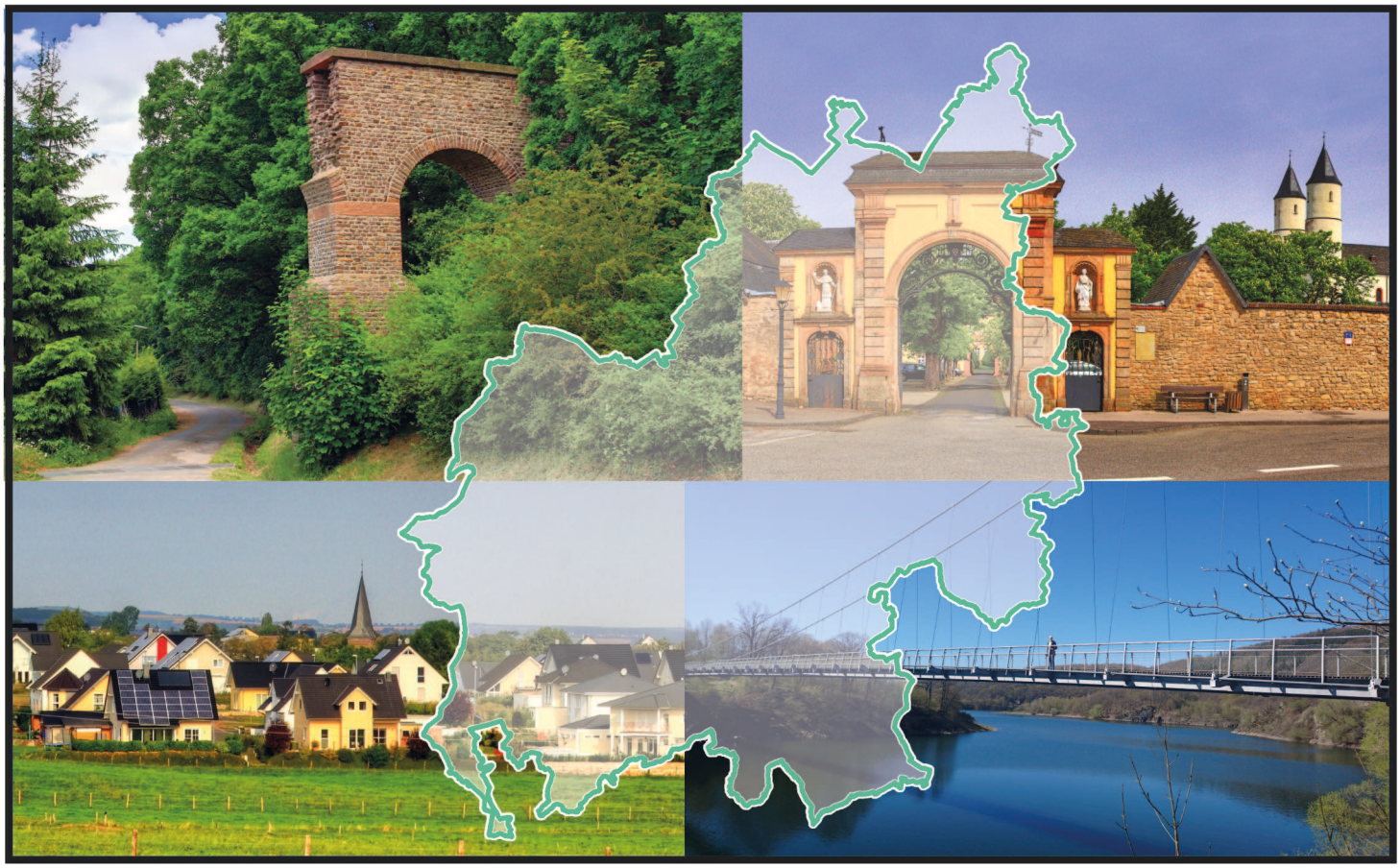
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen



Grundstücksmarktbericht 2017.
Kreis Euskirchen

www.boris.nrw.de

Nutzungsbedingungen

Für die Nutzung des Grundstücksmarktberichtes gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0).

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 nachzulesen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © verwendet werden.

Quelle:
© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.boris.nrw.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 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 2017

für den Bereich des

Kreises Euskirchen

Berichtszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle:

Hausanschrift:	Postanschrift:
Jülicher Ring 32 53879 Euskirchen Zimmer A 109 und A 110	53877 Euskirchen
Servicezeiten:	montags bis donnerstags von 8.30 bis 15.30 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr
Telefon:	02251/ 15 346 und 15 347
Telefax:	02251/ 15 389
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de
Internetadresse des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen:	
	www.gars.nrw.de/ga-kreis-euskirchen
Internetadresse landesweit:	www.boris.nrw.de

© Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Aufgestellt und ausgefertigt:
Euskirchen, 09. Februar 2017

gez. Rang
Vorsitzendes Mitglied

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**	1
2.	**Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**	2
2.1	Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen	2
3.	**Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**	3
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2	Mitglieder des jetzigen Gutachterausschusses	5
3.3	Aufgaben der Geschäftsstelle	6
4.	**Grundstücksmarkt des Jahres 2016**	7
4.1	Anzahl der Kauffälle	8
4.2	Flächen- und Geldumsatz	9
4.3	Marktteilnehmerverhältnisse	10
5.	**Unbebaute Grundstücke**	11
5.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)	12
5.1.1	Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke nach Gemeinden	13
5.1.2	Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)	13
5.1.3	Erbbaurechte / Erbbauzinssatz	15
5.1.4	Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich	16
5.2	Geschosswohnungsbau	17
5.3	Gewerbliche Bauflächen	18
5.4	Flächen im Außenbereich	19
5.4.1	Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	21
5.4.2	Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen	26
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	27
6.	**Bebaute Grundstücke**	28
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
6.1.1	Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)	29
6.2	Mehrfamilienhäuser	30
6.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	30
6.4	Gewerbe- / Industrieobjekte	30
7.	**Wohnungs- und Teileigentum**	31
7.1	Wohnungseigentum, Umsatzentwicklung	31
7.1.1	Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)	32
7.1.2	Durchschnittliches Preisniveau nach Altersklassen geordnet	32
7.1.3	Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen	33
7.2	Teileigentum	37

Inhaltsverzeichnis

		Seite
8.	**Bodenrichtwerte**	38
8.1	Gesetzlicher Auftrag	38
8.1.1	Präsentation im Internet – BORIS.NRW	38
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	39
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise)	40
8.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	52
8.5	Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (ohne Aufwuchs)	52
8.6	Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen	53
9.	**Erforderliche Daten**	56
9.1	Bodenpreisindexreihen *-Wohnbaulandflächen-*	56
9.1.1	Bodenpreisindexreihe *-Gewerbe- und Industrieflächen-*	59
9.1.2	Bodenpreisindexreihe *-landwirtschaftliche Nutzflächen-*	59
9.2	Umrechnungskoeffizienten	60
9.2.1	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit	60
9.2.2	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstückstiefe	61
9.2.3	Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit	62
9.3	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	63
9.3.1	Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze)	63
9.3.2	Rohertragsfaktoren	65
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	66
9.4.1	Neubaukosten von Einfamilienhäusern (bei Erstverkäufen)	66
9.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	67
9.5	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung	69
9.6	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau	72
9.7	Gewerbliche Mieten	74
9.8	Wohnungsmieten	74
10.	**Rahmendaten**	74
10.1	Gebühren des Gutachterausschusses	74
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	77
10.3	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	78
10.4	Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern	81

Anlage

Gewerbliche Mieten

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2016 werden 2.737 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 387,0 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von rd. 7,2 % bei der Anzahl der Kauffälle und rd. 29,0 % 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 445 Kauffällen leicht unter dem Vorjahrsniveau (-7,7 %). Die Vergabe von Erbbaurechten (5 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Der Geschosswohnungsbau mit 6 Kauffällen zeigt, dass diese Grundstückskategorie im Kreis Euskirchen eine insgesamt weniger dominierende Position einnimmt.
Die Anzahl an Verkäufen für Gewerbegrundstücke nimmt mit insgesamt 34 Verkäufen in 2016 um 88,9 % deutlich zu.
Das Preisniveau beim individuellen Wohnungsbau ist im Allgemeinen gleichbleibend.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 45 ha Flächenumsatz, entfallen rd. 85 % auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, sowie etwa 15 % auf eine künftige gewerbliche Nutzung.

Mit insgesamt ca. 368,6 ha ergibt sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Zunahme von rd. 3 %. Bei Waldflächen ist ein deutlich höherer Umsatzzuwachs (rd. 75 %) in Bezug auf die Flächen zu verzeichnen (2016: ca. 168,9 ha, im Vergleich 2015: rd. 96,1 ha). Das Preisniveau bei diesen Außenbereichsflächen ist in weiten Teilen des Kreisgebietes leicht steigend.

Bebaute Grundstücke
Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1175 Kauffällen eine Zunahme von rd. 10 %. Mit 309 Kauffällen beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kaufverträge um etwa 20 % gestiegen. Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 18 Kauffällen im Jahre 2016, 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 um etwa 2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist, verteuerten sich die Preise für gebrauchte Wohnungen um ca. 3 %. Einen erheblichen Preiseinfluss hat jedoch bei älteren Objekten (Ein- bis Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum gleichermaßen) der jeweilige Sanierungszustand der Immobilie.

2016 wechselten 45 Mehrfamilienhäuser (+ 7,1 %), 40 Wohn- und Geschäftshäuser (- 4,8 %) sowie 39 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte (+ 69,6 %) den Eigentümer.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Kreisgebiet Euskirchen.
Er wird seit nun mehr 28 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen herausgegeben.
Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten des örtlichen Marktgeschehens und nachfolgenden Auswertungen durch den Gutachterausschuss.

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

2.1 Zonale Bodenrichtwerte / Richtwertzonen

Mit Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 wurde das Baugesetzbuch zum 01.07.2009 dahingehend geändert, dass zwingend Bodenrichtwertzonen zu bilden sind, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.
Die flächendeckende Ableitung zonaler Bodenrichtwerte hatte bis spätestens zum Stichtag 01.01.2011 zu erfolgen.
Diese Ableitung ist flächendeckend für den Kreis Euskirchen erfolgt und kann in Richtwertkarten bzw. im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen werden.

3. 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 Obere 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.

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

3.2 Mitglieder des jetzigen Gutachterausschusses

Der derzeit bestellte Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Vorsitzendes Mitglied:

Robert Rang	Kreisverwaltung Euskirchen

stellvertretendes Vorsitzendes Mitglied:

Hans Martin Steins	Kreisverwaltung Düren
Bianca Zavelberg	Kreisverwaltung Euskirchen

stellvertretendes Vorsitzendes Mitglied und ehrenamtlicher Gutachter:

Josef Keischgens	Kallmuther Str. 1, 53894 Mechernich

ehrenamtliche Gutachter:

Markus Blaeser	Krausstraße 18, 53947 Nettersheim
Cornelia Briem-Grooten	Seffenter Berg 6, 52074 Aachen
Peter Bruchmann	Holgenbach 20, 53937 Schleiden
Thomas Daniels	Sonnenweg 9, 53520 Hümmel
Frank Diefenbach	Dorfstraße 31, 53894 Mechernich
Peter M. Dürholt	Asselbornstraße 27, 53879 Euskirchen
Christian Göbbels	Marquardstr. 8, 53902 Bad Münstereifel
Kurt Kreissl	Frauenberger Str. 84, 53879 Euskirchen
Reinhold Müller	Schmidtheimer Str. 1, 53949 Dahlem
Wilhelm Otten	Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen
Martin Peetz	Kirchstraße 1, 53945 Blankenheim
Peter Sampels	Zur Nöck 6, 53894 Mechernich
Georg Schmiedel	Heistardstr. 60, 53894 Mechernich
Otto Stolze	Sauerbruchstraße 6, 53879 Euskirchen
Uwe Tschammler	Kirchstraße 25, 53879 Euskirchen

ehrenamtliche Gutachter für die Aufgaben nach § 16 Abs. 2 Satz 2 GAVO:

Heike Ungermann	Finanzamt Schleiden
Franz-Peter Schmitz	Finanzamt Euskirchen

3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.
Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet.
Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

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

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

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2016 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.
Die in diesem Grundstücksmarktbericht zusammen gestellten Daten und Ergebnisse spiegeln erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit hoher Sicherheit wieder.
Spätere Abweichungen, insbesondere bei den Fallzahlen können u.a. dadurch entstehen, dass beurkundende Stellen Kaufverträge verspätet nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

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

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

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

- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland
  - landwirtschaftliche Nutzflächen
  - forstwirtschaftliche Nutzflächen
  - besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
  - Straßenland, Sonderflächen

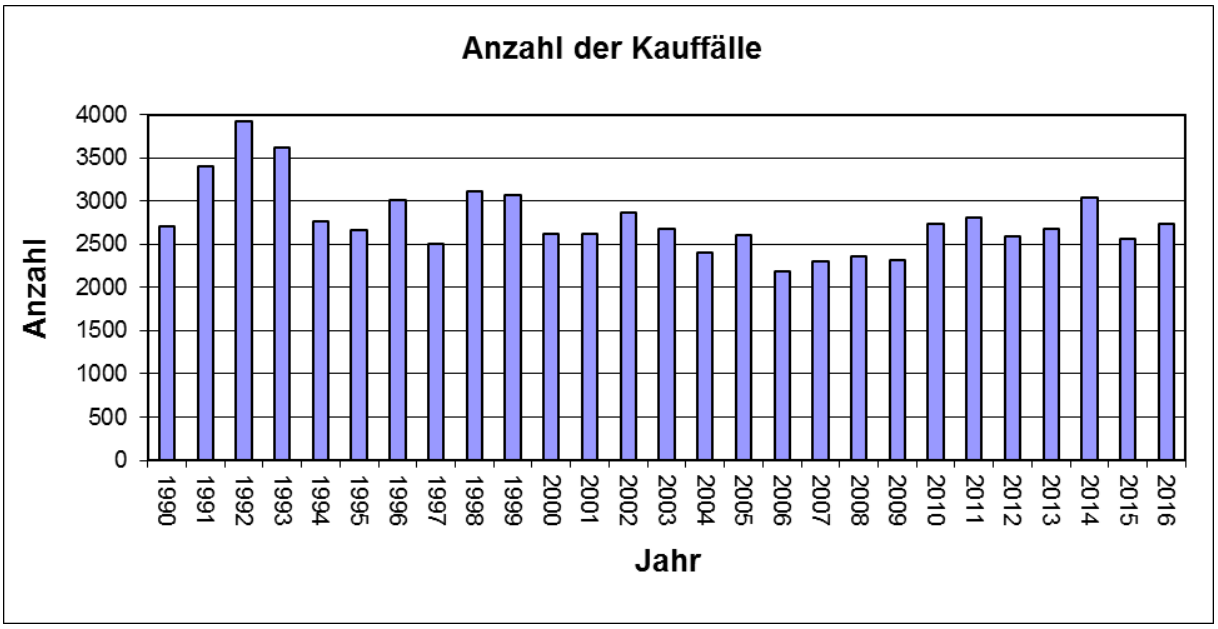
- Bauerwartungs- und Rohbauland

4.1 Anzahl der Kauffälle

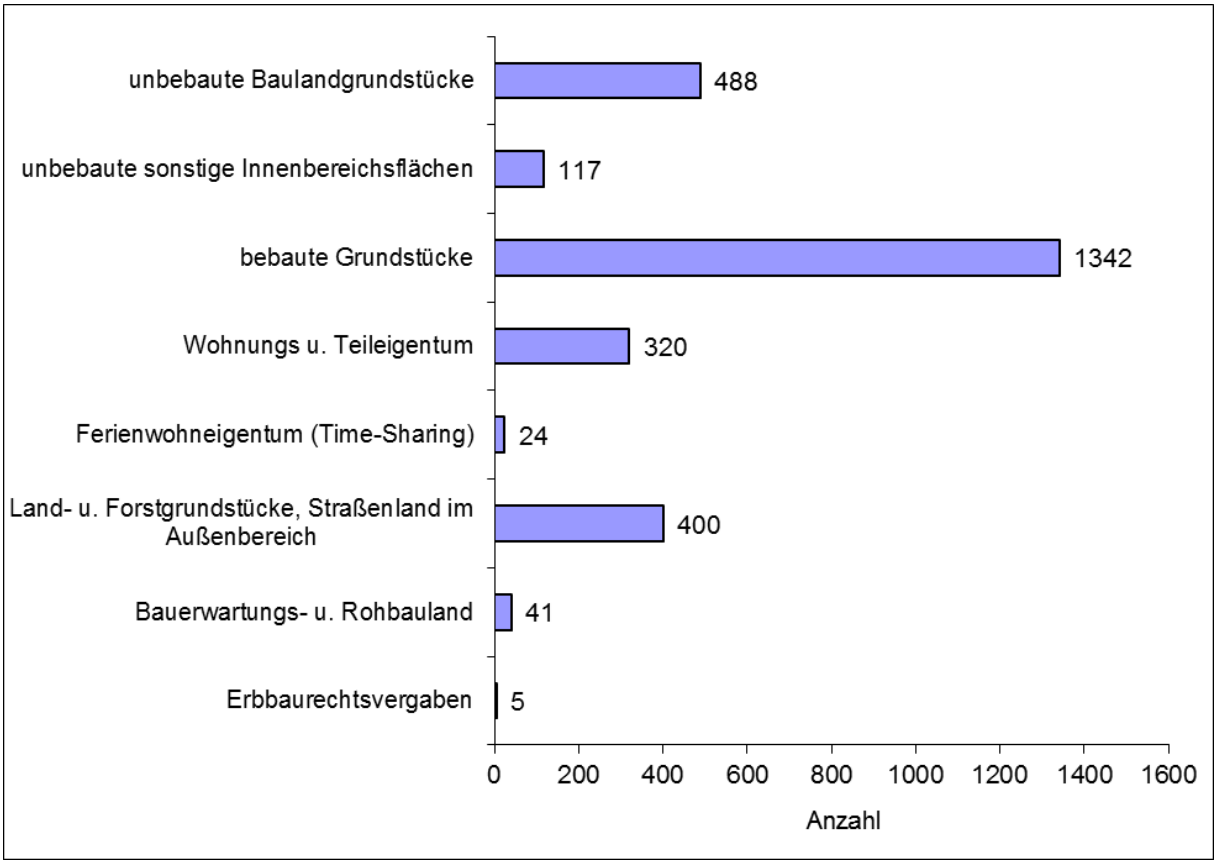
Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2016 insgesamt 2.737 Kauf- inkl. Erbbaurechtsverträge zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2015 (2.554 Verträge) ist dies eine Zunahme der Kauffälle von 7,2 %.

