



Grundstücksmarktbericht **2021** für den Kreis Euskirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Euskirchen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle

Hausanschrift:

Postanschrift:

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Zimmer A 108 bis A 110
Servicezeiten:

53877 Euskirchen

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

Telefon:

02251/ 15 346 und 15 347

Fax:

02251/ 15 389

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Internet:

<https://www.kreis-euskirchen.de/gutachterausschuss>
www.boris.nrw.de

Aufgestellt und ausgefertigt:
Euskirchen, 18. Februar 2021

gez. Rang
Vorsitzendes Mitglied

Druck

Kreis Euskirchen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

ISSN:

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	1
1.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	3
1.3	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	5
3	Umsätze	6
3.1	Gesamtumsatz	7
3.2	Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2020	7
3.3	Grundstücksverkehr (Flächen und Geldumsatz)	8
3.4	Marktteilnehmerverhältnisse	9
4	Unbebaute Grundstücke	10
4.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)	11
4.1.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke) aufgegliedert nach Gemeinden bzw. Städten	11
4.1.2	Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden	12
4.1.3	Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2020	12
4.2	Geschosswohnungsbau	15
4.3	Gewerbliche Bauflächen	15
4.4	Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
4.4.1	Flächen im Außenbereich, Umsatz und Durchschnittswerte	16
4.4.2	Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen	18
4.4.3	Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen	23
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich	25
4.7	Bodenrichtwerte	26
4.7.1	Definition	27
4.7.2	Das Grundstücksmarktinformationssystem BORIS.NRW	28
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.7.5	Indexreihen	33
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte für baureifes Land	39
4.7.7	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	54
4.7.8	Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen	60
5	Bebaute Grundstücke	61
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	61
5.1.1	Durchschnittspreise Erstverkäufe von Einfamilienhäusern	62
5.1.2	Durchschnittspreise Erstverkäufe von Einfamilienhäusern in €/m² Wohnfläche	63
5.1.3	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	64
5.1.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern	66
5.1.5	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäusern	70
5.1.6	Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern	70

5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	71
5.2.1	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	71
5.2.2	Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	71
5.2.3	Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	72
5.3	Gewerbe- / Industrieobjekte	72
5.3.1	Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz	72
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für Gewerbe- / Industrieobjekte	73
5.3.3	Rohertragsfaktoren für Gewerbe- / Industrieobjekte	73
6	Wohnungs- und Teileigentum	73
6.1	Wohnungseigentum	73
6.1.1	Wohnungseigentum Umsatzentwicklung	74
6.1.2	Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen	75
6.1.3	Durchschnittspreise Preisniveau Wohnungseigentum bei Erstverkäufen	75
6.1.4	Vergleichswerte Wohnungseigentum nach Regionallagen	76
6.1.5	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	79
6.1.6	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	82
6.1.7	Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum	82
6.2	Teileigentum	83
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	84
7.1	Erbbaurechtsbestellungen/ Erbbauzinssätze	84
7.2	Erbbaurechte	85
7.2.1	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	85
7.2.2	Liegenschaftszinssätze für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	87
7.2.3	Rohertragsfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	87
8	Modellbeschreibungen/ Erläuterungen	88
8.1	Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	88
8.2	Erläuterung zur Anwendung von Rohertragsfaktoren	90
9	Mieten und Pachten	90
9.1	Wohnungsmieten	90
9.2	Gewerbliche Mieten	90
10	Kontakte und Adressen	91
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	91
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	92
11	Rahmendaten	93
11.1	Gebühren des Gutachterausschusses	93
11.2	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	95

Anlage

Gewerbliche Mieten

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen



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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

Ansprechpartner:

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

c/o Bezirksregierung Köln

Muffendorfer Straße 19-21

53177 Bonn

Telefon: 0221 147-3321

Telefax: 0221 147-4874

E-Mail: oga@brk.nrw.de

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

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

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

1.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung und Vorbereitung seiner Tätigkeit einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung Euskirchen, 53879 Euskirchen, Jülicher Ring 32, I. OG., Zimmer A 108 bis A 110 (Abteilung 62, Geoinformation, Vermessung und Kataster) eingerichtet.

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

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

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

Weitere Aufgaben sind:

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

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

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

1.3 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Er wird seit nun mehr 32 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen herausgegeben.

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2020 wurden 3.321 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 646,8 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von rd. 3,7 % bei der Anzahl der Kauffälle und rd. 7,4 % in Bezug auf den Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 705 Kauffällen über dem Vorjahrsniveau (+ 7,3 %). Das Preisniveau beim individuellen Wohnungsbau ist in weiten Teilen des Kreisgebietes überwiegend steigend.

Die Vergabe von Erbbaurechten (17 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nach wie vor nur eine untergeordnete Rolle. Der Geschosswohnungsbau mit 6 Kauffällen zeigt, dass diese Grundstückskategorie im Kreis Euskirchen eine insgesamt weniger dominierende Position einnimmt.

Die Anzahl an Verkäufen für Gewerbegrundstücke ist mit insgesamt 45 Verkäufen in 2020 im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 31 ha Flächenumsatz bei 44 Kauffällen, entfällt der überwiegende Anteil auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, in nur einem Fall ist eine künftige gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Mit insgesamt ca. 351,6 ha ergibt sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Zunahme von rd. 3 %. Gleichwohl ist in Bezug auf Waldflächen im Vorjahresvergleich eine deutliche Zunahme der gehandelten Flächen zu verzeichnen (+ 103,3 %; 2020: ca. 161,0 ha, im Vergleich 2019: ca. 79,2 ha). Das Preisniveau (€/m²) bei diesen Außenbereichsflächen ist kreisweit im Allgemeinen überwiegend leicht steigend.

Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1.308 Kaufverträgen eine Zunahme von rd. 4,1 %. Mit 302 Kauffällen beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 9 % leicht sinkend. Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 17 Kauffällen im Jahre 2020, kommt in der hiesigen Region weiterhin eine untergeordnete Bedeutung zu.

Das Preisniveau bei Weiterverkäufen von Einfamilienhäusern war im Vergleich zum Vorjahr deutlich steigend. Die Preisentwicklung bei Wohnungseigentum im Erstverkauf ist gegenüber den Vorjahren mit ca. 17 % stark angestiegen.

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

2020 wechselten 71 Mehrfamilienhäuser (- 5,3 %), 73 Wohn- und Geschäftshäuser (+ 7,4 %) sowie 37 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte (- 15,9 %) den Eigentümer.

Übersicht

Anzahl der Kauffälle	+ 3,7 % 	+ 7,4 % Geldumsatz 
darunter		
unbebaute Grundstücke		
individueller Wohnungsbau	+ 7,3 % 	
Gewerbe	± 0 % 	
landwirtschaftliche Nutzflächen	+ 5,4 % 	+ 2,9 % Flächenumsatz 
Ein- bis Zweifamilienhäuser	+ 4,1 % 	
Wohnungseigentum	- 9,3 % 	+ 17 % Preissteigerung bei Erstverkäufen 

 fallend,  leicht fallend,  stagnierend,  leicht steigend,  steigend

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2020 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt.

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

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

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

- unbebaute Baugrundstücke
 - individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbe -tertiäre Nutzung-
 - Gewerbe -Handwerk, Industrie-
 - Erbbaurechte (Vergabe)
 - Unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich
- bebaute Grundstücke
 - Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
 - Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser
 - Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser
 - Gewerbe- und Industrieobjekte
 - Bebaute Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern
 - Sonstige bebaute Erbbaurechte
 - Sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Garagen, Wirtschaftsgebäude etc.)
- Wohnungs- und Teileigentum
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum
 - Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Straßenland
 - landwirtschaftliche Nutzflächen
 - forstwirtschaftliche Nutzflächen
 - besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - Straßenland und sonstige Verkehrsflächen
- Bauerwartungs- und Rohbauland

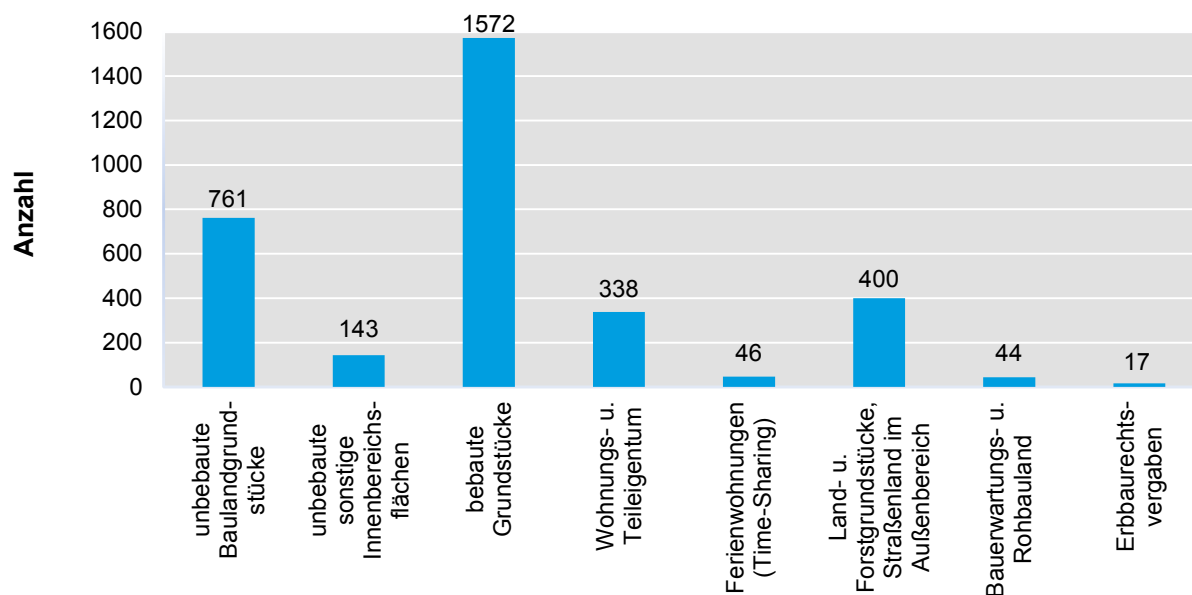
3.1 Gesamtumsatz

Rechtsvorgang	2017	2018	2019	2020
Gesamt.....	2.989	3.109	3.202	3.321
davon				
Kauf.....	2.852	2.919	3.034	3.148
Zwangsversteigerung.....	43	33	33	20
Tausch.....	16	39	37	22
Erbbaurechtsbestellung..	4	6	17	17
Sonstiges.....	74	112	81	114

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2020 insgesamt **3.321 Kauf- inkl. Erbbaurechtsverträge** zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2019 (3.202 Verträge) ist dies eine Zunahme der Kauffälle von 3,7 %.

3.2 Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2020



3.3 Grundstückverkehr (Flächen und Geldumsatz)

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2019/2020	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Baugrundstücke				
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	705	+ 7,3 %	56,3	53,16
Geschosswohnungsbau.....	6	± 0 %	0,6	1,81
Gewerbe - tertiäre Nutzung.....	5	+ 150,0 %	1,2	1,47
Gewerbe - Handwerk, Industrie.....	45	± 0 %	41,8	16,00
Erbbaurechte (Vergabe).....	17	+ 6,3 %	4,7	-
Unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich	143	+ 10,9 %	3,0	1,27
Bebaute Grundstücke				
davon				
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser....	1308	+ 4,1 %	123,7	297,94
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser...	71	- 5,3 %	5,6	31,97
Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser...	73	+ 7,4 %	8,6	29,29
Gewerbe- und Industrieobjekte.....	37	- 15,9 %	39,8	87,09
Bebaute Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern...	17	- 10,5 %	-	3,71
Sonstige bebaute Erbbaurechte.....	1	± 0 %	-	/
Sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Garagen, Ferienhäuser, Wirtschaftsgebäude, etc.)	65	- 3,0 %	83,9	28,21
Wohnungs- und Teileigentum				
davon				
Wohnungseigentum.....	302	- 9,3 %	-	60,51
Teileigentum.....	36	+ 28,6 %	-	3,84
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	46	+ 12,2 %	-	/
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flä- chen, Straßenland				
davon				
landwirtschaftliche Nutzflächen.....	213	+ 5,4 %	351,6	8,34
forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	89	+ 12,7 %	161,0	2,60
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	78	+ 9,9 %	69,0	6,20
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	20	+ 17,6 %	4,2	0,10
Bauerwartungs- und Rohbauland	44	- 4,3 %	30,7	9,32

3.4 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

Veräußerer:	Privatpersonen	55 %
	Kommunen / Bund	27 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	17 %
	Sonstige	1 %

Erwerber:	Privatpersonen	87 %
	Bauträger / Firma	6 %
	Kommune / Sonstiges	7 %

Gewerbe / Handel / Industrie

Veräußerer:	Privatpersonen	26 %
	Kommunen / Sonstiges	54 %
	Firmen	20 %

Erwerber:	Privatpersonen	62 %
	Firmen	24 %
	Kommunen / Sonstiges	14 %

Bebaute Grundstücke

I- und II- Familienwohnhäuser (Weiter- und Erstverkäufe)

Veräußerer:	Privatpersonen	90 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	8 %
	Kommunen / Bund / Land / Sonstiges	2 %

Erwerber:	Privatpersonen	96 %
	Firma / Sonstiges	4 %

Wohnungseigentum (Weiter- und Erstverkäufe)

Veräußerer:	Privatpersonen	69 %
	Bauträger / Firma / Stadt / Sonstiges	31 %

Erwerber:	Privatpersonen	83 %
	Firma	8 %
	Sonstige	9 %

4 Unbebaute Grundstücke

▪ Individueller Wohnungsbau

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

▪ Geschosswohnungsbau

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

▪ Gewerbliche Bauflächen

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

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

▪ Flächen im Außenbereich

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

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

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

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

4.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)

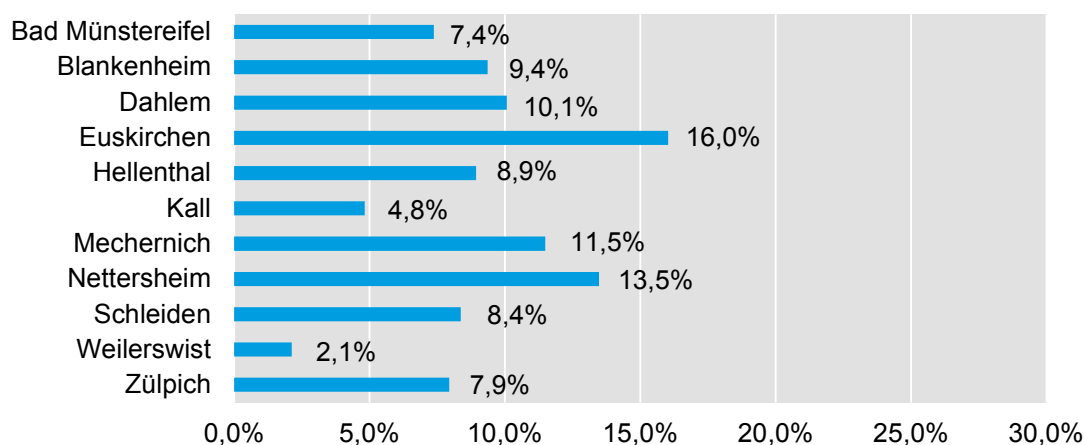
4.1.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke) aufgegliedert nach Gemeinden bzw. Städten

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Entwicklung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-Breiten u. Tiefen		Geldumsatz in Mio. Euro	Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung zum Vorjahr
Bad Münstereifel	52	- 5 %	21	35	5,61	+ 9,7 %
	+ 2 Erbbaurechtsbestellungen					
Blankenheim	66	+ 83 %	21	32	2,59	+ 16,2 %
Dahlem	71	+ 45 %	21	33	3,01	+ 14,6 %
Euskirchen	113	+ 117 %	19	28	15,00	+ 6,3 %
	+ 2 Erbbaurechtsbestellungen					
Hellenthal	63	+ 43 %	21	35	2,22	+ 6,5 %
Kall	34	+ 13 %	21	36	1,55	+ 8,3 %
Mechernich	81	- 44 %	20	30	6,40	+ 14,3 %
	+ 3 Erbbaurechtsbestellung					
Nettersheim	95	+ 20 %	21	36	5,41	+ 9,3 %
Schleiden	59	± 0 %	22	36	2,35	+ 6,6 %
	+ 4 Erbbaurechtsbestellung					
Weilerswist	15	- 17 %	17	30	1,60	+ 11,1 %
	+ 5 Erbbaurechtsbestellungen					
Zülpich	56	- 38 %	20	30	7,42	+ 16,6 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Kreis, insgesamt (einfaches arithmetisches Mittel)						+ 10,7 %

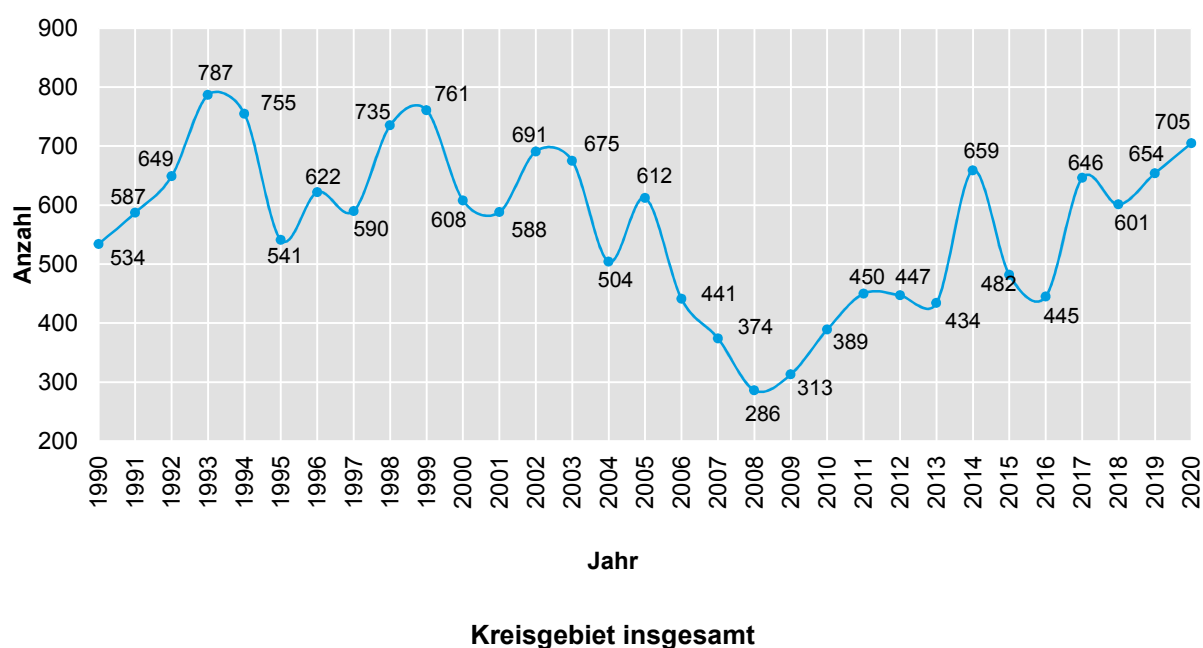
¹⁾ Die Anzahl der Baugrundstücke ist nicht zwingend identisch mit der Anzahl der Kauffälle. Ein Kauffall kann demnach den Verkauf von mehreren Baugrundstücken umfassen.