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle seit 1990



Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2016



4.2 Flächen- und Geldumsatz

Grundstücksart	**Anzahl Kauffälle**	*Entwicklung 2015 / 2016*	**Flächenumsatz [ha]**	**Geldumsatz [Millionen €]**
unbebaute Baugrundstücke				
individueller Wohnungsbau	445	*- 7,7 %*	43,7	30,74
Geschosswohnungsbau	6	*+ 50,0 %*	0,8	1,36
Gewerbe - tertiäre Nutzung	3	*+ 200,0 %*	0,3	0,38
Gewerbe - Handwerk, Industrie	34	*+ 88,9 %*	27,9	13,10
Erbbaurechte (Vergabe)	5	*- 16,6 %*	5,3	-
unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich	117	*+ 8,3 %*	3,1	1,13
bebaute Grundstücke				
I-II Familienwohnhäuser	1175	*+ 10,3 %*	171,5	187,13
Mehrfamilienwohnhäuser (ab 3-F-Haus)	45	*+ 7,1 %*	4,2	13,95
Büro-, Wohn- u. Geschäftshäuser	40	*- 4,8 %*	3,7	12,95
Gewerbe-, Industrieobjekte	39	*+ 69,6 %*	23,8	67,02
Bebaute Erbbaurechte	18	*- 18,2 %*	-	3,70
Sonstige beb. Grundstücke, u.a. Garagen, Wirtschaftsgebäude	25	*- 46,8 %*	74,7	1,94
Wohnungs- und Teileigentum				
Wohnungseigentum	309	*+ 19,3 %*	-	43,25
Teileigentum	11	*- 8,3 %*	-	1,03
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	24	*- 41,5 %*	-	-
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland				
landwirtschaftliche Nutzflächen	228	*+ 8,1 %*	368,6	7,81
forstwirtschaftliche Nutzflächen	100	*+ 16,3 %*	168,9	2,17
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	67	*+ 9,8 %*	31,2	1,48
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	5	*± 0,0 %*	0,8	0,05
Bauerwartungs- und Rohbauland	41	*+ 115,8 %*	45,4	8,66

4.3 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

Veräußerer:	*Privatpersonen*	*58 %*
	Kommunen	*16 %*
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	*24 %*
	Sonstige	*2 %*
Erwerber:	*Privatpersonen*	*88 %*
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	*6 %*
	Kommune	*6 %*

Gewerbe / Handel / Industrie

Veräußerer:	*Privatpersonen*	*22 %*
	Kommunen	*61 %*
	Firmen	*17 %*
Erwerber:	*Privatpersonen*	*69 %*
	Firmen/sonstige	*31 %*

Bebaute Grundstücke

I- und II- Familienwohnhäuser

Veräußerer:	*Privatpersonen*	*94 %*
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	*4 %*
	Sonstige	*2 %*
Erwerber:	*Privatpersonen*	*95 %*
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	*4 %*
	Sonstige	*1 %*

Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Veräußerer:	*Privatpersonen*	*96 %*
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	*1 %*
	Sonstige	*3 %*
Erwerber:	*Privatpersonen*	*90 %*
	Firma	*1 %*
	Sonstige	*9 %*

Bei 2,1 % aller Vertragsanlässe handelte es sich um Zwangsversteigerungen, gegenüber 2,8 % im Jahre 2015.

5. Unbebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau

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

- Geschosswohnungsbau

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

- Gewerbliche Bauflächen

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

- Flächen im Außenbereich

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

- Bauerwartungs- und Rohbauland

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

5.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)

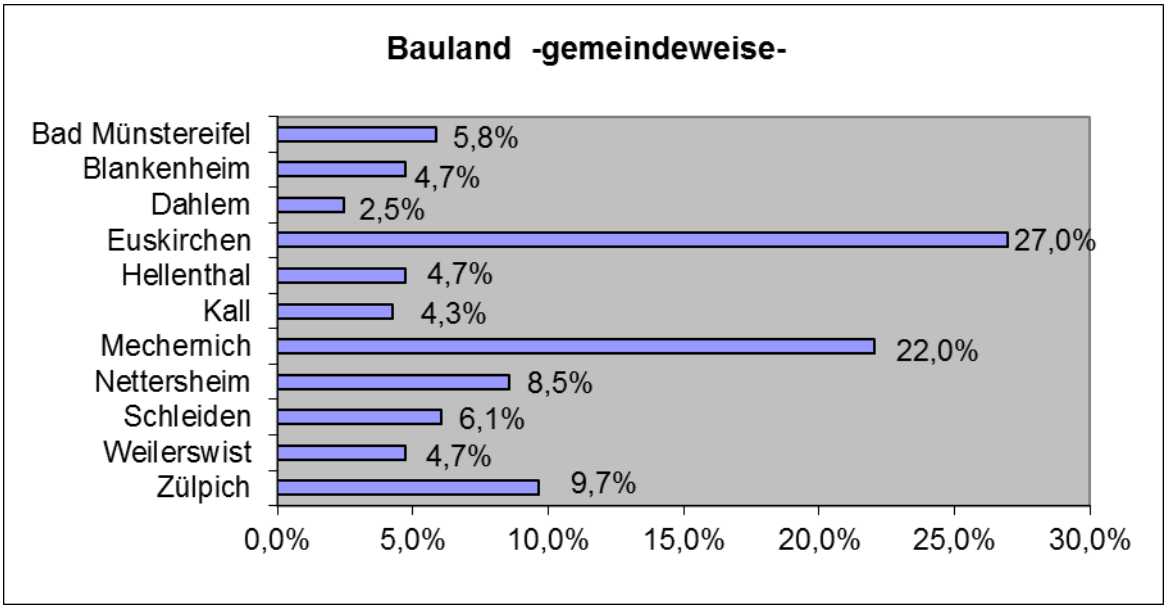
In der folgenden Tabelle sind, aufgegliedert nach Gemeinden, bzw. Städten:

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

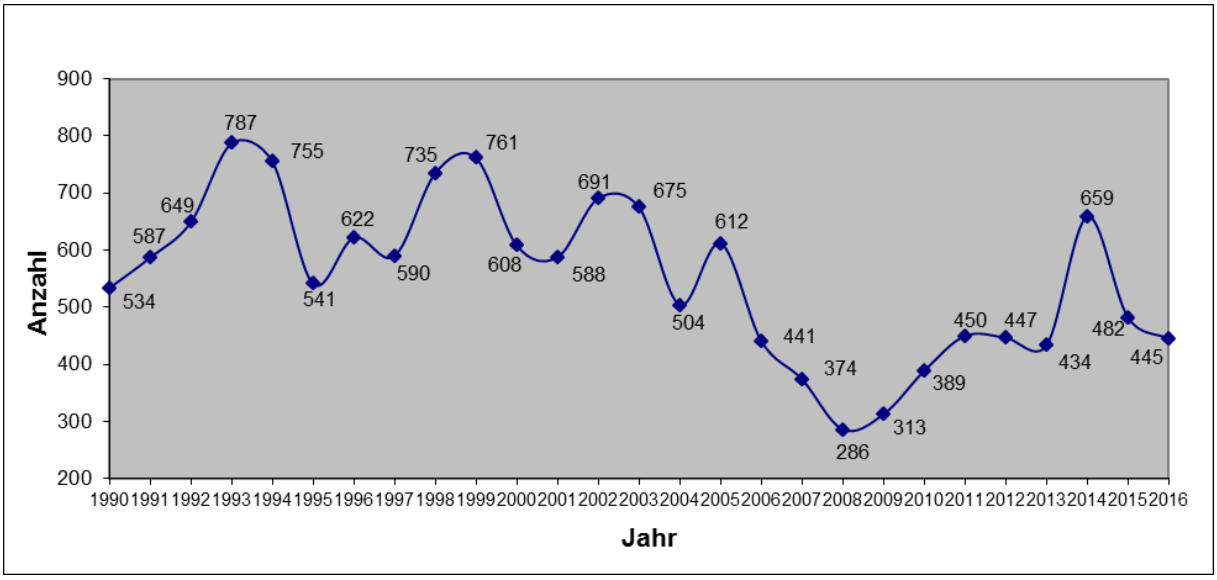
Gemeinde bzw. Stadt	**Anzahl *1)***	**Entwicklung zum Vorjahr**	Durchschnittliche Grundstücks- **Breiten**	**Tiefen**	Geldumsatz (Mio. €)	**Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung zum Vorjahr**
Bad Münstereifel	26	± *0 %*	20	35	1,29	± 0,0 %
Blankenheim	21	± *0 %*	21	38	0,68	+ 1,8 %
Dahlem	11	*- 15 %*	20	33	0,50	± 0,0 %
Euskirchen	120	*+ 17 %*	18	31	13,22	+ 1,2 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Hellenthal	21	*+ 62 %*	21	35	0,53	+ 0,2 %
Kall	19	*- 10 %*	19	36	0,75	± 0,0 %
Mechernich	98	*+ 5 %*	20	32	6,50	+ 0,4 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Nettersheim	38	*+ 100 %*	20	38	1,73	± 0,0 %
Schleiden	27	*+ 13 %*	21	37	0,77	+ 0,2 %
Weilerswist	21	*- 79 %*	18	35	1,92	+ 1,1 %
	+ 3 Erbbaurechtsbestellungen					
Zülpich	43	*- 16 %*	19	33	2,85	+ 0,6 %
Kreis, insgesamt *(einfaches arithmetisches Mittel)*						+ 0,5 %

1) Die Anzahl der Kauffälle ist nicht zwingend identisch mit der Anzahl der Baugrundstücke. Ein Kauffall kann demnach den Verkauf von mehreren Baugrundstücken umfassen. So sind z.B. in der Gemeinde Dahlem bei 11 Kauffällen 15 Baugrundstücke verkauft worden.

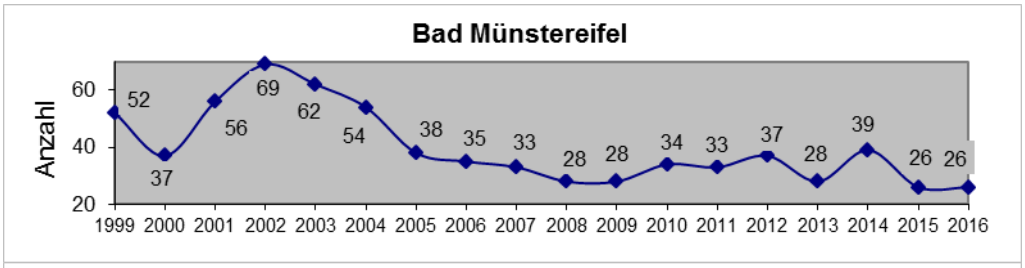
5.1.1 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

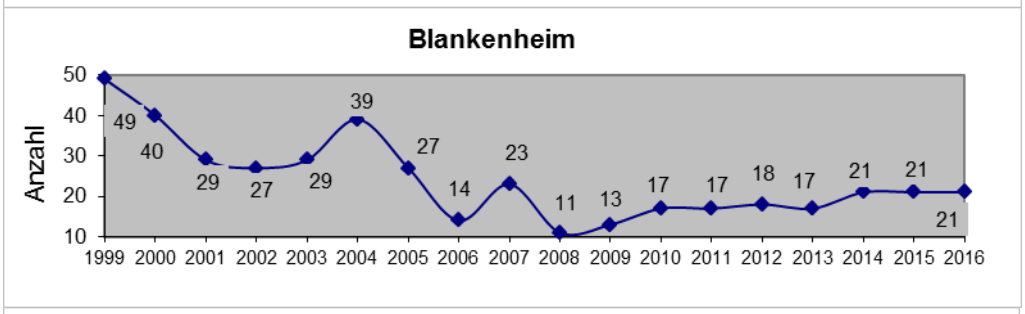


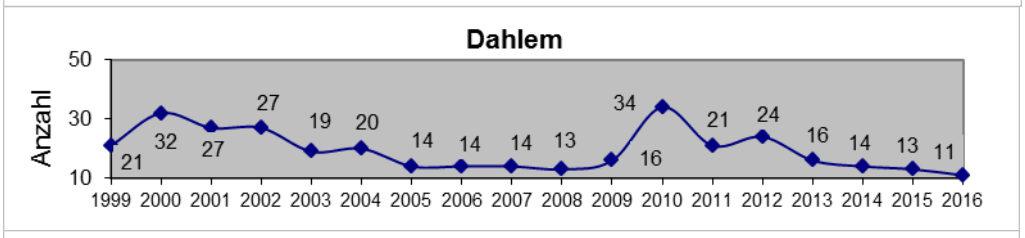
5.1.2 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2016

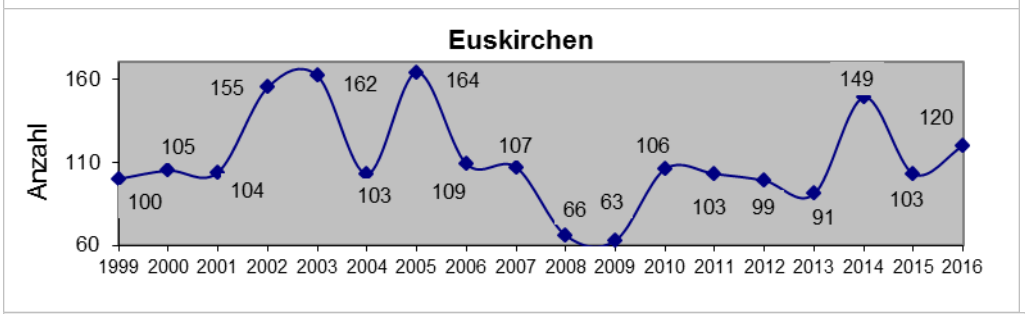


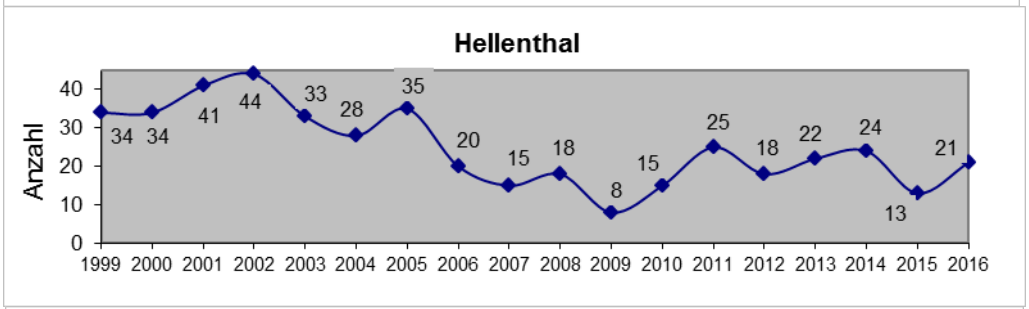
differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 1999 bis 2016)

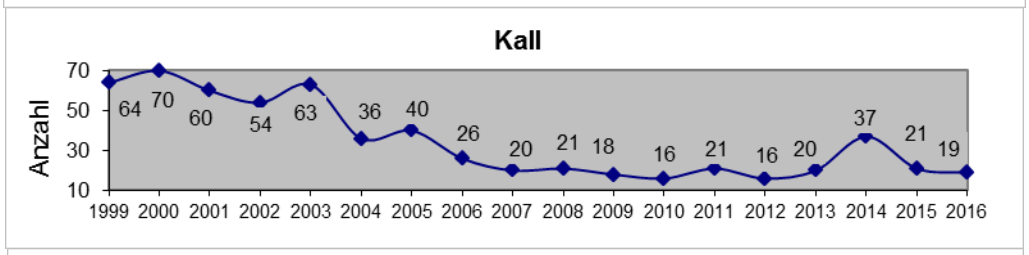


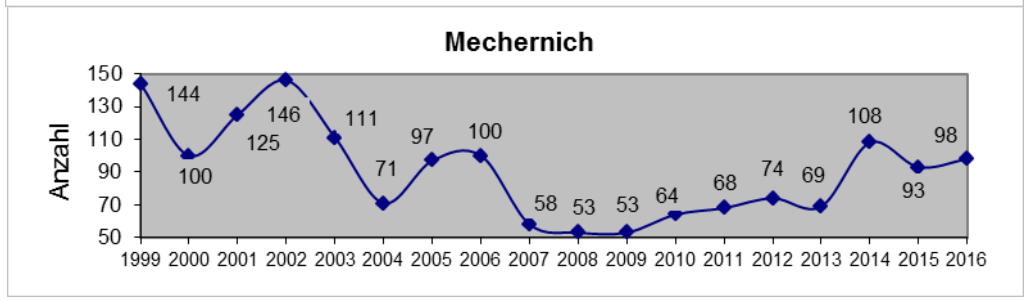


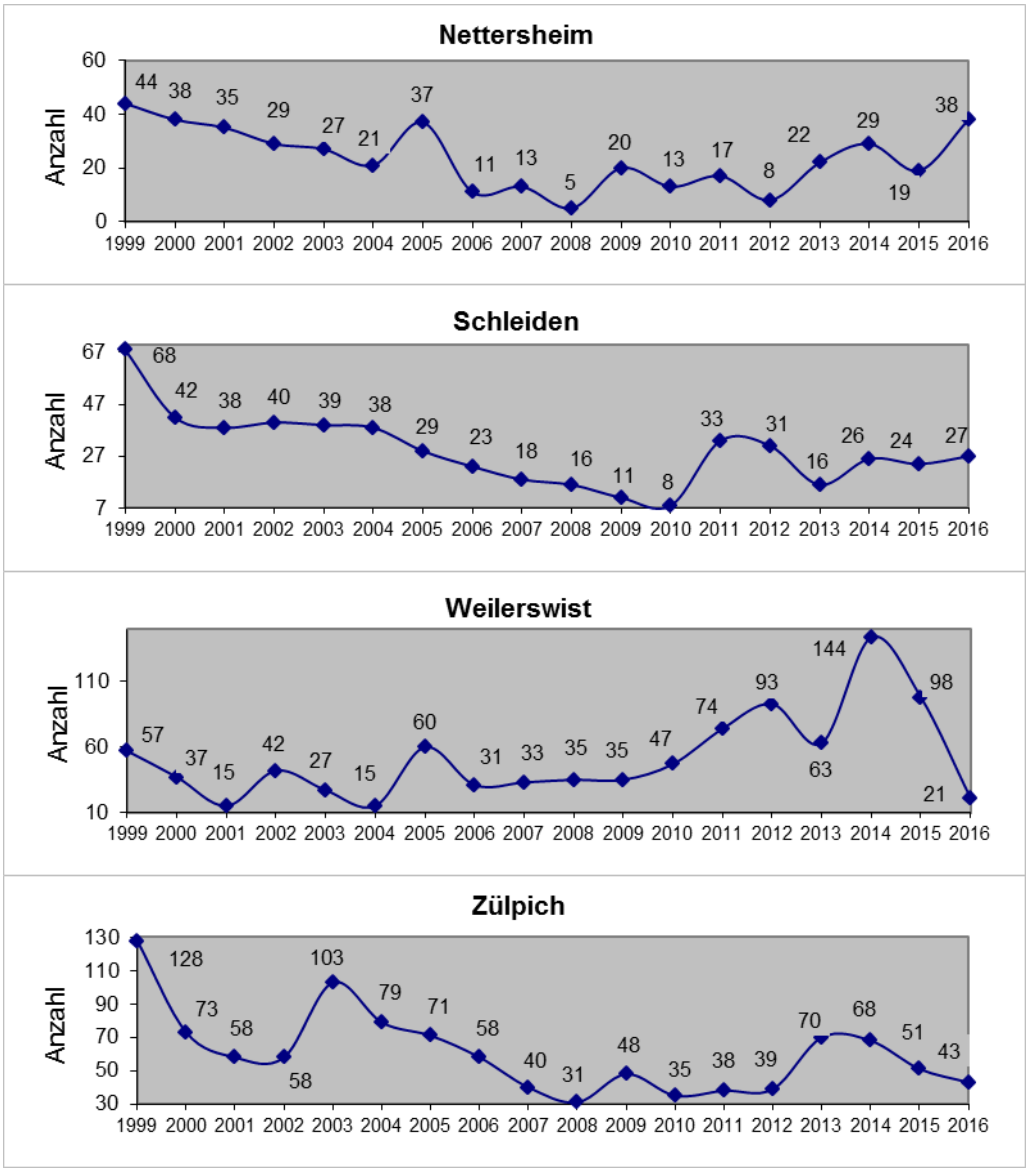












5.1.3 Erbbaurechte / Erbbauzinssatz

Im Jahr 2016 wurden insgesamt fünf Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, vier davon mit künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung. Für den Zeitraum von 2014 - 2016 waren insgesamt 22 neue Erbbaurechtsvergaben zu verzeichnen. Aus diesen vorgenannten Verträgen leiten sich folgende durchschnittliche Wertparameter ab:

	Ø Wert	*Standardabweichung*
Laufzeit	99 Jahre	*± 0 Jahre*
Erbbauzinssatz	3,9 %	*± 0,04 %*
Erbbauzinsbetrag	4,50 €/m²	*± 1,03 €/m²*
erschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert ca.	von 40 €/m² bis 105 €/m²	

Bei 52 Kauffällen im Zeitraum 2014 - 2016 über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden. Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 67 Jahren ergab sich ein durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 3,9 % ± 0,05 %.

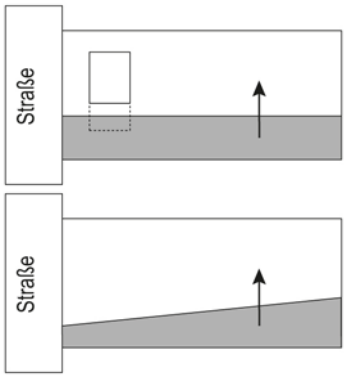
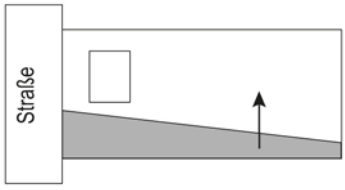
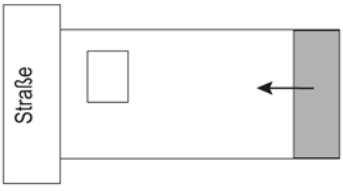
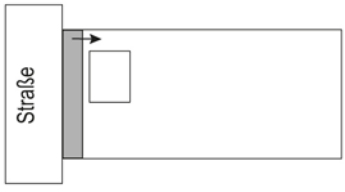
Die vergebenen Erbbaurechte lagen überwiegend in den Gemeinden des nördlichen Kreisgebiets.

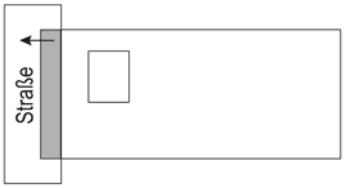
5.1.4 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich

(Ableitung aus den Kauffällen des Jahres 2016)

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

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

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Wertanteil in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Arrondierungen			
Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die sich die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht	24	99 % (+/- 17 %)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	25	45 % (+/- 17 %)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) *(Hinterlandzone:* *ab 35 m bis ca. 60 m* *Grundstückstiefe)*	15	20 % (+/- 12 %)	
Straßenlandrückübertragungen			
Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	16	47 % (+/- 25 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Wertanteil in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Straßenlanderwerb			
Teilflächen für wesentliche Straßenerweiterungen oder neue Straßen	4	*107 %* *(+/- 15 %)*	
Teilflächen bereits vorhandener, i.d.R. ausgebauter Straßenteile	17	*27 %* *(+/- 12 %)*	

5.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2016 lagen 6 Kauffälle von Bauplätzen für künftigen Geschosswohnungsbau vor. Die verhältnismäßig niedrige Anzahl zeigt, wie auch in den Vorjahren, die geringe Bedeutung dieser Grundstückskategorie in der hiesigen, überwiegend ländlich geprägten Region.
Für solche Baulandflächen wurden durchschnittlich ca. 102 % (Standardabweichung +/- ca. 12 %) des angrenzenden Bodenrichtwertes für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau (I – II Familienhäuser) gezahlt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau betrug rd. 1.250 m² (Spanne von 240 m² - 2.960 m²).

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

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2016 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 €)**
Handwerk u. Industrie	*34*	*27,9*	*13,10*
tertiäre Nutzung	*3*	*0,3*	*0,38*

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

Gemeinde	**Anzahl Kauffälle**	**Flächenumsatz (ha)**	**Geldumsatz (Millionen €)**
Bad Münstereifel	3	0,66	0,13
Blankenheim	1	-	-
Dahlem	6	1,83	0,25
Euskirchen	14	21,72	11,49
Hellenthal	1	-	-
Kall	1	-	-
Mechernich	4	0,91	0,47
Nettersheim	1	-	-
Schleiden	2	0,57	0,10
Weilerswist	3	1,35	0,78
Zülpich	1	-	-

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

5.4 Flächen im Außenbereich

Flächen im Außenbereich sind Flächen die der Land- und Forstwirtschaft dienen. Einzuordnen sind auch hier Flächen im Außenbereich, welche einer anderen als der reinen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen (besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft) oder Straßenland.
Hier aufgeführt sind nur Flächen, für die auf absehbare Zeit keine Bauerwartung besteht.

Folgende Tabelle zeigt nach Gemeinden und Nutzungen geordnet:

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

LN = Landwirtschaftliche Nutzflächen

FN = Forstwirtschaftliche Nutzflächen (Werte inkl. eventuellem Aufwuchs)

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

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

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kauf-verträge	Flächen-umsatz / ha	ø Wert/ €/m² (Ergebnisse aus 2016)	ø Wert/ €/m² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2014 - 2016)
Bad Münstereifel	LN	27	25,4	1,37	-
	FN	20	17,1	1,55	-
	Bes. LN/FN	11	6,1	3,09	2,68 (34 Verträge)
	VF	-	-	-	- (1 Vertrag)
Blankenheim	LN	27	42,4	1,08	-
	FN	5	7,4	0,93	-
	Bes. LN/FN	4	1,8	1,59	1,58 (12 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Dahlem	LN	4	5,2	1,10	-
	FN	5	11,1	1,59	-
	Bes. LN/FN	1	-	-	4,38 (10 Verträge) ***2)***
	VF	-	-	-	-
Euskirchen	LN	23	28,2	4,44	-
	FN	5	19,2	2,40	-
	Bes. LN/FN	8	3,4	8,47	7,42 (28 Verträge)
	VF	3	0,1	16,58	-

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kauf-verträge	Flächen-umsatz / ha	ø Wert/ €/m² (Ergebnisse aus 2016)	ø Wert/ €/m² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2014 - 2016)
Hellenthal	LN	18	27,1	0,84	-
	FN	17	17,3	0,91	-
	Bes. LN/FN	4	1,1	2,08	2,67 (17 Verträge)
	VF	1	-	-	-
Kall	LN	15	20,4	1,21	-
	FN	8	2,8	1,09	-
	Bes. LN/FN	1	-	-	2,31 (8 Verträge)
	VF	1	-	-	1,75 (4 Verträge)
Mechernich	LN	16	44,0	2,90	-
	FN	13	50,7	0,99	-
	Bes. LN/FN	10	4,0	5,31	4,16 (30 Verträge)
	VF	1	-	-	2,77 (4 Verträge)
Nettersheim	LN	25	55,0	1,26	-
	FN	11	6,0	1,65	-
	Bes. LN/FN	1	-	-	1,97 (5 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Schleiden	LN	16	31,1	1,30	-
	FN	13	12,1	0,96	-
	Bes. LN/FN	8	2,7	2,80	2,85 (22 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Weilerswist	LN	6	8,2	5,87	-
	FN	1	-	-	-
	Bes. LN/FN	4	1,2	7,57	12,22 (10 Verträge) ***1)***
	VF	-	-	-	-
Zülpich	LN	23	23,7	4,00	-
	FN	-	-	-	-
	Bes. LN/FN	6	2,8	8,49	8,05 (16 Verträge) ***2)***
	VF	1	-	-	-

1) die Werte beinhalten u. a. Abbauflächen für Bodenschätze

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

5.4.1 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

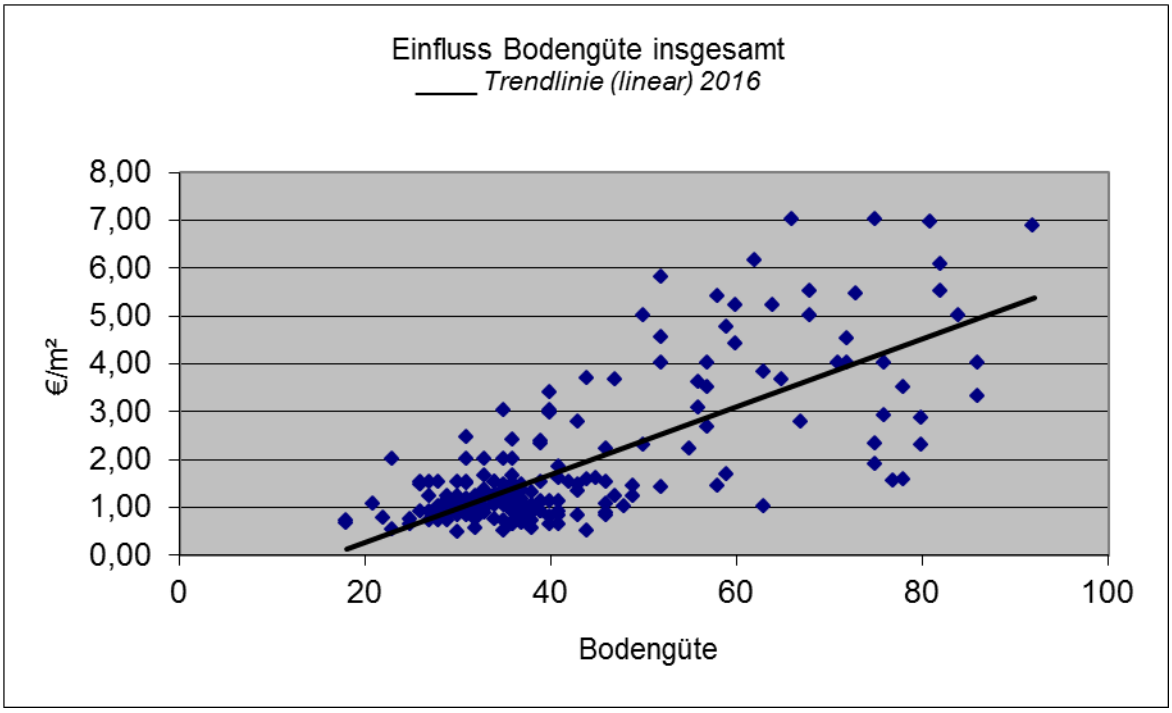
Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zu den preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker-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

Im Jahre 2016 lagen kreisweit 228 Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon insgesamt 200 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	€/m²	Ø Bodengüte
Ø Ackerland	1,4 ha	3,10	51 Punkte
Ø Grünland	1,7 ha	1,21	35 Punkte
Ø Bodenwert insgesamt	1,6 ha	2,06	43 Punkte

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



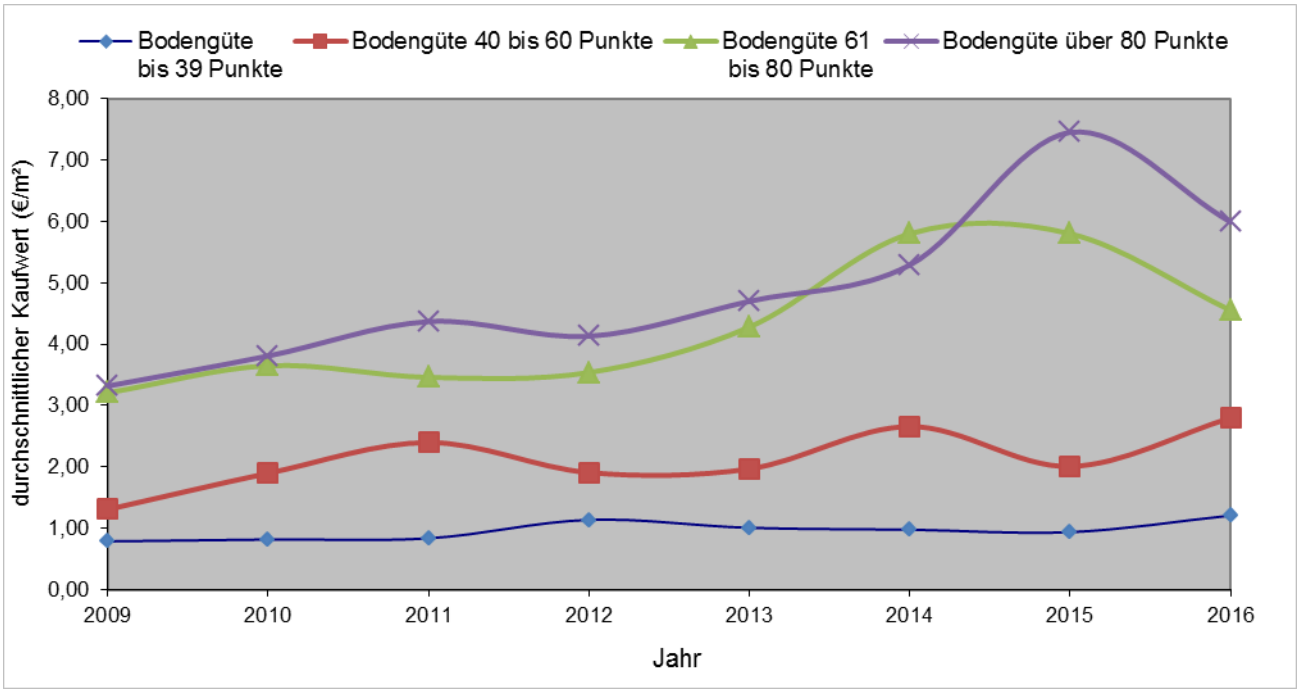
Bei einer Beurteilung des Wertes landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die mittlere Bodenzahl des zu bewertenden Grundstücks mit der durchschnittlichen Gemarkungsbodenzahl (durchschnittliche Bodengüte = zusätzliche Angabe in den Bodenrichtwerttabellen) zu vergleichen, was gegebenenfalls beim Bodenwert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

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

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

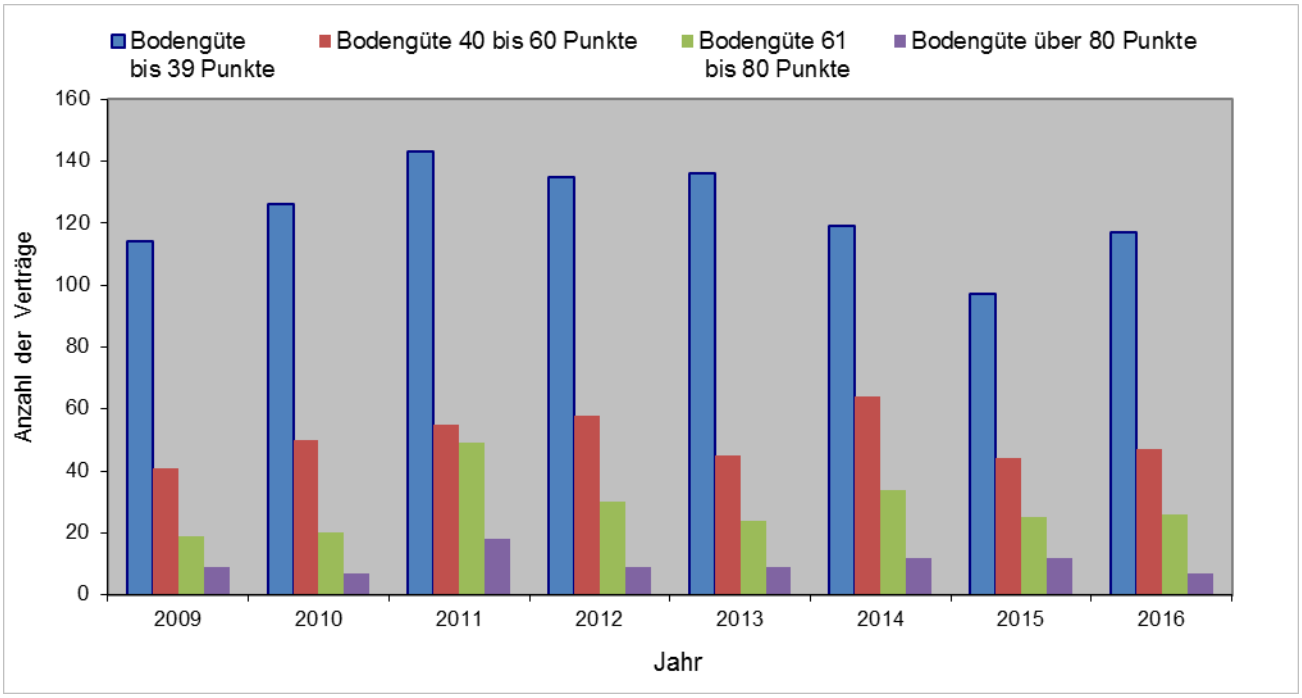
Die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in der Kaufpreissammlung als Ackerland, Grünland oder Grünland/Acker erfasst sind, ist nachstehend wiedergegeben. Die Darstellung wurde um weitere Kenngrößen ergänzt und nach der in der Kaufpreissammlung erfassten Bodengüte in Kategorien unterteilt.

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

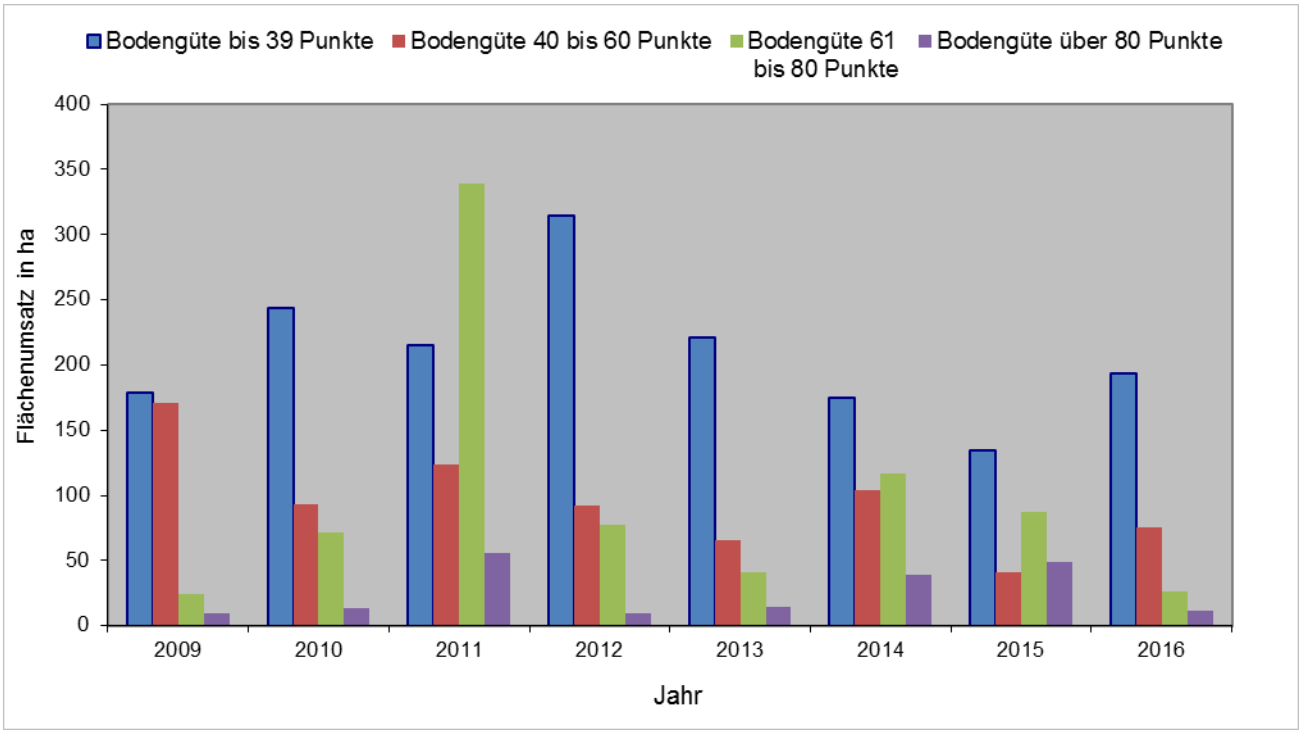


Weitere Einzelheiten zu den zur Auswertung verwendeten Daten sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

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



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



Ackerland

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

Ackerzahl über 60

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

Ackerzahl 40 bis 60

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

Ackerzahl 20 bis 40

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

Ackerzahl unter 20

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

Grünland

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

Grünlandzahl über 40

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

Grünlandzahl 20 bis 40

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

Grünlandzahl unter 20

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

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

5.4.2 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

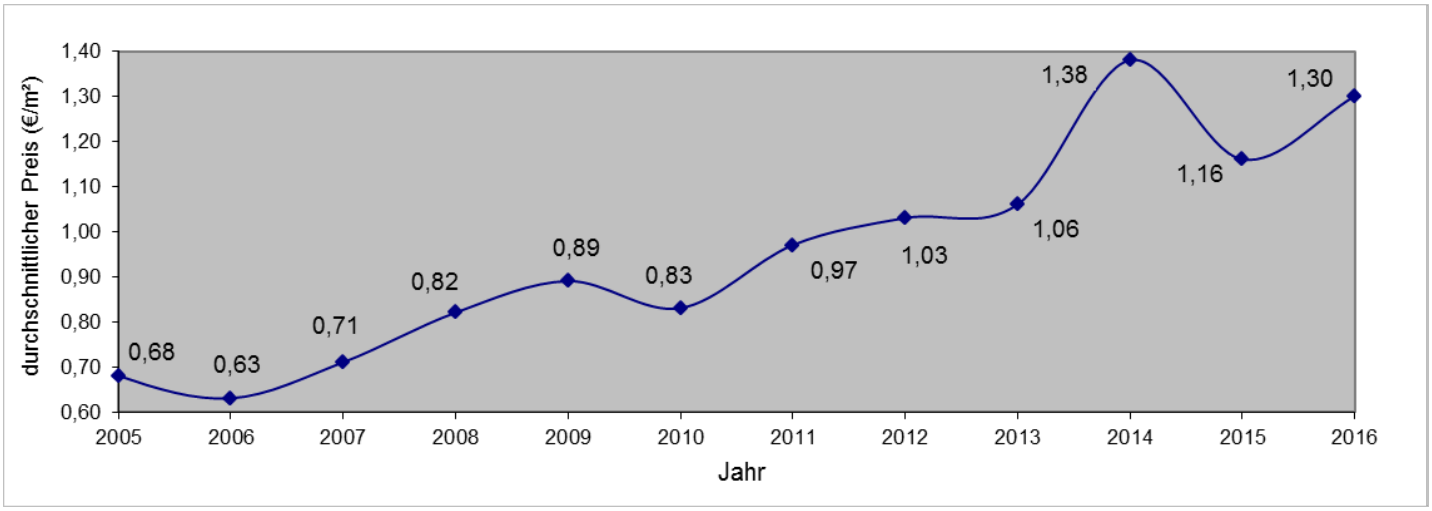
Im Jahr 2016 lagen insgesamt 100 Verträge über forstwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon 98 Fälle mit insgesamt 166,2 ha Fläche und einem Gesamtkaufwert von rd. 2.168.170 € ausgewertet wurden. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,30 €/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs.