4.1.2 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

Bauland (Baugrundstücke) -gemeindeweise-

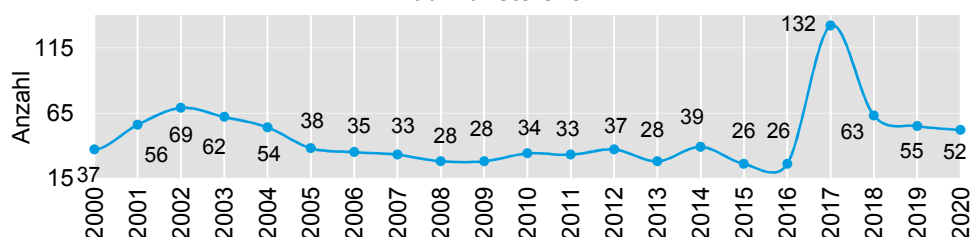


4.1.3 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2020

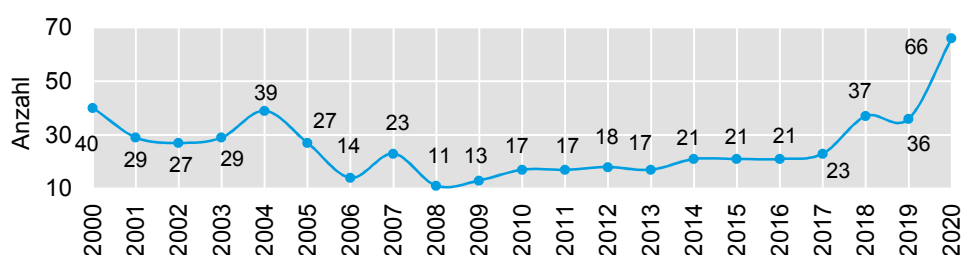


differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 2000 bis 2020)

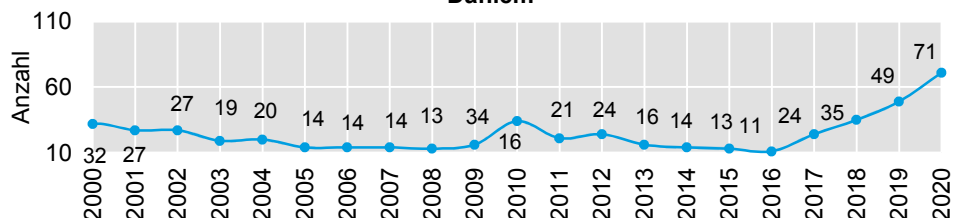
Bad Münstereifel



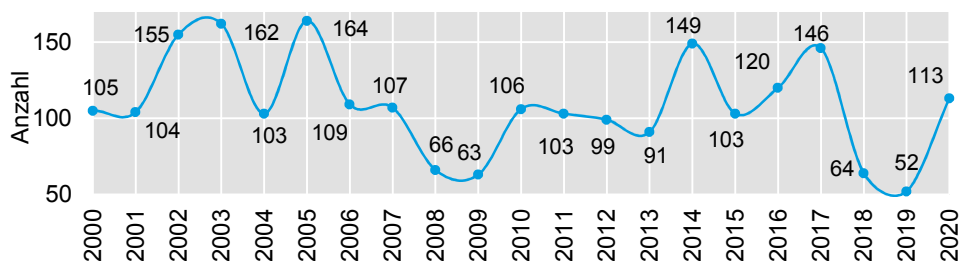
Blankenheim



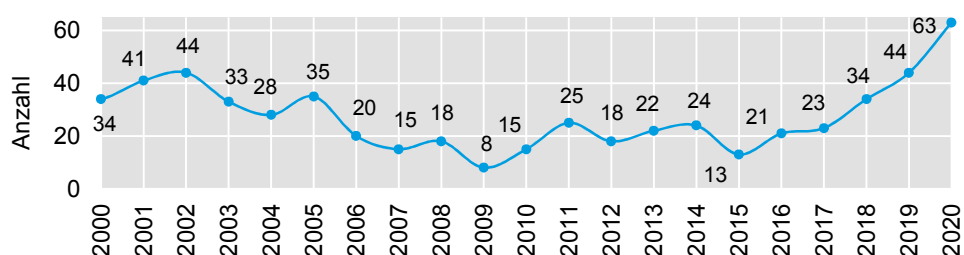
Dahlem



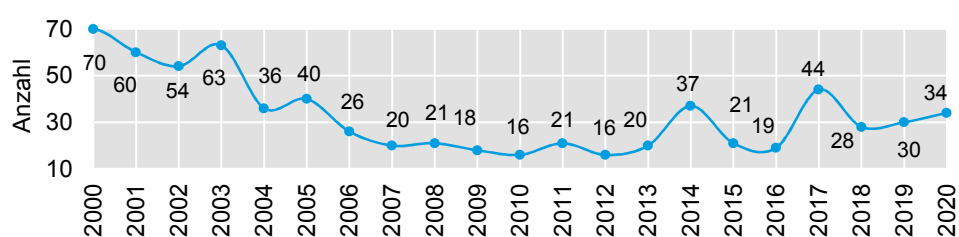
Euskirchen

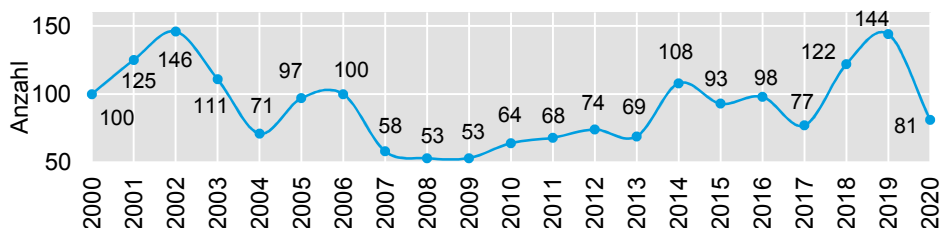
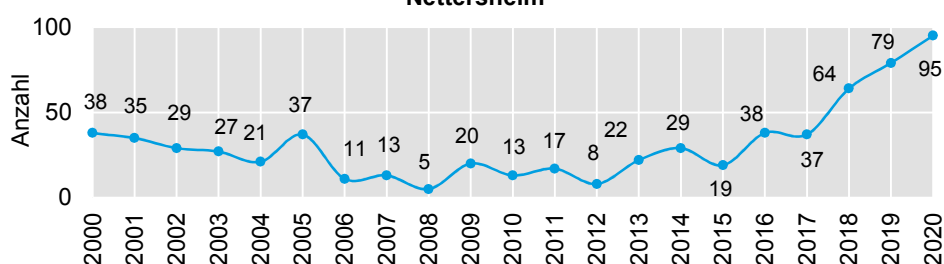
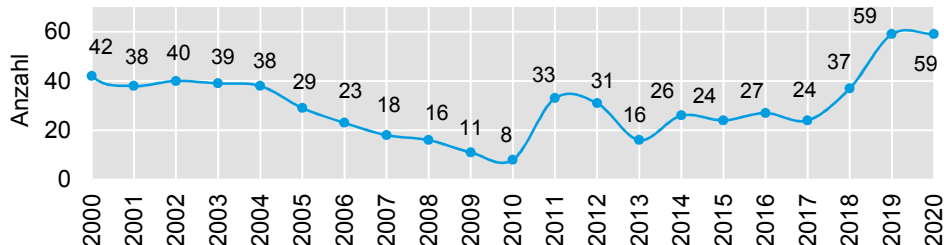
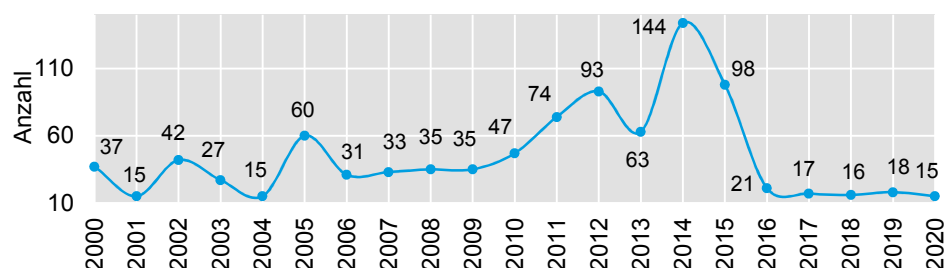
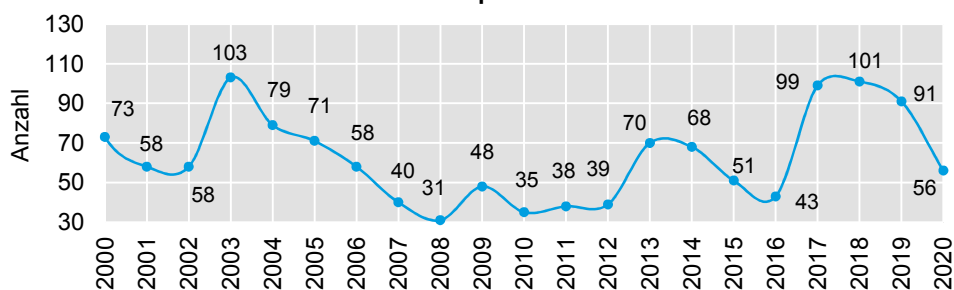


Hellenthal



Kall



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

4.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2020 lagen 6 Kauffälle von Bauplätzen für künftigen Geschosswohnungsbau vor. Die verhältnismäßig niedrige Anzahl zeigt, wie auch in den Vorjahren, die geringe Bedeutung dieser Grundstückskategorie in der hiesigen, überwiegend ländlich geprägten Region.

Das Verhältnis der Kaufpreise zu den angrenzenden Bodenrichtwerten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus (I – II Familienhäuser) betrug hierbei im Mittel 1,52 (+/- 0,25 Standardabweichung). Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau liegt bei rd. 960 m² (Spanne von etwa 480 m² - 2.800 m²).