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2016 aus 89 Kauffällen im Einzelnen folgende Durchschnittswerte statistisch abgeleitet:

Bestandsart	*Anzahl der Kauffälle*	*Ø Größe je Kauffall / ha*	*Ø geschätztes Bestandsalter / Jahre*	*€/m² (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses*	*Standardabweichung / €/m²*
Mischwald	30	2,5	-	1,52	*0,59*
Laubwald	24	0,7	60	1,24	*0,66*
Nadelwald *(überw. Fichten)*	35	0,9	50	1,36	*0,62*

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

Preisentwicklung (€/m²) von forstwirtschaftlichen Nutzflächen im Zeitraum 2005 – 2016



Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde im Jahr 2016 kreisweit aus insgesamt 8 Kauffällen bei 33,7 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,42 €/m² ermittelt. Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,07 €/m². Die Werte beinhalten unter anderem Kaufverträge, bei denen der Bodenwert gesondert ausgewiesen wurde.

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

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg
Topographie: keine Steilhänge (Abschläge bei Steilhängen ca. 20 - 40 %)

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 2016 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	**Anzahl der Kauffälle**	**Flächen-umsatz**	**Geldumsatz (Millionen €)**
Rohbau- und Bauerwartungsland	41	45,36 ha	8,66
nach künftig geplanter Nutzung aufgeteilt ergibt sich folgende Statistik*:*			
wohnungswirtschaftliche Nutzung	39	38,12 ha	7,70
gewerbliche Nutzung	2	7,24 ha	0,96

Es ergeben sich folgende prozentuale Wertverhältnisse zu benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten:

wohnungswirtschaftliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2015 und 2016):

Bauerwartungsland (geordnet und ungeordnet): 15 % ± *7 % Standardabweichung*
Rohbauland (ungeordnet): 29 % ± *9 % Standardabweichung*
Rohbauland (geordnet): 46 % ± *7 % Standardabweichung*

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

gewerbliche Nutzung (Betrachtungszeitraum 2015 und 2016):

Bauerwartungs- und Rohbauland (ungeordnet): 23 % ± 1 *% Standardabweichung*
Rohbauland (geordnet): 41 % ± *3 % 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 1193 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 190,8 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) 34
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmobilie) 1141
- Erbbaurechte 18

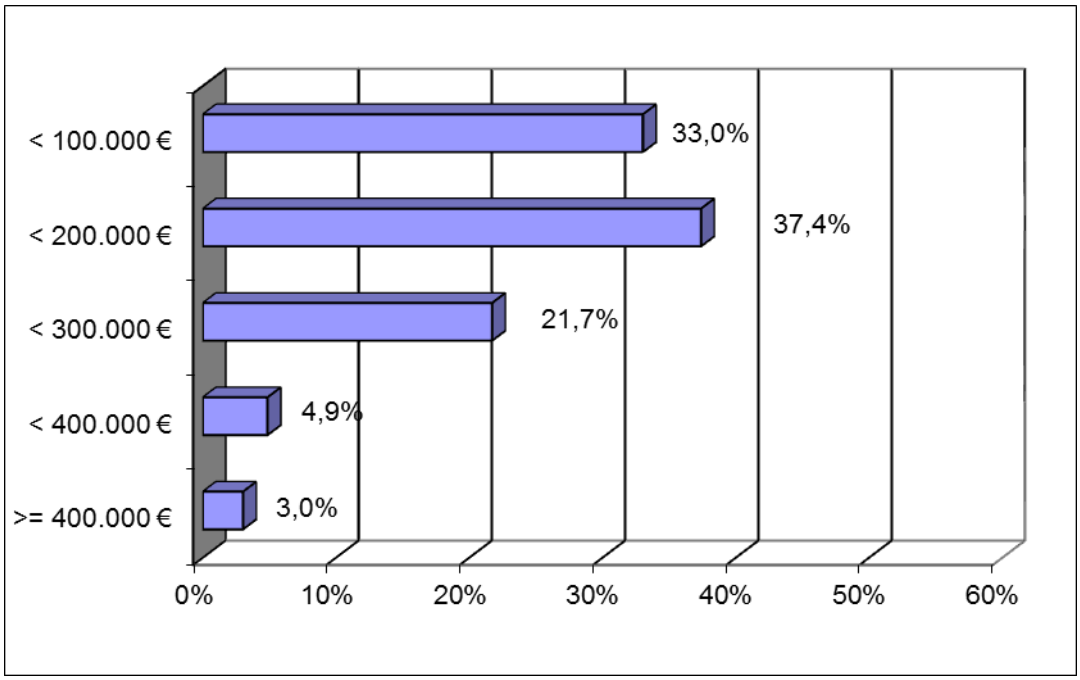
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	**Anzahl Kauffälle /** *Entwicklung zum Vorjahr*		**Geldumsatz in Mio. €**
Bad Münstereifel	121	*(- 11 %)*	22,67
Blankenheim	81	*(+ 23 %)*	9,03
Dahlem	44	*(+ 57 %)*	4,81
Euskirchen	258	*(+ 21 %)*	47,64
Hellenthal	74	*(+ 40 %)*	9,78
Kall	86	*(+ 25 %)*	10,07
Mechernich	151	*(- 14 %)*	24,71
Nettersheim	49	*(- 2 %)*	6,87
Schleiden	100	*(+ 15 %)*	11,95
Weilerswist	93	*(+ 6 %)*	20,24
Zülpich	136	*(+ 11 %)*	23,05

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	6	9	11	15	11	13	8	11	10	8	4	4	4	1	3	1	2
Blankenheim	15	17	14	7	9	5	4	1	3	-	2	1	1	2	-	-	-
Dahlem	8	9	10	4	3	2	2	2	-	1	2	-	-	1	-	-	-
Euskirchen	13	23	24	13	29	22	34	20	22	24	14	2	4	5	4	-	5
Hellenthal	11	10	12	8	12	5	5	3	3	1	1	-	-	1	-	-	2
Kall	15	16	10	12	8	8	4	6	1	-	2	1	1	2	-	-	-
Mechernich	17	15	15	12	12	15	15	13	16	7	5	-	-	4	1	1	3
Nettersheim	7	5	9	6	3	2	6	1	5	2	-	1	-	1	1	-	-
Schleiden	20	10	17	10	15	6	8	6	3	1	1	-	-	1	1	-	1
Weilerswist	6	3	6	5	7	5	10	8	10	6	8	5	4	5	1	1	3
Zülpich	6	13	12	17	13	18	18	6	7	7	6	2	3	2	5	1	-
Kreisgebiet	124	130	140	109	122	101	114	77	80	57	45	16	17	25	16	4	16

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



6.1.1 **Erstverkäufe** (Neubauten von Bauträgern)

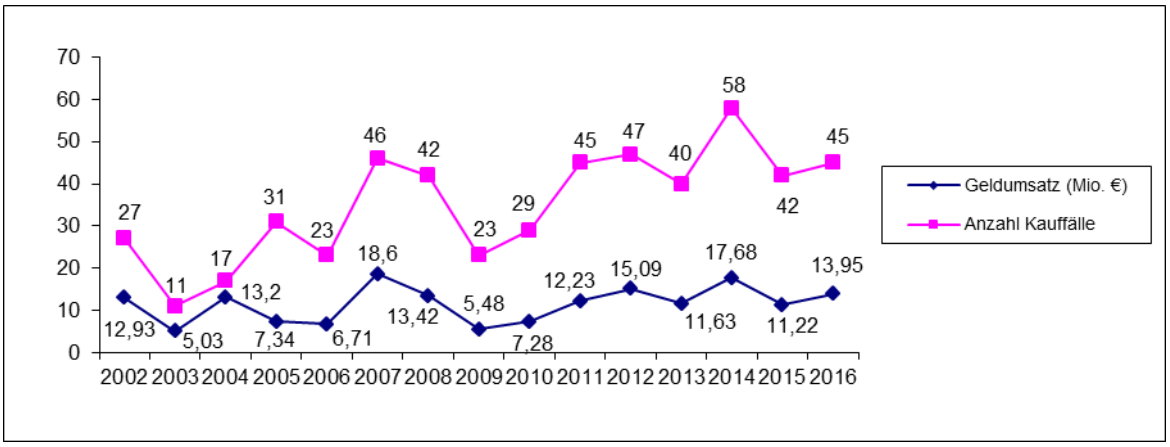
Bei den insgesamt 34 Erstverkäufen *(Entwicklung zu 2015: + 25,9 %*) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Städte Euskirchen und Zülpich sowie den Gemeinden Dahlem und Weilerswist. Statistisch ergeben sich folgende durchschnittliche Gesamtkaufpreise (inkl. Bodenwert):

Gebäudetyp	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung + / -	durchschn. Wohn-fläche	durchschn. Grundstücks-größe, rd.
Wohnhäuser schlüsselfertig					
unterkellert	3	352.000 €	11.000 €	134 m²	410 m²
nicht unterkellert	31	294.000 €	51.000 €	128 m²	310 m²

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

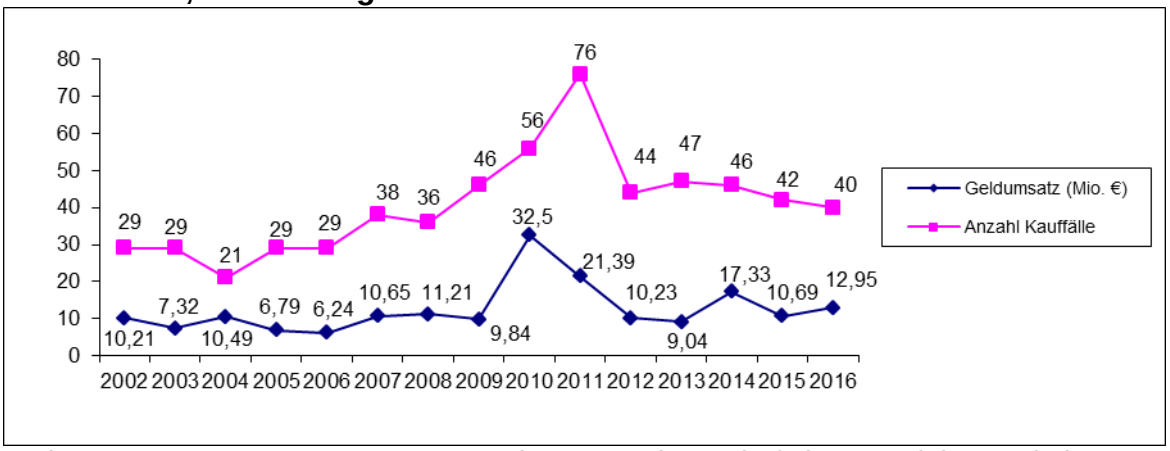
Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2016)

6.2 Mehrfamilienhäuser



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

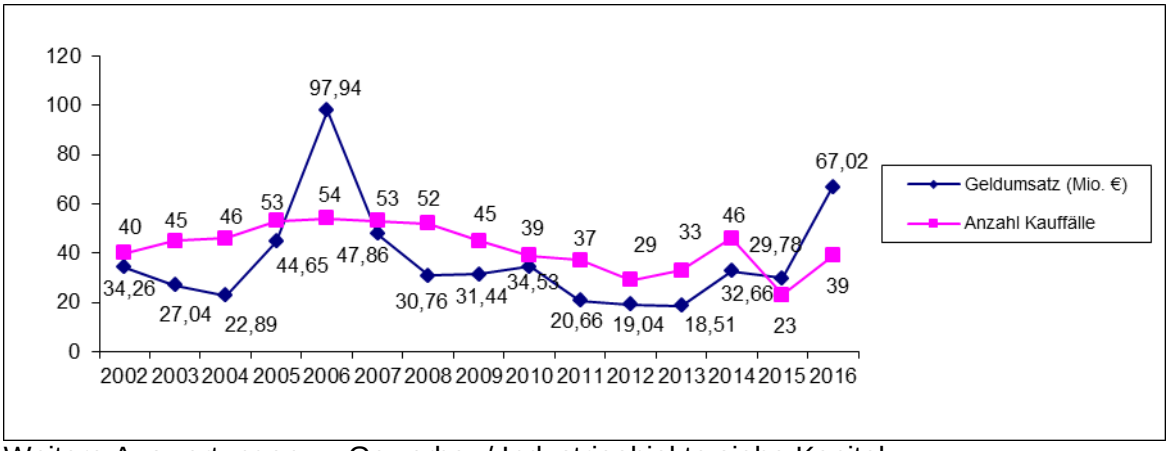
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



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

6.4 Gewerbe- / Industrieobjekte

-Handwerk u. Handel-



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

7. Wohnungs- und Teileigentum

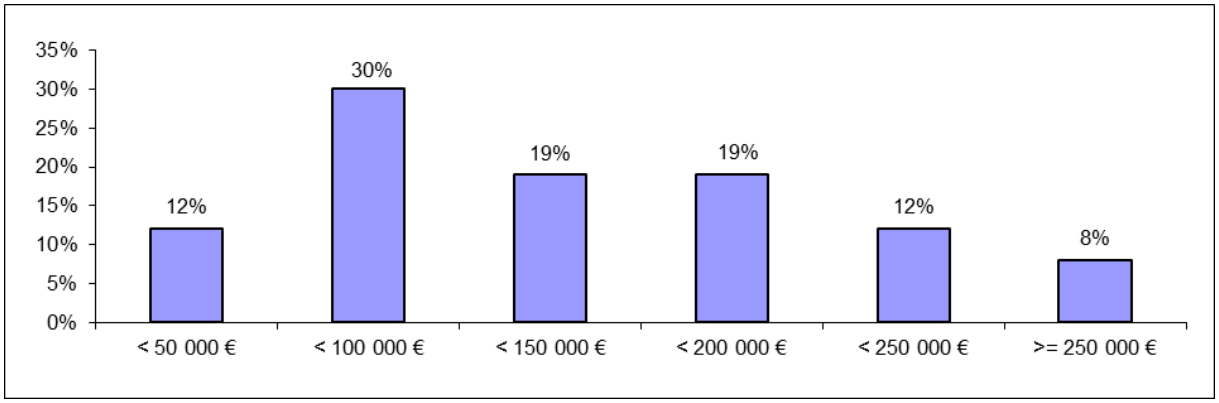
344 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2016 registriert *(333 Kauffälle über Wohnungseigentum, 11 Kauffälle über Teileigentum)*.
Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 24 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Time-Sharing).

7.1 **Wohnungseigentum** (ohne Ferienwohnungen)**, Umsatzentwicklung**

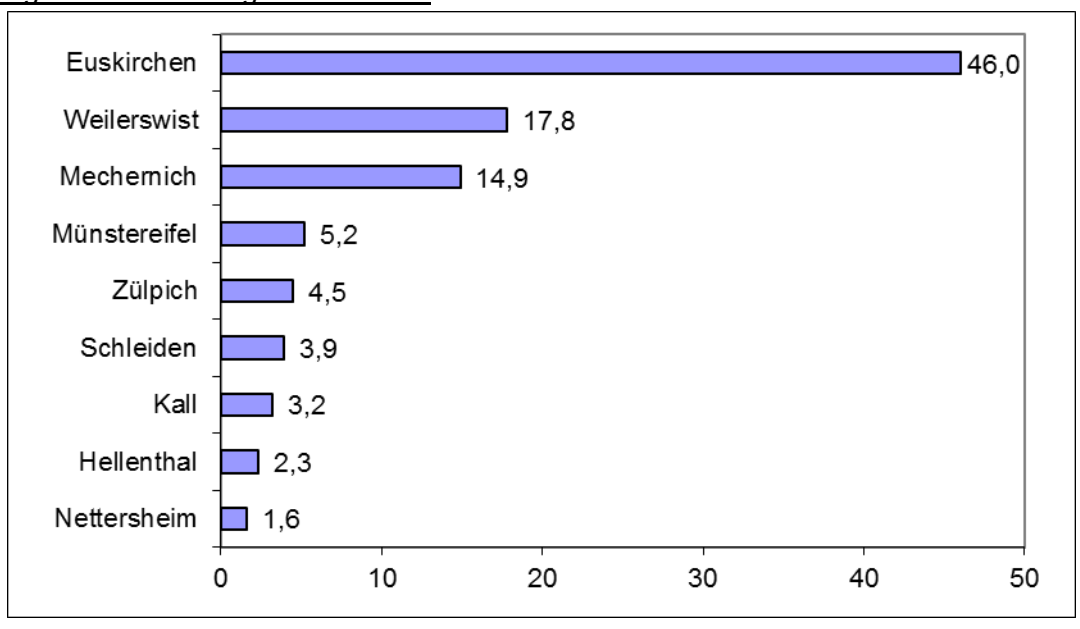
	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz (Mio. €)
2003	275	- 16,0 %	26,93
2004	221	- 20,0 %	20,98
2005	249	+ 13,0 %	25,56
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51
2014	272	±0,0 %	33,36
2015	259	- 4,8 %	30,93
2016	309	+ 19,3 %	43,25

Teilmärkte 34,3 % Erstverkäufe (aus Neubau bzw. Umwandlung)
65,7 % Weiterverkäufe

Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet:

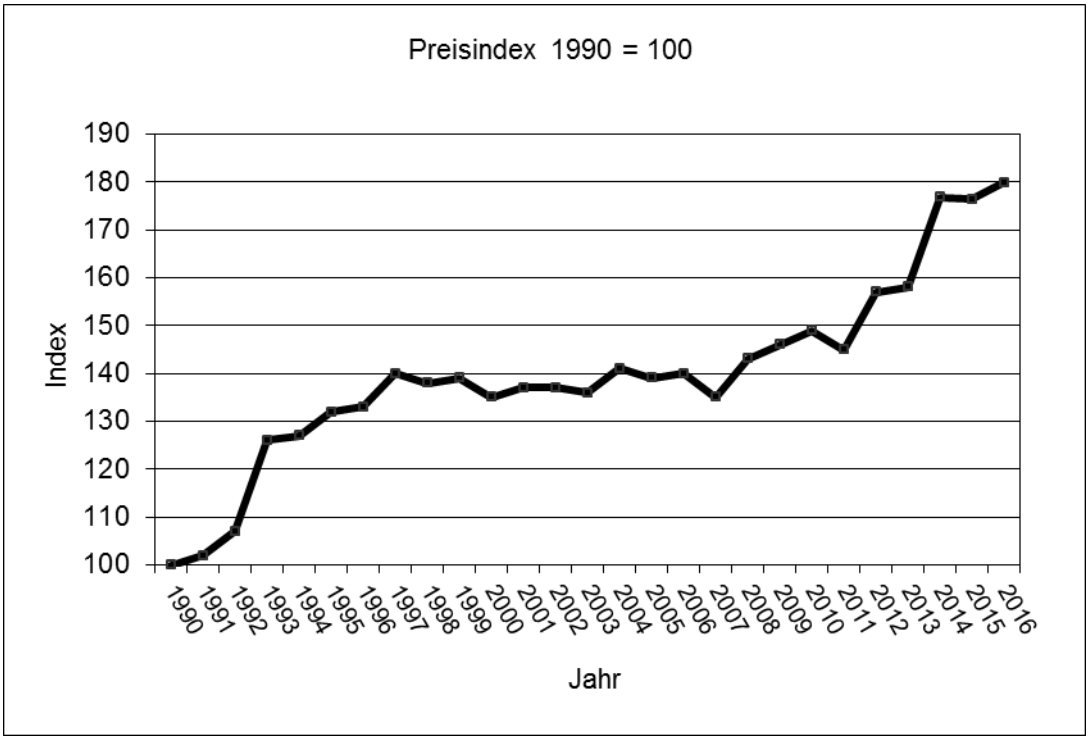


Regionale Verteilung der Kauffälle



7.1.1 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)

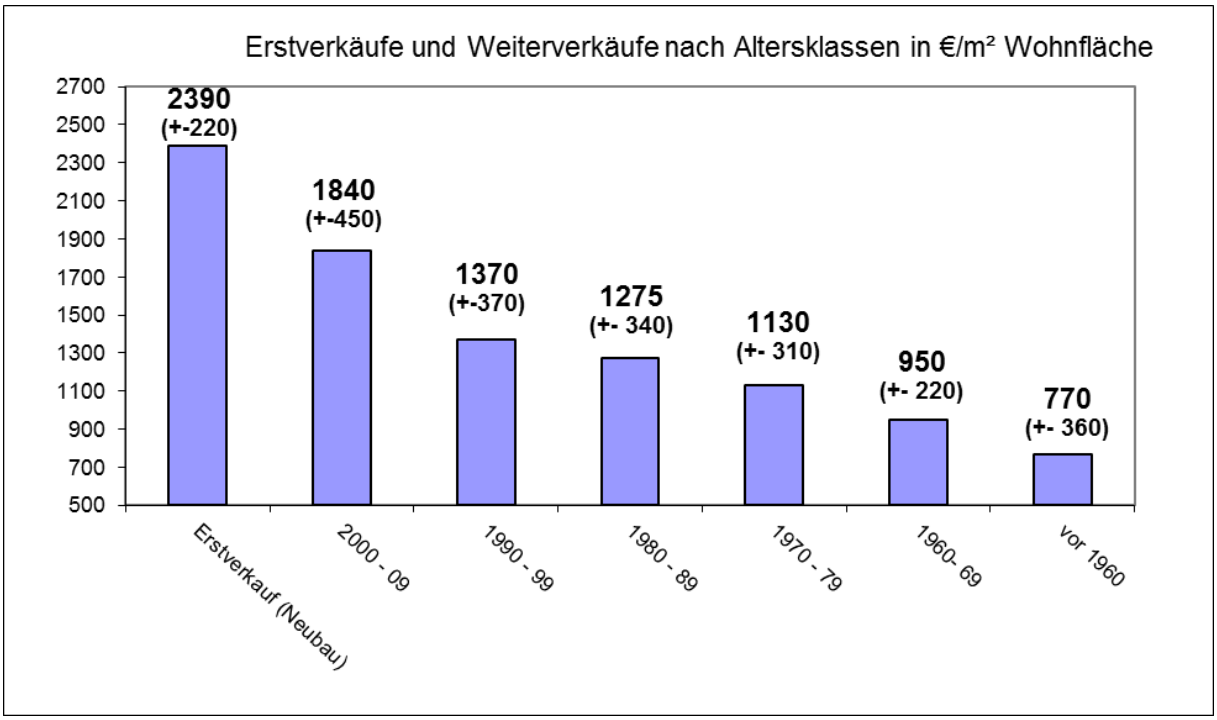
insgesamt:



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

Erstverkäufe (Neubau)	+ 2 %
Weiterverkäufe	+ 2 %

7.1.2 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum nach Altersklassen geordnet:



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

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Bei dem nachfolgend aufgeführten regional unterschiedlichen Preisniveau von Wohnungseigentum wird nur repräsentatives Datenmaterial angegeben.
Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen geordnet (ausgehend vom Grundbaujahr).
Durchgreifend modernisierte Objekte sind (soweit dies erkennbar war) als saniert gekennzeichnet.
In Ortsteilen befinden sich die Wohnungen i.d.R. in Zwei- bis Dreifamilienhäusern.

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

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

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

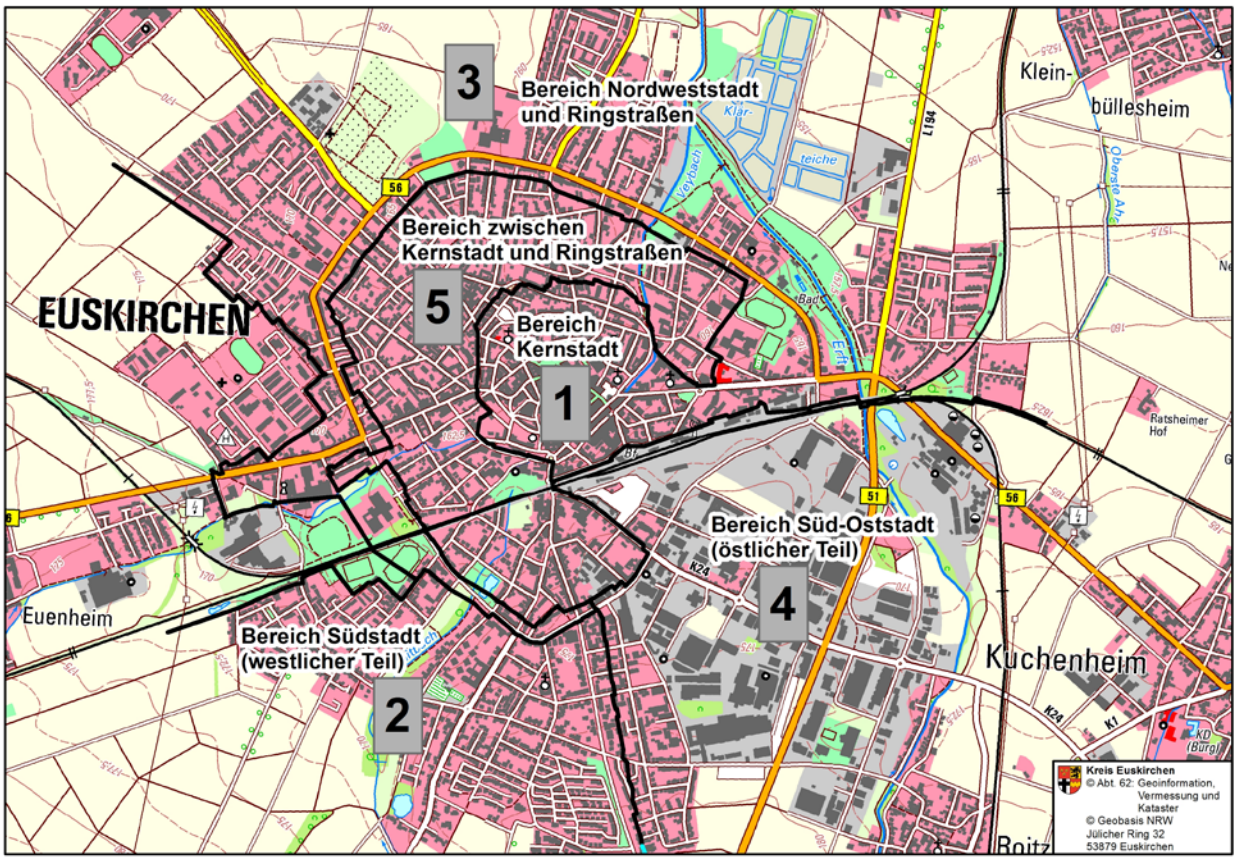
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 7.2 Teileigentum)

Regional ermittelte Vergleichswerte für Wohnungseigentum:

Gemeinde, Lage		**Altersklasse (Grundbaujahr)**	**Anzahl der Kauffälle**	**durchschn. Wohnfläche [m²]**	**durchschn. Preis €/m² Wohnfläche** (Standardabweichung)
Bad Münstereifel					
Kernort	Weiterverkauf	1992 - 2001	5	86	1630 (265)
	Weiterverkauf	1972 *saniert* - 1982	3	109	1370 (225)
OT Eicherscheid	Weiterverkauf	1950 *tlw. saniert*	4	87	590 (180)

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgrenzungen)



Gemeinde, Lage		**Altersklasse** (Grundbaujahr)	**Anzahl der Kauf-fälle**	**durchschn. Wohn-fläche [m²]**	**durchschn. Preis €/m² Wohnfläche** (Standardabweichung)
Euskirchen					
Kernort					
1 Zentrumslage	Erstverkauf	Neubau	22	81	2520 (140)
3 Nord- u. West-stadt, Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	5	94	2260 (120)
5 Bereich zwi-schen Kernstadt u. Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	5	92	2370 (100)
2 Südstadt	Weiterverkauf	≤ 1980 *(kern)saniert,* 1996	4	61	1400 (120)

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

7.1.3 Preisniveau Wohnungseigentum (Vergleichswerte) nach Regionallagen

Gemeinde, Lage		**Altersklasse (Grundbaujahr)**	**Anzahl der Kauffälle**	**durchschn. Wohn-fläche [m²]**	**durchschn. Preis €/m² Wohnfläche** (Standardabweichung)
Euskirchen					
Kernort					
3 *Nord- u.*	Weiterverkauf	1988 - 2006	7	90	1500 (100)
Weststadt,	Weiterverkauf	1959 - 1972, *saniert*	20	68	1070 (140)
Ringstraßen	Weiterverkauf	1962 - 1977, *tlw. saniert*	10	77	780 (90)
4 Süd-Ost*stadt,*	Weiterverkauf	1992	2	84	1540 (80)
(östlicher Teil)	Weiterverkauf	1974 *saniert*	2	80	1230 (20)
5 zw. Kernstadt	Weiterverkauf	1997 - 2004	7	77	1625 (265)
u. Ringstraßen	Weiterverkauf	1981 - 1984 *saniert*	4	62	1495 (170)
	Weiterverkauf	1971 - 79, *saniert*	6	68	1220 (155)
	Weiterverkauf	1950 - 68, *saniert*	6	77	1075 (165)

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

OT Flamersheim	Erstverkauf	Neubau	11	82	2530 (115)
OT Stotzheim	Erstverkauf	Neubau	2	93	2060 (10)
OT Elsig, Flamersheim, Großbüllesheim, Stotzheim	Weiterverkauf	1991 - 2003	5	97	1330 (215)
OT Großbüllesheim, Palmersheim	Weiterverkauf	1973 - 1986 *tlw. saniert*	3	73	900 (30)

Gemeinde, Lage		**Altersklasse (Grundbaujahr)**	**Anzahl der Kauf-fälle**	**durchschn. Wohn-fläche [m²]**	**durchschn. Preis €/m² Wohnfläche** (Standardabweichung)
Kall					
Kernort	Weiterverkauf	1993 - 1999	5	63	960 (160)
	Weiterverkauf	1963 *kernsaniert*	2	74	1070 (70)
Mechernich					
Kernort	Erstverkauf	Neubau	20	81	2240 (65)
Kernort	Weiterverkauf	1973 *saniert,* 1997	4	65	1460 (165)
OT Kommern, Weyer	Weiterverkauf	1998 – 1999	4	85	1120 (55)
OT Kommern-Süd, Weyer	Weiterverkauf	1969 – 1985, *(kern)saniert*	4	66	1075 (115)
Schleiden					
OT Gemünd	Erstverkauf	Neubau	5	74	2570 (30)
sonstige Ortsteile	Weiterverkauf	1982 *saniert,* 1993 - 1998	5	65	875 (95)
Weilerswist					
Kernort	Erstverkauf	Neubau	16	85	2510 (100)
	Weiterverkauf	2004 - 2005	3	104	2180 (150)
	Weiterverkauf	1981 *tlw. saniert* – 1995	6	67	1565 (170)
	Weiterverkauf	1959 *kernsaniert,* 1978 *saniert*	3	72	1300 (5)
OT Vernich	Erstverkauf	Neubau	3	97	2420 (135)
OT Ottenheim	Erstverkauf	Neubau	11	74	2150 (160)
OT Großvernich, Hausweiler, Metternich	Weiterverkauf	1992 – 2002	6	72	1735 (140)
OT Großvernich, Metternich	Weiterverkauf	1965 *saniert,* 1983 *tlw. saniert*	3	58	1455 (190)
Zülpich					
OT Linzenich, Wichterich	Weiterverkauf	1994	4	90	1300 (180)
OT Füssenich, Geich, Weiler idE	Weiterverkauf	1957 *saniert,* 1976 *saniert*	4	92	730 (105)

7.2 Teileigentum

Im Jahre 2016 wurden 11 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 1 x Ladenlokale
- 2 x Praxis
- 1 x Büro
- 5 x Tiefgaragenstellplätze
- 2 x Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen

Aus Kauffällen der Jahre 2013 bis 2016 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur groben Preisorientierung abgeleitet werden:

Erstverkäufe

Lage: Stadt Mechernich

Nutzung	*Altersklasse*	*Anzahl der Kauffälle*	*durchschn. Nutzfläche [m²] ca.*	*durchschn. Preis €/m² Nutzfläche ca. (Standardabweichung)*
Laden	2014	2	122 m²	2240 *(60)*

Weiterverkäufe

Lage: Städte Euskirchen, Mechernich, Gemeinde Weilerswist

Nutzung	*Altersklasse*	*Anzahl der Kauffälle*	*durchschn. Nutzfläche [m²] ca.*	*durchschn. Preis €/m² Nutzfläche ca. (Standardabweichung)*
Büro	2004 - 2015	2	249 m²	1920 *(15)*
Büro	1983 - 1986	2	269 m²	1150 *(35)*
Praxen	1995 - 1999	2	252 m²	1640 *(140)*
Ladenlokale	1994 - 2008	2	121 m²	940 *(130)*
Ladenlokale	1983 - 1988	2	137 m²	760 *(110)*

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 2016):

Erstverkäufe:	***ausgew. Fälle***	***Baujahr***	***Preisspanne***	***∅Wert***
Lage: Euskirchen, Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	28	2016	11 000 € - 12 500 €	12 200 €
Lage: Euskirchen, Mechernich, Weilerswist				
Garagen	23	2016	6 000 € - 15 000 €	11 400 €
Lage: Euskirchen, Weilerswist, Schleiden				
Carport	3	2016	5 000 € - 9 500 €	7 500 €
Lage: Euskirchen, Weilerswist, Schleiden, Mechernich, Kall				
Kfz - Stellplätze	39		3 000 € - 7 500 €	4 800 €
Weiterverkäufe:	***ausgew. Fälle***	***Baujahr***	***Preisspanne***	***∅Wert***
Lage: Euskirchen, Bad Münstereifel, Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	28	1950 - 2009	2 000 € - 14 000 €	8 400 €
Lage: Euskirchen, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Hellenthal, Zülpich				
Garagen	31	1959 - 2007	1 000 € - 10 000 €	4 700 €
Lage: Euskirchen, Hellenthal, Mechernich, Bad Münstereifel, Weilerswist, Zülpich, Kall				
Kfz - Stellplätze	33		1 000 € - 5 000 €	2 900 €

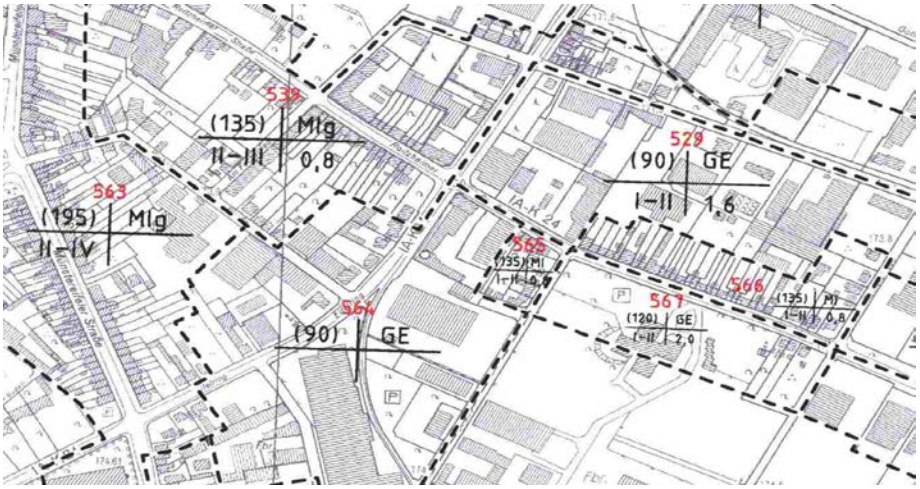
Größere Preisspannen sind überwiegend regional bedingt bzw. durch unterschiedliche Baujahre oder Bauweisen gegeben.

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**
können Bodenrichtwerte, auch als aufbereitete Ausdrucke, und die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.
Die Bodenrichtwerte liegen zudem georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten
Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.
Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der wertrelevante Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche und die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.
Das Lagemerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

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

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

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

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

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: 01.01.2017

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

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

Für Wohnbauflächen gilt in der Regel folgendes:
Bei offener Bauweise beträgt die Grundstücksbreite des Richtwertgrundstückes 18 m, die -tiefe beträgt 35 m.
Ausnahmen hiervon sind aus den nachfolgenden Listen ersichtlich.