Hinweis

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

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet ergeben sich im Jahr 2020 folgende Umsatzzahlen bei gewerblichen Bauflächen.

Aufgegliedert in die gewerblichen Nutzungen

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

ergeben sich folgende Umsatzzahlen:

gewerbliche Nutzung	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Handwerk u. Industrie	45	41,8	16,00
tertiäre Nutzung	5	1,2	1,47

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

Gemeinde	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Bad Münstereifel	1	/	/
Blankenheim	3	0,75	0,14
Dahlem	6	2,45	0,40
Euskirchen	9	2,77	4,02
Hellenthal	-	-	-
Kall	11	9,18	2,89
Mechernich	8	3,09	2,50
Nettersheim	-	-	-
Schleiden	1	/	/
Weilerswist	1	/	/
Zülpich	10	21,74	7,91

Preisentwicklung und Preisniveau siehe Abschnitt "4.7 Bodenrichtwerte"

4.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Flächen im Außenbereich, Umsatz und Durchschnittswerte

Flächen im Außenbereich sind Flächen die der Land- und Forstwirtschaft dienen.

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

Folgende Tabelle zeigt nach Gemeinden und Nutzungen geordnet:

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

LN = Landwirtschaftliche Nutzflächen

FN = Forstwirtschaftliche Nutzflächen (Werte inkl. eventuellem Aufwuchs)

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

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

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Ergebnisse aus 2020: Ø Wert u. (Preisspanne) jeweils in €/m ²	Ø Wert in €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2018 - 2020)
Bad Münstereifel	LN	31	43,7	1,81 (0,65 - 3,50)	/
	FN	25	38,0	1,24 (0,49 - 2,11)	/
	Bes. LN/FN	8	6,2	3,57	3,62 (25 Verträge)
	VF	-	-	-	2,84 (4 Verträge)
Blankenheim	LN	24	35,1	1,50 (0,38 - 2,60)	/
	FN	10	64,5	1,42 ¹ (0,83 - 2,20)	/
	Bes. LN/FN	9	4,4	2,57	2,66 (20 Verträge)
	VF	1	/	/	3,13 (3 Verträge)
Dahlem	LN	19	31,5	1,08 (0,66 - 2,00)	/
	FN	2	4,0	1,67	/
	Bes. LN/FN	4	3,5	3,40	2,46 (19 Verträge)
	VF	1	/	/	/
Euskirchen	LN	18	14,9	5,04 (1,90 - 7,20)	/
	FN	-	-	-	/
	Bes. LN/FN	4	0,8	8,00	10,48 (15 Verträge)
	VF	-	-	-	17,50 (3 Verträge)

¹ Mittel der Kauffälle

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Ergebnisse aus 2020: Ø Wert u. (Preisspanne) jeweils in €/m²	Ø Wert in €/m² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2018 - 2020)
Hellenthal	LN	12	25,3	1,27 (0,67 - 2,00)	/
	FN	16	16,4	1,32 (0,60 - 2,32)	/
	Bes. LN/FN	4	1,0	3,91	3,58 (6 Verträge)
	VF	-	-	-	/ (1 Vertrag)
Kall	LN	8	14,0	1,55 (0,52 - 2,09)	/
	FN	2	1,8	1,49	/
	Bes. LN/FN	3	0,9	2,56	2,19 (5 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Mechernich	LN	24	51,7	2,60 (0,80 - 6,00)	/
	FN	12	16,5	2,14 (0,56 - 3,50)	/
	Bes. LN/FN	13	12,3	5,95	4,09 (34 Verträge)
	VF	4	/	18,71	4,30 (8 Verträge)
Nettersheim	LN	16	26,8	1,47 (0,34 - 2,48)	/
	FN	4	2,7	2,01 (1,30 - 3,00)	/
	Bes. LN/FN	4	5,9	4,57	3,90 (12 Verträge)
	VF	4	0,1	7,08	/
Schleiden	LN	14	26,6	1,66 (0,90 - 2,83)	/
	FN	9	6,8	0,87 (0,45 - 1,37)	/
	Bes. LN/FN	5	0,8	4,51	3,56 (18 Verträge)
	VF	1	/	/	2,71 (4 Verträge)
Weilerswist	LN	12	17,4	7,67 (3,51 - 10,53)	/
	FN	1	/	/	/
	Bes. LN/FN	3	22,4	17,40 ¹⁾	19,17 (7 Verträge) ¹⁾
	VF	-	-	-	-
Zülpich	LN	17	33,1	6,59 (2,41 - 9,95)	/
	FN	-	-	-	/
	Bes. LN/FN	8	1,7	11,32	11,02 (21 Verträge)
	VF	1	/	/	/ (1 Vertrag)

¹⁾ Die Werte beinhalten u.a. Kiesabbauflächen inkl. Bodenschatzanteil

4.4.2 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

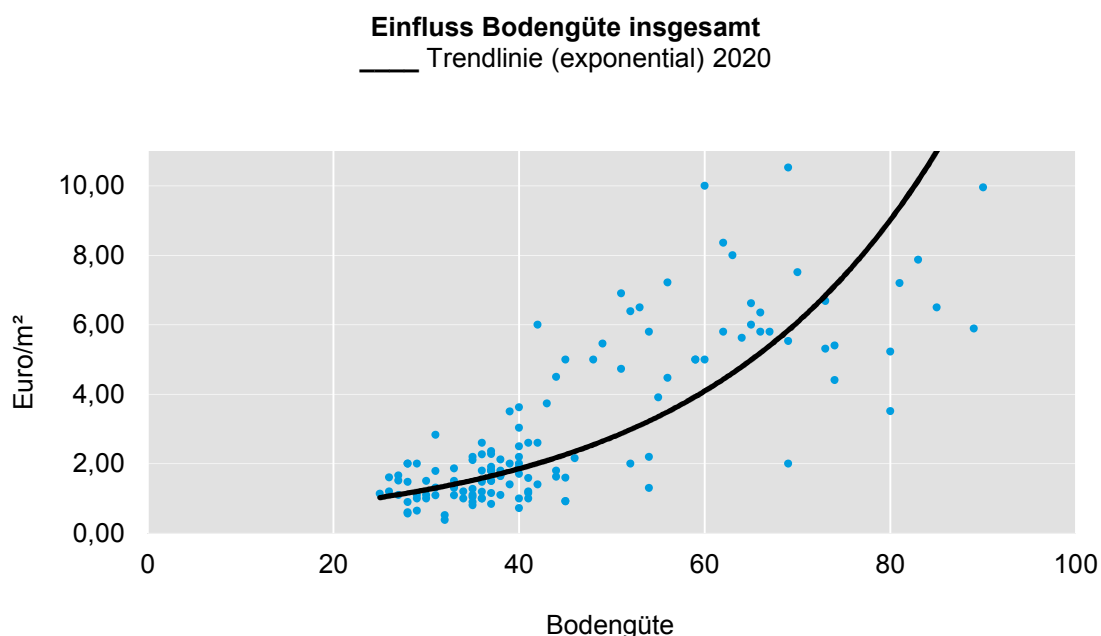
Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zu den preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker-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

Im Jahre 2020 lagen kreisweit 213 Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon insgesamt 194 Kaufverträge ausgewertet wurden. Hierbei ist anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Kontingentierungen sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren.

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

Nutzung	Ø Größe je Kauffall	Ø Euro/m ²	Ø Bodengüte	Preisspanne in Euro/m ²
Ø Ackerland	2,0 ha	4,25	55 Punkte	0,60 – 10,53
Ø Grünland	1,5 ha	1,70	37 Punkte	0,34 – 6,68
Ø Bodenwert insgesamt	1,6 ha	2,70	45 Punkte	0,34 – 10,53

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



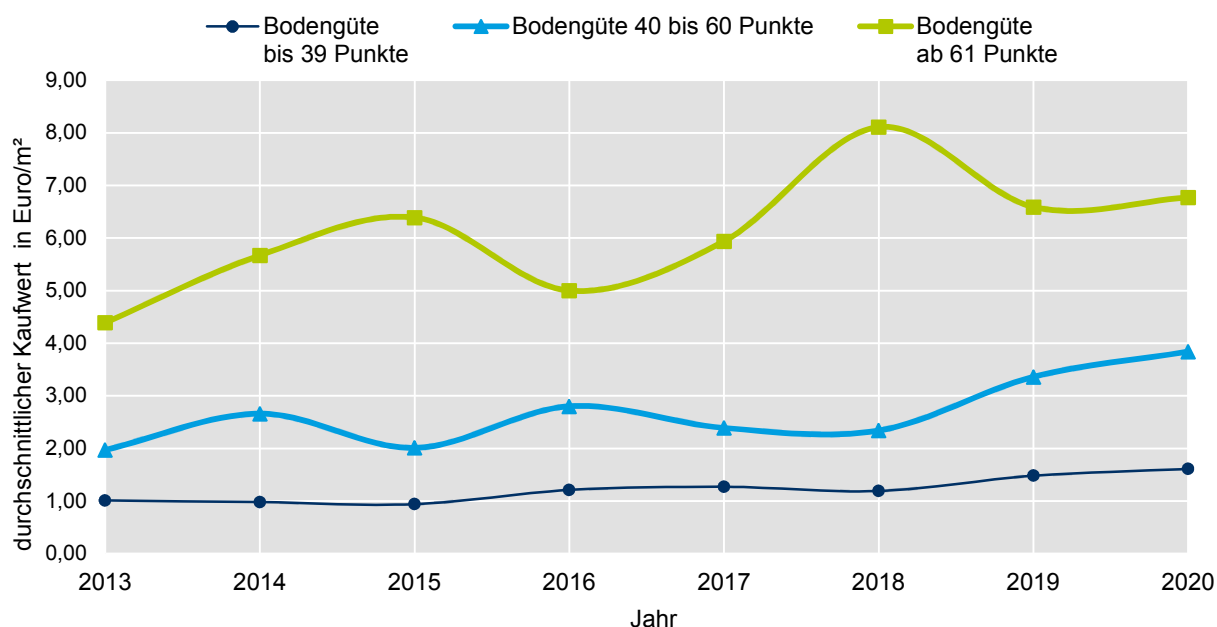
Bei einer Beurteilung des Wertes landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die mittlere Bodenzahl des zu bewertenden Grundstücks mit der durchschnittlichen Gemarkungsbodenzahl (durchschnittliche Bodengüte = zusätzliche Angabe in den Bodenrichtwerttabellen) zu vergleichen, was gegebenenfalls beim Bodenwert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