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

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

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswert durch geeignete Sachverständige ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2017

Stadt Bad Münstereifel

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei -
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Bad Münstereifel für Wohnbauland 4,35 € / m²)
ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		**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 (GI)
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	110	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 01.01.2017

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

Gemeinde Blankenheim

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei -
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der
Gemeinde Blankenheim für Wohnbauland 7,08 € / m²)
ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2017

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

Gemeinde Dahlem

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

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

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2017

Stadt Euskirchen

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei -

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
4.1	Kernstadt	215	175	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	130	110				40	
4.7	Frauenberg	95	90					
4.8	Großbüllesheim	120	100				50	
4.9	Kessenich	140	110					
4.10	Kirchheim	115	100	85			30	
4.11	Kirchheim (südl. Kleinsiedlungsgebiet)		75			(800 m² Richtwertgrundstück)		
4.12	Kleinbüllesheim	125	105					
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	140	110		105			
4.20	Schweinheim	105	100					
4.21	Stotzheim	130	110				40	
4.21	Stotzheim	150				(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 01.01.2017

Gemeinde Hellenthal

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei -
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Hellenthal für Wohnbauland 6,01 € / m² bei Vollanschluss)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
5.1	Kernort	42	40	34			18	14
5.2	Blumenthal	40	36					12
5.3	Bungenberg		30					
5.4	Dickerscheid		34					
5.5	Dommersbach		38					14
5.6	Eichen / Ingersberg		30					
5.7	Felser / Felserhof		30					
5.8	Giescheid		30					
5.9	Hahnenberg				20	(Richtwert erschließungsbeitragsfrei, jedoch 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 01.01.2017

	Ortsteil	**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	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		35					

Gemeinde Kall

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei -
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Gemeinde Kall
für Wohnbauland 4,55 € / m²)
ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

	Ortsteil	**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
6.1	Kernort	65	60	55		50	30	
6.2	Anstois		40					
6.3	Benenberg		32					
6.4	Diefenbach		33					
6.5	Dottel		50					
6.6	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 01.01.2017

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	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 € / m² - erschließungsbeitragsfrei -
(derzeit beträgt der Kanalvollanschlussbeitrag für Mischwasser in der Stadt Mechernich für Wohnbauland 10,85 € / m² bei I - geschossiger Bauweise)
ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	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	85					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 01.01.2017

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	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	100	90			70	35	
7.24	Kommern-Süd	85				(1200 m² Richtwertgrundstück)		
7.25	Lessenich		65					
7.26	Lorbach		60					
7.27	Lückerath	60	50					
7.28	Obergartzem	90	80				30	
7.29	Rißdorf		60					
7.30	Roggendorf		45		50			
7.31	Satzvey	95	80					GI 12
7.32	Schaven		70					
7.33	Schützendorf	65	60					
7.34	Strempt	55	45					
7.35	Urfey				50			
7.36	Vollem		60					
7.37	Voißel		45					
7.38	Vussem	85	70		65		30	
7.39	Wachendorf	80	65					
7.40	Weiler a. B.		65					
7.41	Weyer	70	60					
7.42	Wielspütz				45			

Gemeinde Nettersheim

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

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
8.1	Kernort	65	55					
8.2	Bouderath		45					

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2017

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	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				15	

Stadt Schleiden

Grundstückswerte € / m² - erschließungsbeitragsfrei -
(derzeit beträgt der Kanalanschlussbeitrag in der Stadt Schleiden für Wohnbauland 7,96 € / m²)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
9.1	Kernstadt	60	50			21	GI 12	
9.2	Berescheid		35					
9.3	Broich	40	35					
9.4	Bronsfeld	40	35					
9.5	Dreiborn		45					
9.6	Ettelscheid		35					
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 01.01.2017

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	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 € / m² - erschließungsbeitragsfrei -
(derzeit beträgt der Kanalvollanschlussbeitrag für Mischwasser in der Gemeinde Weilerswist für Wohnbauland 5,78 € / m² bei I - geschossiger Bauweise)

ASB = zonierte, bebaute Flächen im Außenbereich

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
10.1	Kernort	200	165	150		120	55	
10.1	Kernort	225	190			(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	100					
10.8	Metternich	145	115					
10.9	Müggenhausen		115					
10.10	Neukirchen		100					
10.11	Ottenheim		105					30
10.11	Ottenheim	120				(Richtwertgrundstück = 30 m tief)		

Bodenrichtwerte für baureifes Land (auszugsweise), Stand 01.01.2017

Stadt Zülpich

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

Ortsteil		**Bauflächen** für:						
		Wohnbauland				Gewerbebauland		
	Lage:	gut	mittel	mäßig	ASB	gut	mittel	mäßig
11.1	Kernstadt	120	115			40	35	
11.1	Kernstadt						GI 35	GI 25
11.2	Bessenich		70					
11.3	Bürvenich	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		80					
11.18	Nemmenich	90	80					
11.19	Niederelvenich	110	80					
11.20	Oberelvenich		80					
11.21	Rövenich	105	70					
11.22	Schwerfen	75	70				25	
11.23	Sinzenich	80	70				GI 25	
11.24	Ülpenich	110	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: 01.01.2017

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 wie im Vorjahr mit rd. 0,45 €/m² beschlossen.

Normierungen
(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)
Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg
Topographie: keine Steilhänge (Abschläge bei Steilhängen ca. 20 – 40 %)

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

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

8.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Stand 01.01.2017

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert € / m²
Bad Münstereifel		
Arloff	46	2,20
Effelsberg	35	1,10
Eschweiler	35	1,20
Hohn	36	1,20
Houverath	36	1,20
Iversheim	40	1,50
Kalkar	43	1,80
Mahlberg	37	1,20
Münstereifel	35	1,10
Mutscheid	35	1,10
Nöthen	37	1,30
Rupperath	34	0,80
Schönau	34	1,10
Blankenheim		
Ahrdorf	35	0,70
Alendorf	34	0,80
Blankenheim	37	1,00
Blankenheimerdorf	33	1,10
Dollendorf	35	0,90
Freilingen	32	0,80
Hüngersdorf	32	0,70
Lindweiler	34	0,80
Lommersdorf	34	0,90
Mülheim	37	1,10
Reetz	33	1,00
Ripsdorf	32	0,80
Rohr	34	0,80
Uedelhoven	37	0,80
Waldorf	34	0,80

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert € / m²
Dahlem		
Baasem	31	0,90
Berk	32	0,90
Dahlem	34	1,00
Kronenburg	30	1,00
Schmidtheim	34	1,00
Euskirchen		
Billig	60	2,80
Dom-Esch	81	5,50
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	5,30
Kreuzweingarten-Rheder	56	2,60
Kuchenheim	70	4,50
Niederkastenholz	68	4,80
Palmersheim	62	4,10
Roitzheim	52	3,50
Schweinheim	61	4,00
Stotzheim	59	3,50
Weidesheim	77	4,30
Wißkirchen	61	3,10
Wüschheim	68	5,00

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2017

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert € / m²
Hellenthal		
Hellenthal	29	0,80
Hollerath	30	1,00
Ländchen	29	0,90
Losheim	34	0,70
Udenbreth	30	0,80
Kall		
Golbach	34	1,00
Kall	34	1,00
Keldenich	36	1,10
Sistig	30	1,00
Sötenich	32	1,00
Urft	36	1,00
Wahlen	32	1,10
Wallenthal	40	1,30
Nettersheim		
Bouderath	34	0,90
Buir	36	0,90
Engelgau	33	1,00
Frohngau	35	0,90
Holzmülheim	35	0,90
Marmagen	38	1,30
Nettersheim	36	1,20
Pesch	40	1,10
Roderath	36	0,90
Tondorf	32	1,30
Zingsheim	36	1,20

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert € / m²
Mechernich		
Antweiler	56	2,60
Berg	46	2,20
Bleibuir	40	1,40
Breitenbenden	41	1,50
Eicks	49	1,80
Floisdorf	50	2,50
Glehn	44	1,40
Harzheim	39	1,20
Holzheim	39	1,50
Hostel	49	1,60
Kallmuth	34	1,20
Kommern	50	2,90
Lessenich-Rißdorf	43	1,60
Lorbach	35	1,20
Mechernich	37	1,80
Obergartzem	64	3,60
Satzvey-Firmenich	55	3,30
Vussem-Bergheim	39	1,50
Wachendorf	41	1,60
Weiler a. B.	35	1,30
Weyer	35	1,20

Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen, Stand 01.01.2017

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert € / m²
Schleiden		
Broich	31	1,00
Bronsfeld	31	0,80
Dreiborn	34	1,10
Gemünd	28	1,00
Harperscheid	34	0,80
Oberhausen	31	1,00
Schleiden	30	1,20
Schöneseiffen	35	0,90
Weilerswist		
Lommersum	69	6,00
Metternich	64	5,20
Müggenhausen	71	6,00
Vernich	71	6,00
Weilerswist	69	5,50

Gemeinde Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenwert € / m²
Zülpich		
Bessenich	75	4,50
Bürvenich-Eppenich	51	2,50
Dürscheven	61	4,00
Enzen	67	4,00
Füssenich	65	3,00
Geich	80	4,20
Hoven- Floren	75	4,00
Juntersdorf	58	2,80
Langendorf	50	2,70
Linzenich-Lövenich	67	2,90
Merzenich	72	3,50
Nemmenich	75	4,50
Oberelvenich	72	4,00
Rövenich	77	5,00
Schwerfen	56	2,30
Sinzenich	62	2,50
Ülpenich	68	4,80
Weiler i. d. E.	71	5,00
Wichterich	67	4,80
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 2010	**Kreis Euskirchen insgesamt** Index = 100	**Bad Münstereifel** Index = 100	**Blanken-heim** Index = 100	**Dahlem** Index = 100	**Euskirchen** Index = 100	**Hellenthal** Index =100
1980	34,0	36,2	35,5	35,8	33,5	43,3
1981	40,2	40,9	41,6	47,7	37,2	53,2
1982	45,4	47,0	47,2	50,9	43,2	58,4
1983	48,6	49,9	51,8	58,0	47,6	58,4
1984	49,4	49,9	51,8	59,8	47,6	59,7
1985	48,6	49,9	51,8	56,6	45,9	56,2
1986	47,8	47,4	50,4	55,1	45,5	56,2
1987	47,0	47,4	50,4	55,1	44,9	56,2
1988	46,2	46,3	50,4	55,1	42,9	56,2
1989	46,2	46,3	50,0	56,2	43,2	56,2
1990	46,8	47,2	52,9	58,2	44,8	56,2
1991	49,4	48,4	54,6	62,0	46,2	56,2
1992	52,0	49,3	57,2	63,4	50,5	56,2
1993	56,7	54,4	57,9	68,4	54,5	64,1
1994	61,0	57,4	67,8	70,8	58,6	70,4
1995	65,4	62,8	71,9	74,6	64,2	71,4
1996	71,3	68,3	78,1	83,3	68,5	79,4
1997	76,1	72,4	82,2	90,8	71,9	79,8
1998	82,1	79,3	87,5	90,8	76,7	80,9
1999	88,2	85,8	94,5	95,7	84,8	87,4
2000	92,4	89,5	97,0	95,7	89,6	94,1
2001	93,1	91,1	97,0	96,2	90,5	94,8
2002	95,4	93,7	97,8	96,2	94,0	96,7
2003	97,3	97,9	99,4	99,1	95,1	99,7
2004	98,1	99,9	99,9	98,6	96,4	100,1
2005	98,7	100,2	100,9	98,6	96,6	101,4
2006	99,3	101,5	100,9	98,1	97,7	101,4
2007	99,6	101,1	101,9	98,1	98,6	101,0
2008	99,7	101,0	101,7	98,1	99,0	100,9
2009	100,0	101,0	102,0	99,0	99,6	100,6
2010	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
2011	99,6	100,1	99,5	98,8	100,4	98,9
2012	99,7	100,4	99,9	98,8	100,6	98,7
2013	99,9	100,4	99,9	98,8	100,6	99,1
2014	99,9	100,4	99,9	100,9	100,6	99,3
2015	100,1	100,4	100,4	103,0	101,4	99,1
2016	100,6	100,4	102,2	103,0	102,6	99,3

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

9.1.1 Bodenpreisindexreihe für Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)
Ableitung ab 1987

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

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

9.1.2 Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

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

9.2 Umrechnungskoeffizienten

9.2.1 Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit

GFZ: Geschossflächenzahl im Sinne des § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Nach Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01.03.2006 gelten folgende Faktoren:

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

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

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.
Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

Beispiel:
Vergleichspreis von 180,- €/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.
Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10
Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

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

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2010 bis 2016 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstückstiefen mit folgendem Ergebnis untersucht:

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

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

Messziffern auf der Basis:
Richtwert bei 35 m Grundstückstiefe = 100

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

Beispiel bei 35 m Tiefe = 100

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

UK = Umrechnungskoeffizient

gesuchter Bodenwert bei 40 m Grundstückstiefe UK = 91

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

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

siehe hierzu auch:

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

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2010 bis 2016 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 Reihenhausbebauung oder bevorzugten Wohnlagen.

Fläche m²	Umrechnungs-koeffizient	Fläche m²	Umrechnungs-koeffizient
300	111	650	98
350	110	700	95
400	108	750	93
450	105	800	91
500	103	850	89
550	102	900	86
600	101	950	84
630	100	1000	82

Umrechnungsbeispiel

Normgröße 630 m², Bodenpreis = 60,- €/m² UK = 100
gesuchter Bodenpreis bei 850 m² UK = 89
UK = Umrechnungskoeffizient

$$\frac{60{,}- \text{ €/m²} \times 89}{100} = \text{rd. } 53{,}- \text{ €/m²}$$

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 (Rendite-wert).

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:

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

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

Die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden aus geeignetem Datenmaterial aus dem Jahre 2016, bzw. beim Teilmarkt gewerblich genutzte Grundstücke aus den Jahren 2015 und 2016 abgeleitet (insgesamt rd. 350 Fälle).

Modellbeschreibung

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

Objektart / Jahr	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	*Ø Rest-nutzungs-dauer*	Anzahl der Fälle	Stan-dardab-weichung
Einfamilienhäuser	*2,9 %*	2,9 %	2,8 %	2,7 %				
Restnutzungsdauer ≥ 60 Jahre, ohne EV					***2,3 %***	68 Jahre	25	+/- 0,5 %
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre					***2,7 %***	43 Jahre	63	+/- 0,5 %
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre					***2,9 %***	24 Jahre	23	+/- 0,4 %
Zweifamilienhäuser	*3,7 %*	3,7 %	3,7 %	3,6 %				
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre, ohne EV					***3,3 %***	56 Jahre	9	+/- 0,4 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre					***3,7 %***	29 Jahre	11	+/- 0,5 %
Dreifamilienhäuser	*4,7 %*	4,5 %	4,5 %	4,6 %	***4,8 %***	29 Jahre	7	+/- 0,5 %
Mehrfamilienwohnhäuser	*5,6 %*	5,7 %	5,7 %	5,5 %				
Restnutzungsdauer > 35 Jahre					***4,6 %***	48 Jahre	7	+/- 0,5 %
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre					***5,8 %***	27 Jahre	7	+/- 0,3 %
Gemischt gen. Grundstücke -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)	*5,6 %*	5,6 %	5,8 %	5,6 %	***5,4 %***	33 Jahre	8	+/- 0,4 %
Gewerblich gen. Grundstücke	*7,4 %*	7,1 %	6,9 %	6,9 %	***6,6 %***	28 Jahre	10	+/- 0,6 %
Eigentumswohnungen		3,9 %						
Erstverkäufe (EV)				3,2 %	***2,7 %***	80 Jahre	63	+/- 0,3 %
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre, ohne EV	*3,9 %*		3,5 %	3,6 %	***3,3 %***	57 Jahre	69	+/- 0,5 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	*4,2 %*		3,8 %	3,8 %	***3,7 %***	32 Jahre	43	+/- 0,5 %
Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern		3,6 %						
Erbbaurecht an mit Einfamilien-häusern bebauten Grundstücken Hinweis zur Modellbeschreibung: anstatt der Bodenwertverzinsung ist der aktuell tatsächlich zu zahlende Erbbau-zins in Ansatz zu bringen			2,0 %	1,8 %	***1,2 %***	39 Jahre	13	+/- 0,5 %

9.3.2 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum jährlichen Rohertrag (ermittelt aus der Nettokaltmiete) wieder. Abweichungen im Hinblick auf Lage, Größe der Wohnanlage und Ausstattung sind möglich.
Bei Miet- oder Pachtwertobjekten kann der Wert einer Immobilie überschlägig mittels Rohertragsfaktor geschätzt werden (Datenmaterial aus dem Jahre 2016, bzw. bei einzelnen Teilmärkten aus den Jahren 2015/2016).
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 Rohertragsfaktoren, die Standardabweichung sachgerecht zu berücksichtigen ist.

Objektart	∅ Restnutzungsdauer	**Rohertragsfaktor**	Standardabweichung
Einfamilienhäuser			
Restnutzungsdauer ≥ 60 Jahre, ohne EV	68	**27,8**	+/- 18 %
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre	43	**21,6**	+/- 17 %
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre	24	**15,1**	+/- 21 %
2 - Familienhäuser	42	**16,8**	+/- 20 %
3 - Familienhäuser	29	**12,2**	+/- 19 %
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)			
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	48	**15,0**	+/- 10 %
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	27	**10,3**	+/- 10 %
Gemischt gen. Grundstücke -Wohn- u. Geschäftshäuser- (1b-Lagen)	33	**12,2**	+/- 10 %
Gewerblich genutzte Grundstücke	28	**10,9**	+/- 18 %
Eigentumswohnungen			
Erstverkäufe (EV)	80	**26,5**	+/- 10 %
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre (ohne EV)	57	**19,7**	+/- 16 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	32	**14,6**	+/- 13 %
Erbbaurecht an mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken	40	**17,9**	+/- 21 %

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 2012 bis 2016 ergeben sich nachfolgend aufgelistete durchschnittliche, aktuelle Neubaukosten von Einfamilienhäusern bei Bauträgermaßnahmen (soweit repräsentativ möglich).

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

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

Die Ausstattung der Wohnhäuser war überwiegend mittlerer Standard.

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

Gebäudetyp	*Ø Grundstücksfläche*	*Ø Wohnfläche*	*Ausstattungsstandard*	*Ø €/m² Wohnfläche **mit** Bodenwert*	*Standardabweichung in €/m²*	*Ø €/m² Wohnfläche **ohne** Bodenwert*	*Standardabweichung in €/m²*	*Bodenwertanteil an Gesamtsamtkosten*
Rohbauten / Ausbauhäuser	380 m²	125 m²		1185	+- 80	**710**	+- 145	38 %
Doppelhaushälften								
unterkellert	285 m²	144 m²	einfach/ mittel	1975	+- 205	**1525**	+- 165	18 %
unterkellert	290 m²	124 m²	gehoben	2530	+- 150	**1960**	+- 115	17 %
nicht unterkellert	280 m²	127 m²	einfach/ mittel	1955	+- 170	**1460**	+- 115	19 %
nicht unterkellert	300 m²	124 m²	gehoben	2350	+- 250	**1835**	+- 220	17 %
Reihenhäuser								
nicht unterkellert	180 m²	126 m²	mittel	2000	+- 175	**1650**	+- 180	13 %
Wohnhäuser freistehend								
nicht unterkellert	430 m²	136 m²	mittel	2250	+- 225	**1710**	+- 180	17 %

9.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bei Weiterveräußerung

Der folgenden Auswertung liegen rd. 1.300 Kauffälle (ohne Erstverkäufe) aus den Jahren 2012 bis 2016 zugrunde. Die Werte wurden in der Regel, aus durch Umfragen ermittelten und stichprobenartig kontrollierten Angaben der Erwerber abgeleitet.

Die Auswertung erfolgte kreisweit, wobei unterschiedliche Lageklassen gebildet wurden.
Diese wurden entsprechend dem örtlichen Bodenwertniveau für Baulandflächen untergliedert.
Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:
- Bodenwert unter 40 €/m²
- Bodenwert von 40 €/m² - 59 €/m²
- Bodenwert von 60 €/m² - 120 €/m²
- Bodenwert über 120 €/m²

Die Ausstattung der Gebäude ist meist baujahrestypisch. Die ausgewerteten Fälle sind nach Altersklassen strukturiert sowie nach Gebäudetyp (unterkellert bzw. nicht unterkellert) unterteilt, sofern ausreichendes Datenmaterial vorlag.
Durchgreifend sanierte Gebäude wurden einer jüngeren Altersklasse zugeordnet (fiktives Baujahr). Diese „Baujahrverjüngung“ kann je nach Sanierungsgrad bis zu 30 Jahren betragen.
Teilweise bestehen erhebliche Preisspannen, welche insbesondere bei älteren Gebäuden auf den unterschiedlichen Instandhaltungszustand bzw. allgemein auf den jeweiligen Ausstattungsstandard der Häuser zurückzuführen sind.

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

Wohnflächenbezogene Angaben (in €/m²) mit Baulandwert (Bodenwert) beinhalten **grundsätzlich** 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).

Altersklasse *Baujahr bzw. fiktives Baujahr*	*Anzahl der Kauffälle*	***Lageklasse und Bauweise*** *BW = Bodenwert €/m² uk = unterkellert nuk = nicht unterkellert*		*Ø Grundstücksfläche m²*	*Ø Wohnfläche m²*	***Ø €/m² Wohnfläche ohne Bodenwert***	*Standardabweichung*	***Ø €/m² Wohnfläche mit Bodenwert***	*Standardabweichung*
ab 2010	5	BW 60-120,	Whs, nuk	500	140	**1.210**	+/- 12 %	1.560	+/- 7 %
	2	BW >120,	Whs, uk	280	140	**1.730**	+/- 4 %	2.160	+/- 6 %
	7	BW >120,	Whs, nuk	550	145	**1.590**	+/- 16 %	2.250	+/- 14 %
2000 - 2009	3	BW < 40,	Whs, nuk	730	125	**940**	+/- 21 %	1.280	+/- 17 %
	14	BW 40-59,	Whs, uk	610	140	**1.070**	+/- 22 %	1.220	+/- 25 %
	11	BW 40-59,	Whs, nuk	580	130	**980**	+/- 14 %	1.290	+/- 17 %
	65	BW 60-120,	Whs, uk	490	140	**1.250**	+/- 17 %	1.620	+/- 19 %
	55	BW 60-120,	Whs, nuk	460	130	**1.090**	+/- 19 %	1.490	+/- 16 %
	20	BW >120,	Whs, uk	410	130	**1.450**	+/- 17 %	1.980	+/- 14 %
	9	BW >120,	Whs, nuk	330	125	**1.280**	+/- 8 %	1.790	+/- 8 %

Altersklasse *Baujahr bzw. fiktives Baujahr*	*Anzahl der Kauf-fälle*	***Lageklasse und Bauweise*** *BW = Bodenwert €/m² uk = unterkellert nuk = nicht unterkellert*		*Ø Grund-stücks-fläche m²*	*Ø Wohn-fläche m²*	***Ø €/m² Wohnfläche*** *ohne Bodenwert*	*Standard-abweichung*	***Ø €/m² Wohnflä-che*** *mit Bodenwert*	*Standard-abwei-chung*
1990 - 1999	9	BW<40,	Whs, uk	700	140	**850**	+/- 27 %	1.080	+/- 27 %
	8	BW<40,	Whs, nuk	640	120	**810**	+/- 14 %	1.030	+/- 11 %
	29	BW 40-59,	Whs, uk	610	160	**950**	+/- 18 %	1.170	+/- 19 %
	9	BW 40-59,	Whs, nuk	440	120	**920**	+/- 15 %	1.150	+/- 14 %
	65	BW 60-120,	Whs, uk	490	140	**1.110**	+/- 16 %	1.500	+/- 17 %
	21	BW 60-120,	Whs, nuk	520	140	**950**	+/- 15 %	1.420	+/- 16 %
	24	BW >120,	Whs, uk	460	140	**1.220**	+/- 17 %	1.800	+/- 15 %
	4	BW >120,	Whs, nuk	450	120	**1.150**	+/- 6 %	1.780	+/- 17 %
1980 - 1989	13	BW<40,	Whs, uk	720	140	**720**	+/- 16 %	930	+/- 23 %
	7	BW<40,	Whs, nuk	490	130	**680**	+/- 6 %	900	+/- 17 %
	35	BW 40-59,	Whs, uk	670	140	**760**	+/- 20 %	1.020	+/- 22 %
	4	BW 40-59,	Whs, nuk	630	125	**690**	+/- 27 %	1.000	+/- 20 %
	103	BW 60-120,	Whs, uk	530	120	**880**	+/- 20 %	1.320	+/- 22 %
	13	BW 60-120,	Whs, nuk	530	120	**760**	+/- 19 %	1.220	+/- 27 %
	36	BW >120,	Whs, uk	390	140	**970**	+/- 22 %	1.530	+/- 22 %
1970 - 1979	27	BW<40,	Whs, uk	670	140	**710**	+/- 29 %	910	+/- 25%
	9	BW<40,	Whs, nuk	710	120	**660**	+/- 21 %	940	+/- 22 %
	56	BW 40-59,	Whs, uk	650	145	**750**	+/- 25 %	1.030	+/- 21 %
	11	BW 40-59,	Whs, nuk	700	125	**680**	+/- 24 %	980	+/- 29 %
	143	BW 60-120,	Whs, uk	580	140	**760**	+/- 19 %	1.100	+/- 26 %
	30	BW 60-120,	Whs, nuk	430	120	**700**	+/- 22 %	1.020	+/- 28 %
	49	BW >120,	Whs, uk	440	130	**820**	+/- 17 %	1.420	+/- 21 %
	5	BW >120,	Whs, nuk	410	110	**780**	+/- 11 %	1.380	+/- 20 %
1960 - 1969	42	BW<40,	Whs, uk	640	125	**520**	+/- 27 %	740	+/- 25 %
	8	BW<40,	Whs, nuk	570	125	**480**	+/- 9 %	640	+/- 23 %
	59	BW 40-59,	Whs, uk	590	130	**530**	+/- 23 %	770	+/- 24 %
	10	BW 40-59,	Whs, nuk	540	125	**490**	+/- 7 %	650	+/- 27 %
	124	BW 60-120,	Whs, uk	560	125	**560**	+/- 33 %	970	+/- 31 %
	24	BW 60-120,	Whs, nuk	540	130	**550**	+/- 19 %	900	+/- 28 %
	54	BW >120,	Whs, uk	460	130	**610**	+/- 30 %	1.270	+/- 31 %
vor 1960	12	BW<40,	Whs, uk	620	165	**240**	+/- 36 %	430	+/- 32 %
	9	BW<40,	Whs, nuk	500	120	**220**	+/- 31 %	390	+/- 28 %
	18	BW 40-59,	Whs, uk	650	115	**400**	+/- 27 %	780	+/- 26 %
	4	BW 40-59,	Whs, nuk	510	120	**250**	+/- 56 %	460	+/- 31 %
	44	BW 60-120,	Whs, uk	440	115	**410**	+/- 37 %	790	+/- 37 %
	5	BW 60-120,	Whs, nuk	420	110	**270**	+/- 20 %	590	+/- 24 %
	16	BW >120,	Whs, uk	470	140	**430**	+/- 27 %	1.040	+/- 22 %

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 215 Auswertungen aus den Jahren 2015 und 2016 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 (€/m², abgeleitet aus Bodenrichtwerten) untergliedert wurden.

Hierbei wurden folgende Lageklassen gebildet:

- Bodenwerte unter 40 €/m²
- Bodenwerte von 40 - 59 €/m²
- Bodenwerte von 60 - 120 €/m²
- Bodenwerte über 120 €/m²

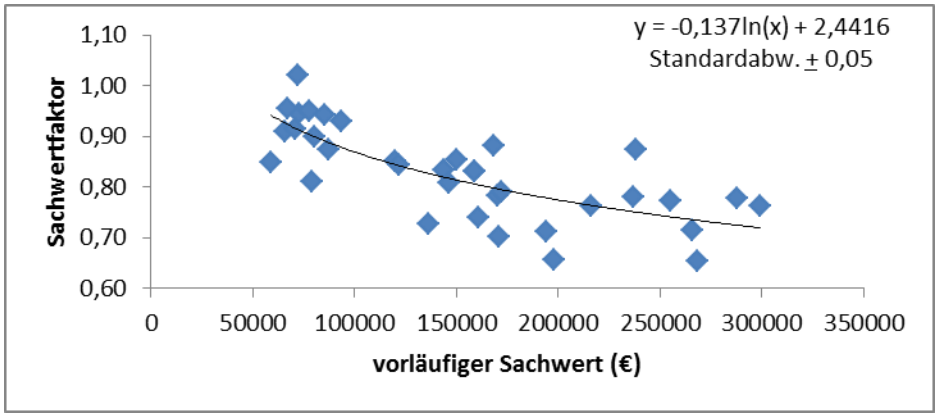
Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)
(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwerte	**Sachwertfaktoren** (SWF)			
	Bodenwert unter 40 €/m²	Bodenwert 40 – 59 €/m²	Bodenwert 60 – 120 €/m²	Bodenwert über 120 €/m²
50.000 €	**0,96**	**1,00**	**1,07**	
75.000 €	**0,90**	**0,97**	**1,02**	**1,08**
100.000 €	**0,86**	**0,92**	**0,98**	**1,05**
125.000 €	**0,83**	**0,88**	**0,95**	**1,03**
150.000 €	**0,81**	**0,85**	**0,92**	**1,01**
175.000 €	**0,79**	**0,82**	**0,90**	**1,00**
200.000 €	**0,77**	**0,80**	**0,88**	**0,98**
225.000 €	**0,75**	**0,78**	**0,87**	**0,97**
250.000 €	**0,74**	**0,76**	**0,85**	**0,96**
275.000 €	**0,73**	**0,75**	**0,84**	**0,95**
300.000 €	**0,71**	**0,73**	**0,83**	**0,94**
325.000 €		**0,72**	**0,82**	**0,93**
350.000 €			**0,81**	**0,93**
375.000 €			**0,80**	**0,92**
400.000 €			**0,79**	**0,91**
450.000 €			**0,77**	**0,90**
500.000 €			**0,76**	**0,89**
550.000 €			**0,74**	**0,88**
600.000 €			**0,73**	**0,87**
650.000 €			**0,72**	**0,86**
700.000 €			**0,71**	**0,86**

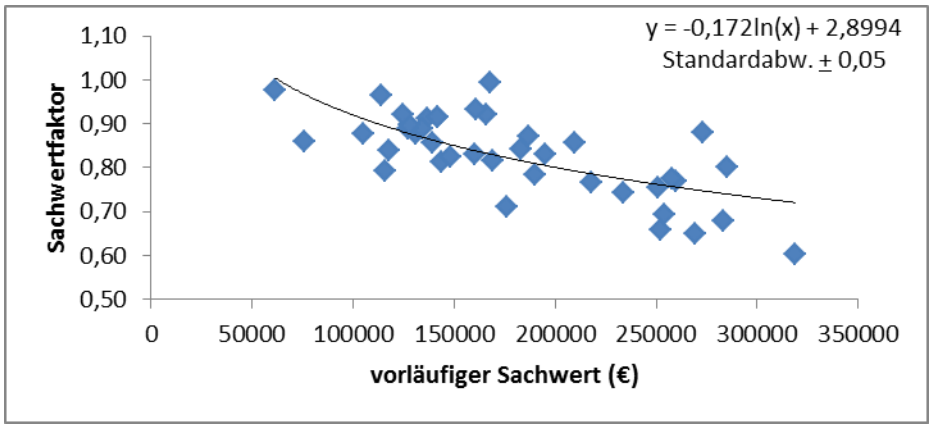
Abbildung Streudiagramme Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

____ *Trendlinie Auswertungen 2016 auf Grundlage NHK 2010*

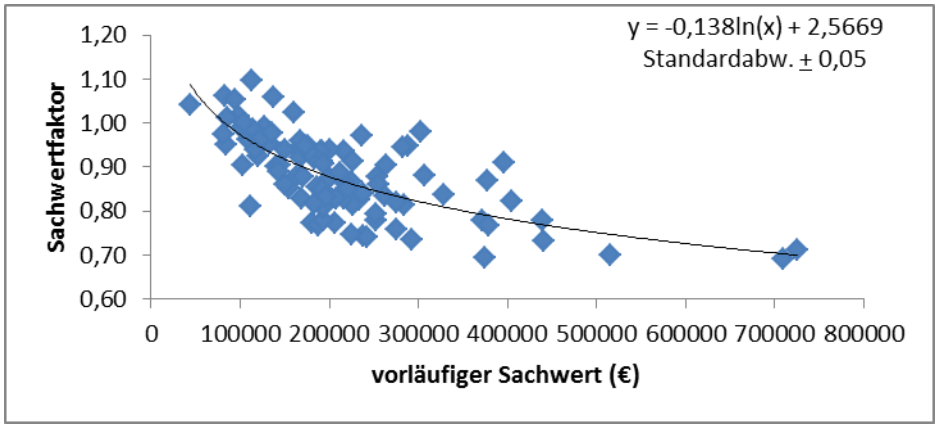
Bodenwert unter 40 €/m²



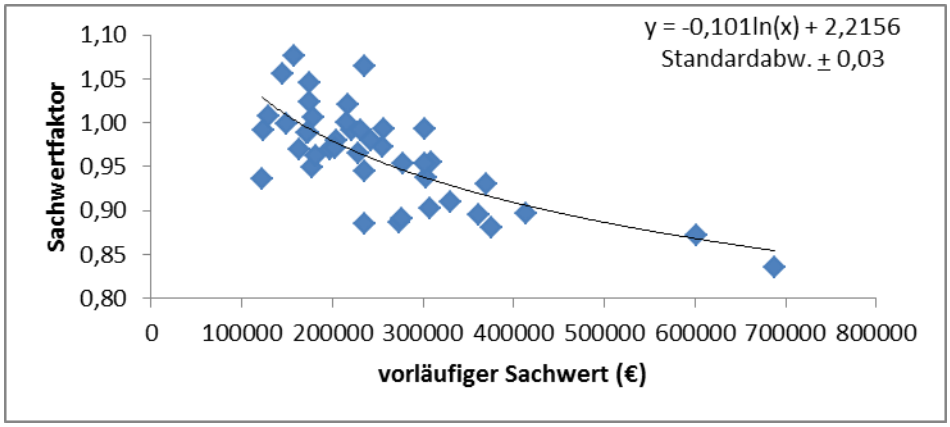
Bodenwert von 40 - 59 €/m²



Bodenwert von 60 - 120 €/m²



Bodenwert über 120 €/m²



9.6 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau

Auswertungen aus den Jahren 2015 und 2016

Der Verkehrswert von Erbbaurechten an mit Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken ist überwiegend auf der Grundlage des Sachwertes abzuleiten. Der Sachwert setzt sich hierbei aus den Komponenten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, Erschließungskosten, sofern diese vom Erbbauberechtigten gezahlt wurden, sowie einem eventuellen Bodenwertvor- bzw. -nachteil (in Abhängigkeit vom tatsächlich zu zahlenden Erbbauzins) zusammen.
Der ermittelte Sachwert führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert.
Zur Ableitung des jeweiligen Verkehrswertes ist daher der ermittelte Sachwert des Erbbaurechts marktgerecht anzugleichen.
Hierzu eignen sich auf Grundlage der Kaufpreissammlung tatsächlich festgestellte Sachwertfaktoren für Erbbaurechte an mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken. Diese Anpassungswerte gelten als Leitfaden.
Insbesondere individuelle Bauart und -gestaltung, sowie die Lage können zu anderen Werten führen. Hierbei ist erwähnenswert, dass beispielhaft kleinere intakte Wohngebäude i.d.R. besser marktgängig sind, als größere schadhafte Gebäude in gleicher Lage und zum gleichen Sachwert. Zur Kompensation dieser Abhängigkeit wurden die folgenden Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau im Wesentlichen aus schadensfreien oder schadensarmen Objekten abgeleitet.

Modellbeschreibung

Sachwerte für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau ermittelt mit:

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

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 23 Auswertungen der Jahre 2015 und 2016 entwickelt. **Die veräußerten Erbbaurechte lagen in Gebieten mit Bodenrichtwertniveau von 65 €/m² - 210 €/m² ebf.**

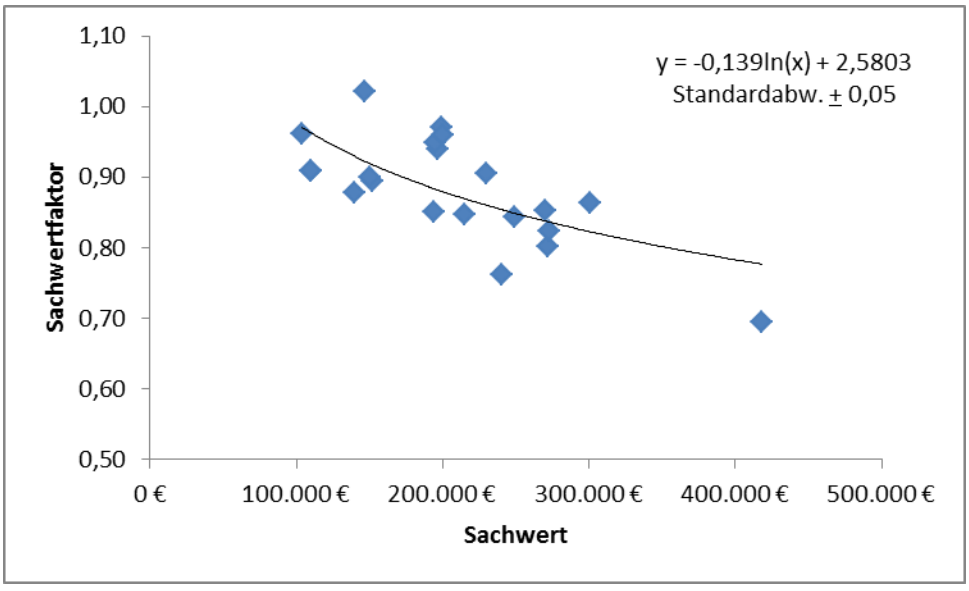
Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das vorgenannte Modell anzuwenden.

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

(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwert des Erbbaurechts	Sachwertfaktor (SWF) für Erbbaurechte
75.000 €	1,02
100.000 €	0,98
125.000 €	0,95
150.000 €	0,92
175.000 €	0,90
200.000 €	0,88
225.000 €	0,87
250.000 €	0,85
275.000 €	0,84
300.000 €	0,83
350.000 €	0,81
400.000 €	0,79

Streudiagramm Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau



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

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

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

9.8 Wohnungsmieten

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 Grundeigentümerverein Euskirchen und Umgebung e.V., in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Stadtverwaltungen.

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

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 Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

- insgesamt bis 800 Euro, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

- insgesamt bis 1.200 Euro, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

- insgesamt bis 1.600 Euro für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands
- bis 500 Euro, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.