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

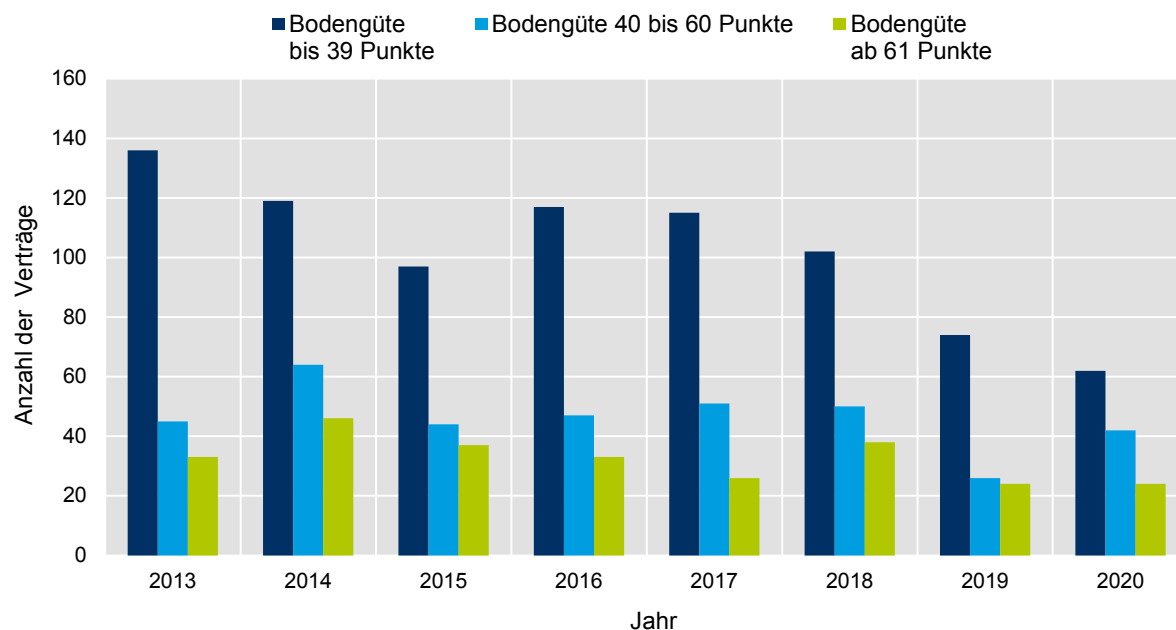
Die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in der Kaufpreissammlung als Ackerland, Grünland oder Grünland/Acker erfasst sind, ist nachstehend wiedergegeben. Die Darstellung wurde um weitere Kenngrößen ergänzt und nach der in der Kaufpreissammlung erfassten Bodengüte in Kategorien unterteilt.

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

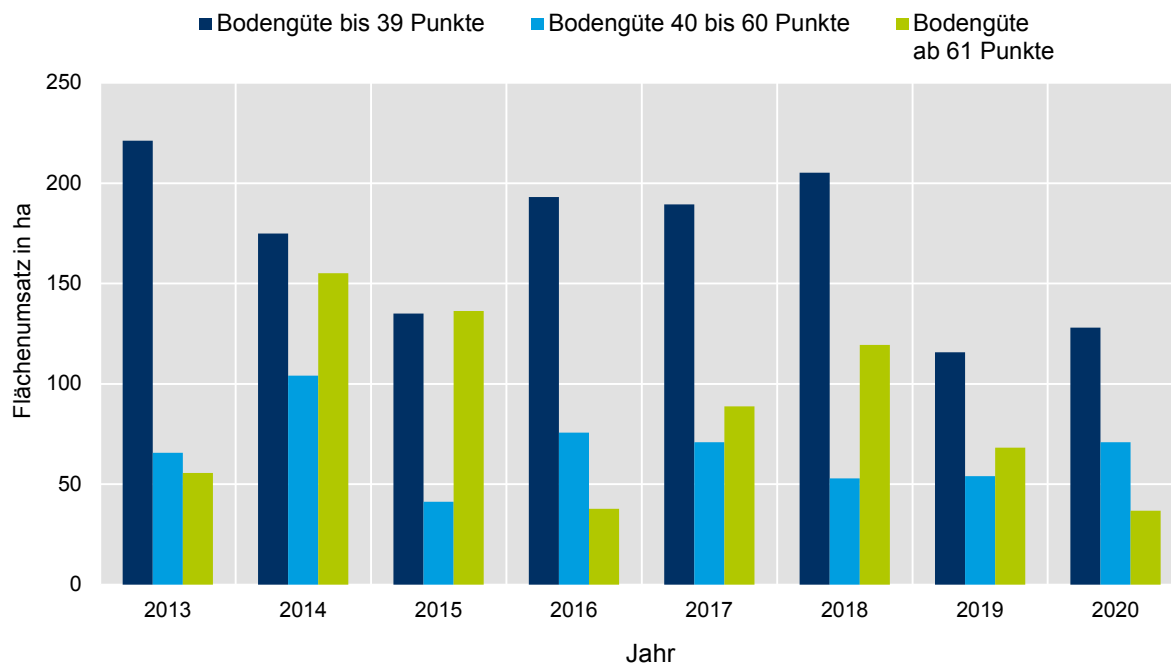


Weitere Einzelheiten zu den zur Auswertung verwendeten Daten sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

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



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



Ackerland

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

Ackerzahl über 60

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

Ackerzahl 40 bis 60

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

Ackerzahl 20 bis 40

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

Ackerzahl unter 20

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

Grünland

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

Grünlandzahl über 40

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

Grünlandzahl 20 bis 40

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

Grünlandzahl unter 20

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

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

4.4.3 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

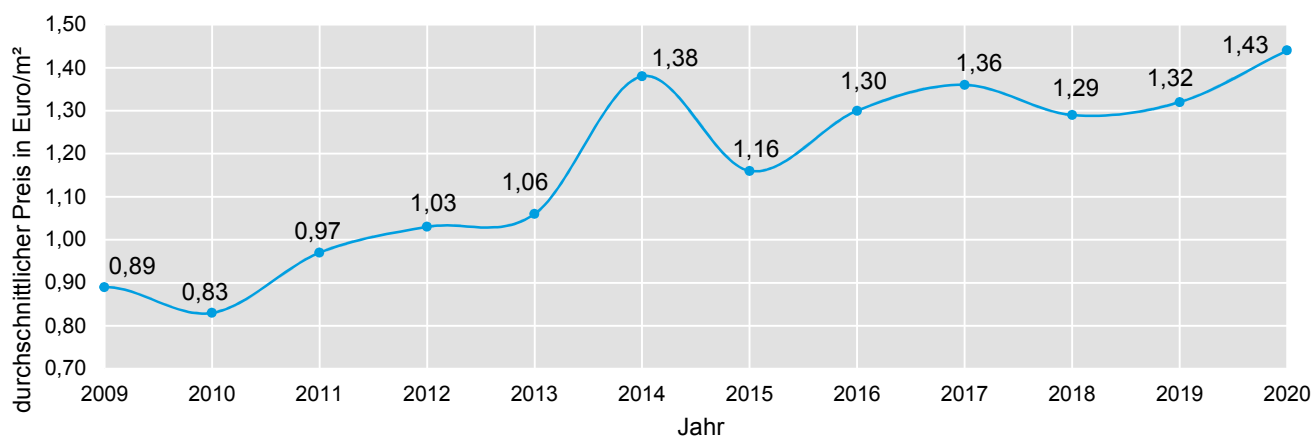
Im Jahr 2020 lagen insgesamt 89 Verträge über forstwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon 80 Fälle mit insgesamt 95,8 ha Fläche und einem Gesamtkaufwert von rd. 1.372.291 EUR ausgewertet wurden. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,43 EUR/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs. Die Größe der gehandelten Flächen reichte von 0,06 bis 6,1 ha.

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2020 aus 81 Kauffällen (80 Kauffälle sowie 1 Kauffall über eine größere Fläche) im Einzelnen folgende Durchschnittswerte statistisch abgeleitet. Beim Misch- und Laubwald konnte der Markt anhand der Preisspanne nochmals aufgegliedert werden.

Bestandsart	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Größe je Kauffall in ha	Euro/m ² (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses	Standardab- weichung in Euro/m ²	Preisspanne in Euro/m ²
Gehölz	1	/	/	/	/
Mischwald	28	3,1	1,86	0,68	0,59 – 3,50
davon	24	1,1	1,07	0,37	0,59 – 1,80
davon	4	14,8	2,22	0,61	2,00 – 3,50
Laubwald	25	1,4	1,65	0,70	0,52 – 3,00
davon	18	1,3	1,16	0,34	0,52 – 1,72
davon	7	1,8	2,55	0,39	2,01 – 3,00
Nadelwald	27	1,0	1,41	0,53	0,45 – 2,32

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

Preisentwicklung (Euro/m²) von forstwirtschaftlichen Nutzflächen im Zeitraum 2009 – 2020



Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde aus kreisweit insgesamt 5 Kauffällen aus dem Jahr 2020 bei 8,1 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,49 EUR/m² ermittelt. Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,07 EUR/m².