- bis 500 Euro je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

- 50 % der Gebühr nach Tarifstelle 1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

- je Antrag bis zu 50 % der Gebühr nach Tarifstelle 1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

2 Besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB

- Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag 1.500 €

- 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 30 €

   - für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise 140 €

   - je weiterer mitgeteilter Vergleichspreis 10 €

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

10.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

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

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

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

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

Rheinland-Pfalz:
weitere Informationen finden Sie im Internet unter: www.gutachterausschuesse.rlp.de

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

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

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

10.3 Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen

Geschichte im Zeitraffer

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

Geographische Lage

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

Verkehr

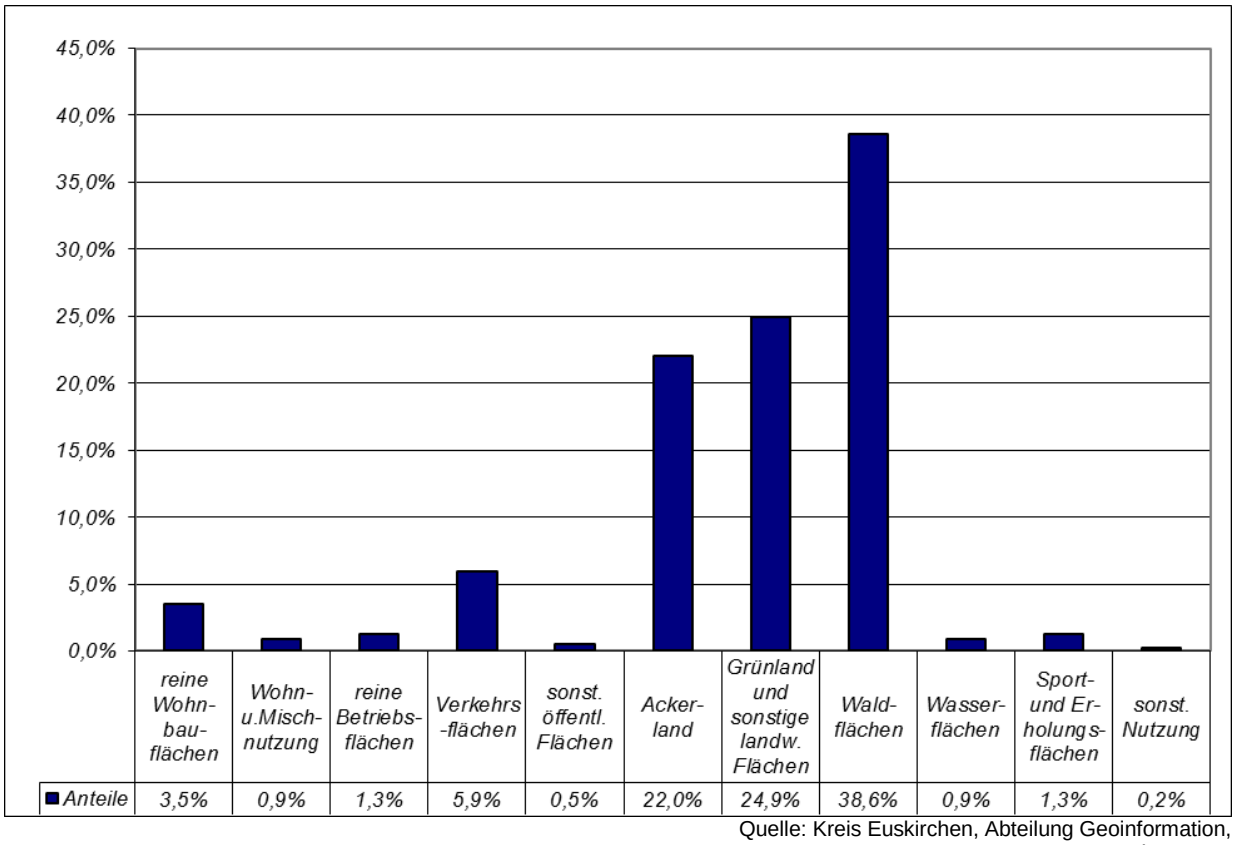
Autobahnen	A 1 Blankenheim – Weilerswist (weiter über Köln nach Bremen) A 61 im Gemeindegebiet Weilerswist (von Hockenheim über Mönchengladbach nach NL)
Bundesstraßen	B 51 Dahlem - Euskirchen B 56 Zülpich - Euskirchen B 258 Schleiden - Blankenheim B 265 Hellenthal - Gemünd - Zülpich B 266 Nationalpark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

Flächen und Einwohner des Kreises und seiner Städte und Gemeinden

Verwaltungsbezirk	Fläche in km² ** (Stand 31.12.2016)	Einwohner * (Stand 30.12.2015)	Einwohner je km²
Euskirchen, Kreis	**1.248,73**	**191.165**	**151**
Bad Münstereifel, Stadt	150,83	17.367	114
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.471	56
Dahlem, Gemeinde	95,21	4.236	44
Euskirchen, Stadt	139,49	56.769	403
Hellenthal, Gemeinde	137,82	8.094	58
Kall, Gemeinde	66,08	11.229	168
Mechernich, Stadt	136,48	27.170	197
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.469	78
Schleiden, Stadt	121,67	13.272	106
Weilerswist, Gemeinde	57,17	16.997	290
Zülpich, Stadt	101,01	20.091	197
Differenz zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres insgesamt		+ 3.007	

* Quelle: Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)
(Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus vom 09.05.2011)
** Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation, Vermessung und Kataster

Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2016)



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

Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Struktur- und Wirtschaftsförderung

einzelhandelsrelevante Daten (MB Research Kaufkraftkennziffern 2016)

Diese Daten sagen aus, in welchem Verhältnis die jeweilige Kaufkraft für den Einzelhandel (landes-, kreis- bzw. gemeindeweise betrachtet) zum Bundesdurchschnitt steht.
Sie können für den hiesigen Raum bei der Industrie- und Handelskammer Aachen über die Internetseite www.aachen.ihk.de abgefragt werden.
Seit dem 1. Januar 2015 veröffentlicht die IHK die Kaufkraft-Kennziffern der Michael Bauer-Research GmbH. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungssystematiken sind die Daten nicht vergleichbar mit den bisher veröffentlichten Zahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Arbeitslose im Kreis Euskirchen

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

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

10.4 Preisspiegel Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern

(Basisjahr 2010 Index = 100)

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

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

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

Quellen: Statistisches Bundesamt / Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Anlage zum Grundstücksmarktbericht 2017.

Kreis Euskirchen

Gewerbliche Mieten

Nutzungsbedingungen

Für die Nutzung des Grundstücksmarktberichtes gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0).

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 nachzulesen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © verwendet werden.

Quelle:
© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen 2017, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.boris.nrw.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 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 2017

für den Bereich des

Kreises Euskirchen

Anlage Gewerbliche Mieten

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle:

Hausanschrift:	Postanschrift:
Jülicher Ring 32 53879 Euskirchen Zimmer A 109 und A 110	53877 Euskirchen
Servicezeiten:	montags bis donnerstags von 8.30 bis 15.30 Uhr, freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr
Telefon:	02251/ 15 346 und 15 347
Telefax:	02251/ 15 389
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de
Internetadresse des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen:	
	www.gars.nrw.de/ga-kreis-euskirchen
Internetadresse landesweit:	www.boris.nrw.de

© Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Aufgestellt und ausgefertigt:
Euskirchen, 09. Februar 2017

gez. Rang
Vorsitzendes Mitglied

Inhaltsverzeichnis

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

1 Gewerbliche Mieten *gemäß § 5 Abs. 5 b) GAVO NRW*

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

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

Die folgende Darstellung beruht auf Angaben von ca. 460 tatsächlich gezahlten Mieten. Die angegebenen Größen und Preisbereiche zeigen eine relativ große Preisspanne auf, welche den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstige Besonderheiten widerspiegelt. Daher sind Abweichungen der abgeleiteten Werte generell möglich. Die Werte sind gerundet.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

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

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

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

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

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

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	1a - Lagen Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, bis 100 m²	35 – 100 m² Ø 70 m²	19,5 – 34,3 €/m² Ø 28,5 €/m² Spitzenmieten: 44 – 52 €/m² (Neustraße, 70 – 95 m²)
Euskirchen Kernort	1a - Lagen Ladenlokal, meist gehobene Ausstattung, EG, überwiegend barrierefrei, ab 101 m²	110 – 275 m² Ø 175 m²	17,7 – 33,5 €/m² Ø 26 €/m² Spitzenmieten: 39 – 50 €/m² (Neustraße, 180 – 220 m²)
	Lagerflächen im KG	k. A.	5,5 – 6,7 €/m² Ø 6 €/m²

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

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

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

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

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

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere Geschäftslagen Ladenlokal, einfache bis gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, bis 100 m²	35 – 85 m² Ø 60 m²	7,3 – 16,5 €/m² Ø 12,2 €/m² Spitzenmiete: 20,5 €/m² (> 70 m²)
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere Geschäftslagen Ladenlokal, meist gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, teilweise 1. OG, barrierefrei, 101 bis 250 m²	125 – 215 m² Ø 160 m²	6,5 – 13,3 €/m² Ø 9,8 €/m² Spitzenmieten: 17,5 – 22,5 €/m² (gute Geschäftslagen, 140 – 235 m²)
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere, vereinzelnd mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, EG, überwiegend barrierefrei, ab 251 m²	265 – 690 m² Ø 405 m²	4,6 – 15,6 €/m² Ø 9,5 €/m² Spitzenmiete: 20 €/m² (gute Geschäftslage, 300 – 350 m²)

1.3 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Bad Münstereifel

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz-flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel Kernort	1a - Lagen Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, modernisiert/saniert, EG, teilweise 1. OG, nicht barrierefrei, bis 100 m²	30 – 100 m² Ø 70 m²	10,1 – 15,7 €/m² Ø 13 €/m² *(nur wenige bekannte Verträge)*
Bad Münstereifel Kernort	1a - Lagen Ladenlokal, mittlere/ Ausstattung, modernisiert/saniert, EG, teilweise 1. OG, nicht barrierefrei, ab 101 m²	115 – 210 m² Ø 170 m²	9,2 – 14,1 €/m² Ø 11,3 €/m² Spitzenmieten: 17 – 19 €/m² (125 – 275 m²)
Bad Münstereifel Kernort	gute Geschäftslagen Ladenlokal, einfache Ausstattung, unsaniert, EG	65 – 125 m² Ø 95 m²	5,4 – 6,7 €/m² Ø 6,1 €/m² *(nur wenige bekannte Verträge)*

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

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

1.4 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Mechernich

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz-flächen	Kaltmiete
Mechernich Kernort	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Ausstattung, EG/1. OG, bis 100 m²	50 – 100 m² Ø 75 m²	8,3 – 9,4 €/m² Ø 8,8 €/m² *(nur wenige bekannte Verträge)* Spitzenmieten: 13 – 15 €/m² (45 – 80 m²)
Mechernich Kernort	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere – gehobene Ausstattung, EG, ab 101 m²	105 – 160 m² Ø 120 m²	8,7 – 11 €/m² Ø 10 €/m² *(nur wenige bekannte Verträge)*
Mechernich Kernort	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, meist mittlere Ausstattung, überwiegend EG, meist barrierefrei, bis 100 m²	30 – 85 m² Ø 65 m²	5 – 7,5 €/m² Ø 6,4 €/m²
Mechernich Kernort	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Ausstattung, EG, meist barrierefrei, ab 101 m²	105 – 130 m² Ø 120 m²	6,9 – 7,5 €/m² Ø 7,2 €/m² *(nur wenige bekannte Verträge)*

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

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

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz-flächen	Kaltmiete
Kommern, Zülpich	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Ausstattung, bis 100 m²	70 – 100 m² Ø 85 m²	8,6 – 11,2 €/m² Ø 10 €/m² *(nur wenige bekannte Verträge)*
Kall, Kommern, Schleiden, Zülpich	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Ausstattung, EG, meist barrierefrei, tlw. inkl. Stellplätze, ab 101 m²	120 – 435 m² Ø 280 m²	8 – 12,5 €/m² Ø 9,5 €/m²
Dahlem, Kall, Kommern, Gemünd	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, bis 100 m²	50 – 80 m² Ø 70 m²	4,5 – 7,2 €/m² Ø 5,6 €/m²
Kall, Kommern, Zülpich	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, EG/OG, tlw. inkl. Stellplätze, ab 101 m²	155 – 460 m² Ø 325 m²	4,5 – 5,5 €/m² Ø 4,9 €/m²

1.6 großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte im Kreisgebiet, Erstvermietung

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Blankenheim, Dahlem, Euskirchen, Kall, Mechernich, Schleiden, Weilerswist, Zülpich	großflächiger Einzelhandel, Erstvermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	965 – 4.735 m² Ø 1.730 m²	8,6 – 12,9 €/m² Ø 10,6 €/m² Spitzenmiete: 28,5 €/m² (Euskirchen Kernort, 1a - Lage)
Blankenheim, Euskirchen, Weilerswist, Zülpich	angegliederte Märkte (u. a. Bekleidung, Lebensmittel, Schuhe), Erstvermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	450 – 800 m² Ø 610 m²	6,5 – 15 €/m² Ø 10,6 €/m²

1.7 großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte im Kreisgebiet, Weitervermietung

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Euskirchen, Kall, Mechernich	großflächiger Einzelhandel, Weitervermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	800 – 4.000 m² Ø 1.550 m²	7,1 – 10 €/m² Ø 8,7 €/m²
Hellenthal, Kall	angegliederte Märkte, Weitervermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	565 – 700 m² Ø 640 m²	5,2 – 7,8 €/m² Ø 6,5 €/m²

1.8 Gastronomie in Kernorten im Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort 1 a - Lagen	Bistro, Café, Imbiss, Restaurant o. ä., mittlere oder gehobene Gebäudeausstattung, meist im EG	55 – 305 m² Ø 135 m²	18,2 – 26,6 €/m² Ø 21,8 €/m²
Bad Münstereifel, Euskirchen, Hellenthal, Mechernich gute bis sehr gute Lagen, Euskirchen ohne 1a-Lagen	Bistro, Café, Imbiss, Restaurant o. ä., mittlere oder gehobene Gebäudeausstattung, meist im EG oder im 1. OG mit Aufzug	40 – 405 m² Ø 165 m²	6,6 – 12,5 €/m² Ø 9,4 €/m²
Bad Münstereifel, Dahlem, Euskirchen, Kall überwiegend mittlere bis gute Lagen	Café, Imbiss, Restaurant o. ä., mittlere Gebäudeausstattung, meist im EG	80 – 780 m² Ø 260 m²	4,2 – 6,3 €/m² Ø 5,3 €/m²

1.9 Büros im Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	Büro, gehobene Ausstattung, EG – 2. OG, barrierefrei		
	bis 150 m²	30 – 150 m² Ø 105 m²	8 – 10,2 €/m² Ø 8,9 €/m²
	ab 151 m²	165 bis > 1.000 m² Ø 400 m²	9,2 – 12 €/m² Ø 10,2 €/m²
Euskirchen Kernort	Büro, mittlere bis gehobene Ausstattung, meist EG – 2. OG, überwiegend barrierefrei		
	bis 80 m²	40 – 80 m² Ø 60 m²	5,8 – 7,8 €/m² Ø 6,9 €/m²
	ab 81 bis 150 m²	90 – 140 m² Ø 120 m²	5,5 – 7,2 €/m² Ø 6,3 €/m²
	ab 151 m²	155 – 1.640 m² Ø 295 m²	5 – 8 €/m² Ø 6,6 €/m²
Euskirchen Kernort	Büro, einfache Ausstattung, EG – 3. OG, überwiegend nicht barrierefrei	60 – 410 m² Ø 155 m²	3,3 – 5,8 €/m² Ø 4,6 €/m²

1.10 Büros im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Dahlem, Euskirchen Ortsteile, Kall, Mechernich, Weilerswist	Büro, mittlere bis gehobene Ausstattung, EG – 1. OG, tlw. barrierefrei, tlw. inkl. Stellplätze		
	bis 150 m²	30 – 120 m² Ø 75 m²	6,4 – 10,3 €/m² Ø 7,9 €/m²
	ab 151 m²	150 – 400 m² Ø 240 m²	5 – 7,7 €/m² Ø 6 €/m²
			Spitzenmiete: 11,5 €/m² (Mechernich, gehobene Ausstattung, barrierefrei, > 400 m², inkl. Stellplätze)
Bad Münstereifel, Blankenheim, Kall, Mechernich, Gemünd	Büro, mittlere Ausstattung, meist EG – 1. OG, tlw. 3. OG, barrierefrei und nicht barrierefrei		
	bis 80 m²	30 – 80 m² Ø 65 m²	4,4 – 6 €/m² Ø 5,4 €/m²
	ab 81 m²	85 – 140 m² Ø 105 m²	4 – 6 €/m² Ø 5,2 €/m²
Kall, Mechernich Ortsteile	Büro, Gewerbe, einfache Ausstattung, EG – 1. OG, nicht barrierefrei	140 – 300 m² Ø 195 m²	3,5 – 3,9 €/m² Ø 3,7 €/m² *(nur wenige bekannte Verträge)*

1.11 Praxen im Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Euskirchen, Bereich Innenstadt	Praxis (überwiegend Arzt, Zahnarzt o. ä.), gehobene Ausstattung, EG – 4. OG, meist barrierefrei		
	bis 150 m²	55 – 150 m² Ø 115 m²	6,8 – 13,3 €/m² Ø 8,6 €/m²
	ab 151 m²	155 – 410 m² Ø 240 m²	6,5 – 10,8 €/m² Ø 9,2 €/m²
Euskirchen Kernort	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), mittlere Ausstattung, 1. – 3. OG, barrierefrei	120 – 265 m² Ø 185 m²	4,2 – 5,9 €/m² Ø 5 €/m² *(nur wenige bekannte Verträge)*

1.12 Praxen im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Dahlem, Mechernich	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), überwiegend mittlere Ausstattung, EG – 1. OG, meist barrierefrei	125 – 405 m² Ø 230 m²	7,9 – 10,1 €/m² Ø 9,1 €/m²
Hellenthal, Kommern, Gemünd	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), mittlere Ausstattung, EG – 1. OG	105 – 175 m² Ø 130 m²	6 – 6,6 €/m² Ø 6,3 €/m²

1.13 Studios im Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	Studios (Fitness-Studios o. ä.), meist gehobene Ausstattung	100 – 345 m² Ø 235 m²	7 – 7,9 €/m² Ø 7,3 €/m²
Euskirchen Kernort	Studios (Fitness-Studios o. ä.), einfache Ausstattung	150 – 1.400 m² Ø 675 m²	2,5 – 4,5 €/m² Ø 3,4 €/m²

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

1.14 Hallen, kalt, Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Blankenheim, Kall, Mechernich, Zülpich überwiegend mittlere Lagen	Kalthalle, Bj. ab ca. 1990, einfache bis mittlere Gebäudeausstattung		
	bis 500 m²	150 – 400 m² Ø 250 m²	2,5 – 3 €/m² Ø 2,8 €/m²
	ab 501 m²	505 – 1.700 m² Ø 1.140 m²	2,8 – 3 €/m² Ø 2,9 €/m²
Euskirchen, Kall, Mechernich, Zülpich überwiegend mäßige bis mittlere Lagen	Kalthalle, Bj. bis ca. 1989, einfache bis mittlere Gebäudeausstattung		
	bis 500 m²	210 – 365 m² Ø 290 m²	1,3 – 2 €/m² Ø 1,6 €/m²
	ab 501 m²	505 – 1.800 m² Ø 970 m²	0,9 – 1,6 €/m² Ø 1,4 €/m²

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

1.15 Hallen, warm, Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Blankenheim, Euskirchen, Mechernich, Kall überwiegend mittlere Lagen	Warmhalle, Bj. ab ca. 1995 oder mit besonderer Ausstattung (z. B. Kranbahnanlage), meist mittlere Gebäudeausstattung		
	bis 500 m²	105 – 300 m² Ø 240 m²	3,5 – 5,1 €/m² Ø 4,4 €/m²
	ab 501 m²	800 bis >10.000 m² Ø keine Angabe	3,4 – 4,6 €/m² Ø 3,8 €/m²
Bad Münstereifel, Euskirchen, Kall, Mechernich überwiegend mittlere Lagen	Warmhalle, Bj. bis ca. 1994, meist mittlere Gebäudeausstattung		
	bis 500 m²	140 – 415 m² Ø 290 m²	2,6 – 3 €/m² Ø 2,9 €/m²
	ab 501 m²	700 – 6.000 m² Ø 2.175 m²	2,5 – 3 €/m² Ø 2,8 €/m²

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

1.16 Pkw-Stellplätze im Kreisgebiet, vorwiegend gewerbliche Nutzung

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutzflächen	Kaltmiete
Mechernich, Zülpich	Pkw-Stellplatz in Tiefgarage	k. A.	40 €/St
Euskirchen Bereich Innenstadt	Pkw-Stellplatz	k. A.	35 – 50 €/St Ø 43 €/St
Bad Münstereifel, Euskirchen ohne Bereich Innenstadt, Mechernich, Weilerswist	Pkw-Stellplatz	k. A.	15 – 30 €/St k. A. Spitzenmieten: 35 €/St (Bad Münstereifel, Innenstadtlage)

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