Der **Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs)** wird aufgrund dieser Analyse für den Kreis Euskirchen mit rd. **0,50 EUR/m²** beschlossen.

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei:

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

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

Im Jahr 2020 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz in Millionen Euro
Rohbau- und Bauerwartungsland	44	30,71 ha	9,32

Davon sind 43 Verträge für eine künftige wohnungswirtschaftliche Nutzung vorgesehen, in einem Fall ist eine gewerbliche Nutzung geplant.

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

Wohnungswirtschaftliche Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Betrachtungszeitraum 2019 und 2020
Bauerwartungsland	39	23 % +/- 9 % Standardabweichung
Rohbauland (ungeordnet)	32	25 % +/- 7 % Standardabweichung
Rohbauland (geordnet)	12	57 % +/- 15 % Standardabweichung

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

Gewerbliche Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Betrachtungszeitraum 2019 und 2020
Bauerwartungsland (ungeordnet)	4	15 % +/- 6 % Standardabweichung

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

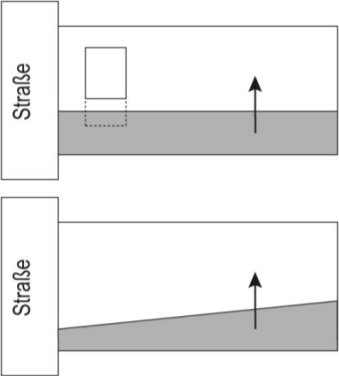
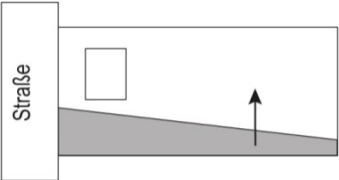
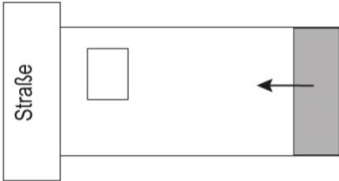
Abweichungen hiervon sind je nach Erschließungsaufwand zu berücksichtigen.

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

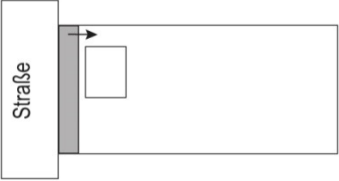
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke - unselbstständige Teilflächen – im Innenbereich (Ableitung aus den Kauffällen des Jahres 2020)

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

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

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Wertanteil des Bauland(richt)wertes (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Arrondierungen			
Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht	33	1,07 (+/- 0,31)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	32	0,54 (+/- 0,21)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) (Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)	19	0,28 (+/- 0,14)	

Straßenlandrückübertragungen

Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	5	0,54 (+/- 0,29)	
---	---	--------------------	---

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

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

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

4.7.1 Definition

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

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

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

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

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen, so dass Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert anzubringen sind.

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

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 Abs. 1 u. 5 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (u. a. im Internet unter www.boris.nrw.de).

Hinweis

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

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

4.7.2 Das Grundstücksmarktinformationssystem BORIS.NRW

Präsentation im Internet - BORIS.NRW -

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle in BORIS.NRW (Namensableitung von „Bodenrichtwertinformationssystem“) 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.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte (Stand: 01.01.2021, abgabefrei, in Euro/m²)

Stadt Bad Münstereifel	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	180	100	50
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	56	35	15

Gemeinde Blankenheim	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	55	40	30
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	25	20	10

Gemeinde Dahlem	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	45	40	35
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		18	

Stadt Euskirchen	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	280	140	120
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	100	55	45

Gemeinde Hellenthal	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	45	35	30
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		18	12
Gemeinde Kall	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	70	50	35
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	40	30	
Stadt Mechernich	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	130	80	60
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	70	35	25
Gemeinde Nettersheim	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	80	70	50
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		15	
Stadt Schleiden	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	60	50	40
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	21	18	10
Gemeinde Weilerswist	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	260	190	140
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		90	40
Stadt Zülpich	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	170	110	90
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	50	40	25

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit

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

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

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

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

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

Beispiel:

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

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

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

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2015 bis 2020 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstückstiefen mit folgendem Ergebnis untersucht:

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

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

Messziffern auf der Basis:

Richtwert bei 35 m Grundstückstiefe = 100

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

Beispiel bei 35 m Tiefe = 100

Vergleichspreis bei 35 m Grundstückstiefe = 60 EUR / m²

UK = 100

UK = Umrechnungskoeffizient

gesuchter Bodenwert bei 40 m Grundstückstiefe

UK = 91

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

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

siehe hierzu auch:

Pkt. 4.6 Sonstige Grundstücke - unselbstständige Teilflächen - im Innenbereich und Pkt. 4.4.1 Flächen im Außenbereich.

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

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2015 bis 2020 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstücksgrößen mit folgendem Ergebnis untersucht:

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

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

Umrechnungsbeispiel

Normgröße 630 m², Bodenpreis = 60 EUR / m² UK = 100

gesuchter Bodenpreis bei 850 m² UK = 89

UK = Umrechnungskoeffizient

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

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

4.7.5 Indexreihen

Bodenpreisindexreihen für Wohnbaulandflächen

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

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

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

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

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

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

Jahr	Kreis Euskirchen insgesamt	Bad Münstereifel	Blanken- heim	Dahlem	Euskirchen	Hellenthal
1980	34,0	36,2	35,5	35,8	33,5	43,3
1981	40,2	40,9	41,6	47,7	37,2	53,2
1982	45,4	47,0	47,2	50,9	43,2	58,4
1983	48,6	49,9	51,8	58,0	47,6	58,4
1984	49,4	49,9	51,8	59,8	47,6	59,7
1985	48,6	49,9	51,8	56,6	45,9	56,2
1986	47,8	47,4	50,4	55,1	45,5	56,2
1987	47,0	47,4	50,4	55,1	44,9	56,2
1988	46,2	46,3	50,4	55,1	42,9	56,2
1989	46,2	46,3	50,0	56,2	43,2	56,2
1990	46,8	47,2	52,9	58,2	44,8	56,2
1991	49,4	48,4	54,6	62,0	46,2	56,2
1992	52,0	49,3	57,2	63,4	50,5	56,2
1993	56,7	54,4	57,9	68,4	54,5	64,1
1994	61,0	57,4	67,8	70,8	58,6	70,4
1995	65,4	62,8	71,9	74,6	64,2	71,4
1996	71,3	68,3	78,1	83,3	68,5	79,4
1997	76,1	72,4	82,2	90,8	71,9	79,8
1998	82,1	79,3	87,5	90,8	76,7	80,9
1999	88,2	85,8	94,5	95,7	84,8	87,4
2000	92,4	89,5	97,0	95,7	89,6	94,1
2001	93,1	91,1	97,0	96,2	90,5	94,8
2002	95,4	93,7	97,8	96,2	94,0	96,7
2003	97,3	97,9	99,4	99,1	95,1	99,7
2004	98,1	99,9	99,9	98,6	96,4	100,1
2005	98,7	100,2	100,9	98,6	96,6	101,4
2006	99,3	101,5	100,9	98,1	97,7	101,4
2007	99,6	101,1	101,9	98,1	98,6	101,0
2008	99,7	101,0	101,7	98,1	99,0	100,9
2009	100,0	101,0	102,0	99,0	99,6	100,6
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,6	100,1	99,5	98,8	100,4	98,9
2012	99,7	100,4	99,9	98,8	100,6	98,7
2013	99,9	100,4	99,9	98,8	100,6	99,1
2014	99,9	100,4	99,9	100,9	100,6	99,3
2015	100,1	100,4	100,4	103,0	101,4	99,1
2016	100,6	100,4	102,2	103,0	102,6	99,3
2017	104,5	101,1	102,2	103,0	113,4	99,3
2018	108,2	104,8	103,6	103,0	123,4	99,3
2019	114,2	108,1	104,5	103,8	130,3	100,0
2020	126,4	118,5	121,5	119,0	138,5	106,5

Jahr	Kall	Mechernich	Nettersheim	Schleiden	Weilerswist	Zülpich
1980	37,1	30,8	35,3	41,5	30,5	31,8
1981	44,8	36,7	43,0	53,1	35,4	36,6
1982	52,2	41,9	49,7	59,4	41,7	42,9
1983	56,3	45,3	53,9	62,7	46,0	43,6
1984	56,3	46,2	53,9	63,9	46,0	44,2
1985	56,3	46,2	52,8	62,7	44,7	44,9
1986	56,3	45,3	48,6	60,2	44,7	44,2
1987	56,3	45,3	48,6	60,2	44,7	43,6
1988	55,2	45,3	47,6	59,0	42,4	43,6
1989	55,2	44,3	45,5	59,0	43,3	43,6
1990	55,2	44,3	46,1	59,0	43,8	43,6
1991	55,9	46,2	47,9	62,7	48,5	44,9
1992	56,8	48,8	51,6	63,7	52,7	46,9
1993	58,5	52,2	54,1	66,8	60,6	51,8
1994	65,2	57,3	60,1	69,3	62,7	55,8
1995	66,1	60,8	67,6	70,5	70,0	62,2
1996	74,8	64,8	72,6	75,5	77,8	66,7
1997	80,4	71,5	80,1	79,3	79,8	75,5
1998	87,5	78,4	87,6	84,0	85,9	86,9
1999	90,4	84,5	94,7	90,2	92,0	91,5
2000	96,2	91,9	99,2	91,1	94,9	92,7
2001	96,6	92,6	99,0	91,5	95,2	93,1
2002	96,8	94,3	98,6	92,8	95,4	98,3
2003	98,1	95,9	99,4	94,6	97,1	98,8
2004	98,5	96,2	98,8	95,8	98,2	99,4
2005	98,5	97,2	99,2	97,2	98,2	99,9
2006	98,6	97,8	99,2	99,2	98,2	99,8
2007	99,0	97,9	99,2	99,8	100,0	99,7
2008	100,5	98,4	99,2	100,0	100,0	99,4
2009	101,0	98,5	99,2	100,0	100,0	100,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	99,4	99,8	100,2	98,4	97,6	100,0
2012	99,4	99,8	100,2	96,6	98,4	100,0
2013	99,9	99,8	100,8	97,6	98,8	100,0
2014	100,5	99,4	102,0	97,6	98,8	100,0
2015	101,0	99,4	102,0	97,6	98,8	100,3
2016	101,0	99,8	102,0	97,8	99,8	100,9
2017	101,0	101,7	103,0	98,4	106,4	108,8
2018	101,1	102,5	105,0	99,0	116,4	109,9
2019	101,1	112,4	115,8	100,7	128,8	117,5
2020	109,5	128,4	126,6	107,3	143,2	137,0

Bodenpreisindexreihe für Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)

Ableitung ab 1987

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreisindex
1980	29,1
1981	
1982	
1983	
1984	
1985	
1986	
1987	42,1
1988	43,2
1989	43,8
1990	45,0
1991	46,7
1992	49,8
1993	54,3
1994	59,5
1995	63,9
1996	69,7
1997	74,8
1998	82,9
1999	96,1
2000	96,3
2001	97,4
2002	97,8
2003	100,4
2004	100,9
2005	100,9
2006	100,1
2007	99,7
2008	99,9
2009	100,0
2010	100,0
2011	100,4
2012	100,5
2013	100,3
2014	101,1
2015	101,4
2016	101,7
2017	105,4
2018	109,8
2019	111,5
2020	111,5

Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreisindex
1983	120,2
1985	113,0
1987	105,8
1989	101,0
1991	86,6
1993	79,4
1995	79,4
1996	79,4
1997	80,6
1998	80,6
1999	81,7
2000	82,9
2001	84,3
2002	86,4
2003	90,4
2004	90,8
2005	91,6
2006	90,3
2007	92,4
2008	96,8
2009	97,2
2010	100,0
2011	112,7
2012	121,7
2013	127,9
2014	136,2
2015	141,4
2016	146,2
2017	154,1
2018	169,6
2019	185,7
2020	195,7

Indexreihen Bodenwerte Kreis Euskirchen im Vergleich mit anderen Wertparametern

(Basisjahr 2010 Index = 100)

	Verbaucher- preisindex	Index für Nettokalt- mieten **	Baupreis- index (Wohn- gebäude)*	Kreis Euskirchen Index der Baulandpreise	
				Wohnen	Gewerbe
1995	80,5	80,6	87,1	65,4	63,9
1996	81,6	83,4	86,9	71,3	69,7
1997	83,2	85,7	86,3	76,1	74,8
1998	84,0	87,1	86,0	82,1	82,9
1999	84,5	88,1	85,7	88,2	96,1
2000	85,7	89,1	85,9	92,4	96,3
2001	87,4	90,3	85,9	93,1	97,4
2002	88,6	91,5	85,9	95,4	97,8
2003	89,6	92,5	85,9	97,3	100,4
2004	91,0	93,5	87,0	98,1	100,9
2005	92,5	94,4	87,8	98,7	100,9
2006	93,9	95,5	89,5	99,3	100,1
2007	96,1	96,6	95,4	99,6	99,7
2008	98,6	97,7	98,2	99,7	99,9
2009	98,9	98,9	99,0	100,0	100,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	102,1	101,3	102,8	99,6	100,4
2012	104,1	102,5	105,4	99,7	100,5
2013	105,7	103,8	107,5	99,9	100,3
2014	106,6	105,4	109,4	99,9	101,1
2015	106,9	106,7	111,1	100,1	101,4
2016	107,4	107,7	113,4	100,6	101,7
2017	109,3	109,4	116,8	104,5	105,4
2018	111,4	110,7	122,0	108,2	109,8
2019	113,0	112,6	127,3	114,2	111,5
2020	113,5	114,0	129,3	126,4	111,5

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

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

Quellen: Statistisches Bundesamt / Gutachterausschuss

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte für baureifes Land

Bodenrichtwerte für unbebautes Bauland

In den nachfolgenden Tabellen sind die, gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW) zu ermittelnden Bodenrichtwerte über baureifes Land auszugsweise und über landwirtschaftliche Nutzflächen aufgelistet.

Stand: 01.01.2021

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 unbebautes Bauland (auszugsweise)

in Euro / m²

Stadt Bad Münstereifel

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	180	170	120	
Arloff	120	110		
Bergrath		55		45
Berresheim		50		
Effelsberg		60		
Eichen		55		
Eicherscheid	100	80	70	
Ellesheim		50		
Esch		50		
Eschweiler	120	110		
Gilsdorf		65		
Hilterscheid		50		
Hohn / Kolvenbach		100		
Holzem / Neichen		60		
Honerath		50		
Houverath	85	70		
Hummerzheim		50		
Hünkhoven		50		
Iversheim	110	90		
Kalkar	110	100		
Kirspenich	140	110		
Langscheid	65	55		
Lanzerath		60		
Lethert		60		
Limbach		70		
Mahlberg	70	65		50
Maulbach		60		
Mutscheid		50		
Nitterscheid		50		
Nöthen	100	80		
Odesheim		50		
Ohlerath		50		
Reckerscheid		50		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Rodert	110	90		90
Rupperath		50		
Sasserath		50		
Scheuerheck		60		
Scheuren		65		
Schönauf	75	70		
Soller		50		
Wald	90	70		
Willerscheid		50		
Witscheiderhof		55		

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

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Blankenheim

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	60	50	45	
Ahrdorf		30		20
Ahrhütte		30		30
Ahrmühle				30
Alendorf		40		
Blankenheimerdorf	55	50		
Blankenheim-Wald				30
Dollendorf	45	40		
Freilingen		40		
Hüngersdorf		40		
Lindweiler		35		35
Lommersdorf		40		
Mülheim		45		40
Nonnenbach		40		30
Reetz		40		
Ripsdorf	50	45		
Rohr		40		
Schloßthal				25
Uedelhoven		40		
Waldorf		35		
Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	25	20	10	
Blankenheim-Wald				10

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Dahlem

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	55	45		
Baasem	40	35		
Berk		35		
Frauenkron		35		
Kronenburg		55		
Kronenburger Hütte		45		
Schmidtheim	45	40		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Baasem		15		
Dahlemer Binz		15		
Schmidtheim		18		

Stadt Euskirchen

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	290	250	200	
Billig	175	130		
Dom-Esch	140	120		
Elsig	140	120		
Euenheim	160	130	120	
Flamersheim	165	140		
Frauenberg	130	120		
Großbüllesheim	170	130		
Kessenich	190	150		
Kirchheim	160	130	120	
Kirchheim (südl. Kleinsiedlungs- gebiet)		110	Richtwertgrundstück 800 m²	
Kleinbüllesheim	190	140		
Kreuzweingarten	150	120		
Kuchenheim	190	150	140	120
Niederkastenholz	150	140		
Oberwichterich	140	120		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Palmersheim	170	130		
Rheder	150	120		
Roitzheim	190	160		140
Schweinheim	140	130		
Stotzheim	170	140		
Stotzheim	200		Richtwertgrundstück 30 m tief	
Siedlung Eusk.- Heide		120	Richtwertgrundstück 40 m tief	
Weidesheim	160	130		
Wißkirchen	160	130		
Wüschheim	150	130		

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

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Hellenthal

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

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Unterpreth				30
Unterschömbach				25
Wahld, erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag				20
Wiesen		45		
Wildenburg				30
Winten		30		
Wittscheid		30		
Wolfert		35		
Wollenberg		35		
Zehnstelle		30		
Zingscheid		35		

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

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Kall

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	70	65	60	
Anstois		45		
Benenberg		40		
Diefenbach		35		
Dottel		35		
Frohnrath		35		
Gillenberg		35		
Golbach	65	50		
Keldenich	65	55		
Krekel / RÜth	40	35		
Rinnen		40		
Roder		35		
Scheven	65	55		
Sistig		40		
Sötenich	60	50		
Steinfeld	55	45		
Steinfelderheistert		35		
Straßbüsch				40
Urft		45		
Wahlen		45		
Wallenthal		50		

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

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Stadt Mechernich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	130	120	110	
Antweiler	100	85		
Berg		70		
Bergbuir		65		
Bergheim		85		
Bescheid				60
Bleibuir		65		
Breitenbenden	100	80		
Denrath/ Weißenbrunnen		60		
Dreimühlen		75		
Eicks	90	75		
Eiserfey		80		
Firmenich	115	105		
Floisdorf	90	75		
Gehn		75		
Glehn	95	70		75
Harzheim		90		
Holzheim		90		
Hostel		65		
Kalenberg		60		
Kallmuth		70		
Katzvey	110	95		
Kommern	140	100		
Kommern-Süd	120		Richtwertgrundstück 1.200 m²	
Lessenich		80		
Lorbach		75		
Lückerath	75	65		
Obergartzem	115	105		
Rißdorf		80		
Roggendorf		60		65
Satzvey	115	90		
Schaven		130		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Schützendorf	80	75		
Strempt	75	65		
Urfey				65
Vollem		75		
Voißel		60		
Vussem	100	85		80
Wachendorf	120	90		
Weiler a. B.		80		
Weyer	90	75		
Wielspütz				60

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

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Nettersheim

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	80	70		
Bouderath		55		
Buir		60		
Engelgau	60	55		
Frohngau		55		
Holzmülheim		50		
Marmagen	75	70		
Pesch	70	60		
Roderath		50		
Tondorf	65	55		
Zingsheim	70	65		
Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Zingsheim		15		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Stadt Schleiden

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	60	50		
Berescheid		40		
Broich	50	45		
Bronsfeld	45	40		
Dreiborn		50		
Ettelscheid		40		
Gemünd	90	65	50	
Harperscheid		45		
Herhahn		40		
Hühnerbusch				30
Kerperscheid		45		
Mauel		55		
Morsbach		40		
Nierfeld		70		
Oberhausen	45	40		
Olef	55	45		
Scheuren	40	35		
Schöneseiffen		45		
Wintzen		45		
Wolfgarten		55		

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

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Weilerswist

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	260	230	220	
Kernort	270	Richtwertgrundstück 28 m tief und 17 m breit		
Bodenheim		130		
Derkum	160	140		
Großvernich	240	220		170
Hausweiler	150	130		
Kleinvernich		160		
Kleinvernich	220		Richtwertgrundstück 30 m tief	
Lommersum	160	145		
Metternich	210	190		
Müggenhausen		160		
Neukirchen		150		
Ottenheim		140		
Ottenheim	170		Richtwertgrundstück 30 m tief	

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

Stadt Zülpich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	170	150		
Bessenich		100		
Bürvenich	100	90		
Dürscheven	120	110		
Enzen	110	100		
Eppenich		90		
Floren				70
Füssenich	110	100		
Geich	110	100		
Hoven	150	140		
Juntersdorf	100	90		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Langendorf	100	90		
Linzenich	100	90		
Lövenich		100		
Lüssem				80
Merzenich	100	90		
Mülheim		110		
Nemmenich	130	110		
Niederelvenich	140	100		
Oberelvenich		100		
Rövenich	130	100		
Schwerfen	100	90		
Sinzenich	120	100		
Ülpenich	140	105		
Virnich				70
Weiler i. d. E.		100		
Wichterich	140	100		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	50	40		
Kernstadt		GI 45		
Bessenich			GI 25	
Geich		GI 35	25	
Schwerfen			25	
Sinzenich			GI 25	

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

4.7.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Stichtag: 01.01.2021

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

in Euro / m²

Bad Münstereifel

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Arloff	46	2,50
Effelsberg	35	1,50
Eschweiler	35	1,50
Hohn	36	1,50
Houverath	36	1,50
Iversheim	40	2,20
Kalkar	43	2,20
Mahlberg	37	1,50
Münstereifel	35	1,50
Mutscheid	35	1,50
Nöthen	37	1,50
Rupperath	34	1,10
Schönau	34	1,30

Blankenheim

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

Dahlem

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

Euskirchen

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Billig	60	4,00
Dom-Esch	81	6,00
Elsig	66	5,50
Euenheim	58	4,00
Euskirchen	67	8,00
Euskirchen, Billiger Wald (südwestlich der L 178)	60	4,00
Flamersheim	65	4,50
Frauenberg	73	6,00
Großbüllesheim	72	6,50
Kirchheim	46	2,50
Kleinbüllesheim	77	6,00
Kreuzweingarten- Rheder	56	3,00
Kuchenheim	70	6,00
Niederkastenholz	68	5,50
Palmersheim	62	6,50
Roitzheim	52	5,00
Schweinheim	61	5,00
Stotzheim	59	5,00
Weidesheim	77	6,00
Wißkirchen	61	4,50
Wüschheim	68	7,00

Hellenthal

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

Kall

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Golbach	34	1,20
Kall	34	1,20
Keldenich	36	1,30
Sistig	30	1,20
Sötenich	32	1,30
Urft	36	1,30
Wahlen	32	1,50
Wallenthal	40	1,30

Mechernich

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

Nettersheim

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

Schleiden

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

Weilerswist

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

Zülpich

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

4.7.8 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

(ohne Aufwuchs)

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Aufgrund der dargestellten Kaufpreisanalyse im Pkt. 4.4.3 (Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen) wird der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (**ohne Aufwuchs**) mit Stand 01.01.2021 für den **Kreis Euskirchen** mit rd. **0,50 EUR / m²** beschlossen.

Normierungen

(soweit selektiv feststellbar und nach Rücksprache mit der Landesforstbehörde)

Rückemöglichkeit: mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg

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

Hinweis

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

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (individueller Wohnungsbau)

Mit 1325 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 301,7 Millionen Euro hat der individuelle Wohnungsbau weiterhin den größten Anteil am Grundstücksmarkt im Kreisgebiet.

Die Anzahl der Kauffälle untergliedert sich in:

- Erstverkäufe (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern) 75
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1233
- Erbbaurechte 17

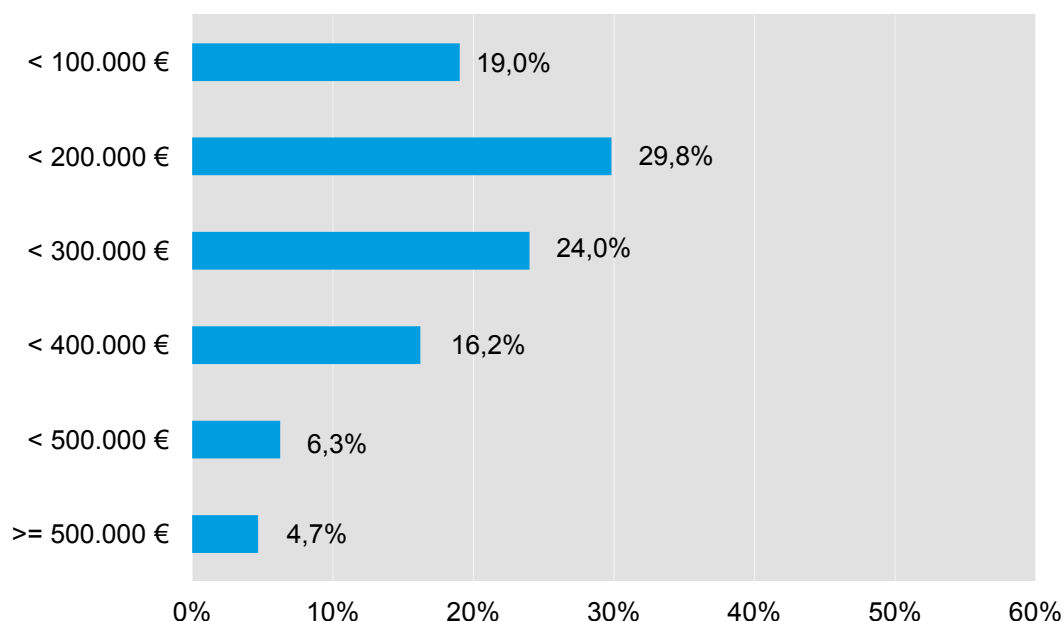
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
Bad Münstereifel	133	- 2 %	31,78
Blankenheim	65	+ 3 %	10,29
Dahlem	39	- 26 %	6,00
Euskirchen	324	+ 19 %	91,34
Hellenthal	87	+ 21 %	12,29
Kall	106	+ 26 %	18,02
Mechernich	191	- 9 %	42,30
Nettersheim	58	± 0 %	9,79
Schleiden	98	+ 15 %	17,01
Weilerswist	87	- 19 %	24,98
Zülpich	137	+ 3 %	37,85

Kaufpreisbereiche (Anzahl):

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl der Kauffälle nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro															
	≤ 50	≤ 75	≤ 100	≤ 125	≤ 150	≤ 175	≤ 200	≤ 225	≤ 250	≤ 275	≤ 300	≤ 350	≤ 400	≤ 500	≤ 1.000	≥ 1.000
Münstereifel	3	8	10	7	13	6	10	12	11	11	4	14	6	13	4	1
Blankenheim	6	5	9	6	9	5	9	4	5	-	1	-	4	2	-	-
Dahlem	5	3	6	2	5	6	2	1	4	2	1	-	1	-	1	-
Euskirchen	11	11	12	11	15	19	18	24	16	20	29	37	47	31	23	-
Hellenthal	16	14	9	3	12	8	5	5	5	3	1	3	-	-	3	-
Kall	9	11	6	9	11	16	13	6	5	4	5	6	2	2	1	-
Mechernich	21	8	14	15	15	7	10	11	11	9	12	18	20	15	5	-
Nettersheim	3	2	5	10	8	9	3	2	6	-	5	4	1	-	-	-
Schleiden	4	10	8	10	16	13	7	4	10	5	5	2	2	1	-	1
Weilerswist	2	3	2	5	5	7	4	3	6	3	5	16	10	6	10	-
Zülpich	6	6	4	5	7	12	7	11	7	9	15	10	12	13	13	-
Kreisgebiet	86	81	85	83	116	108	88	83	86	66	83	110	105	83	60	2

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



5.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

Bei den insgesamt 75 **Erstverkäufen** (Entwicklung zu 2019: +56,3 %) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Städte Euskirchen, Bad Münstereifel, Mechernich und Zülpich sowie der Gemeinde Weilerswist.

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

Gebäudetyp	Anzahl der Kauf-fälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung + / -	durchschn. Wohn-fläche	durchschn. Grundstücks-größe, rd.
Wohnhäuser schlüsselfertig					
nicht unterkellert	70	398.000 €	76.000 €	139 m²	320 m²
tlw. unterkellert	4	452.000 €	19.000 €	138 m²	310 m²
unterkellert	1	-	-	-	-

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

Nach Auswertung der Kaufverträge von Erstverkäufen (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern) aus den Jahren 2019 bis 2020 ergeben sich nachfolgend aufgelistete durchschnittliche, aktuelle Neubaukosten von Einfamilienhäusern bei Bauträgermaßnahmen (soweit repräsentativ möglich).

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

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

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

Nachfolgende Tabelle basiert auf insgesamt rd. 110 Kauffällen.

Gebäudetyp	Ø Grundstücksfläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ausstattungsstandard	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl ohne Bodenwertanteil		Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl mit Bodenwertanteil		Bodenwertanteil am Gesamtpreis %
				Min	Max	Min	Max	
Rohbauten/ Ausbauhäuser	430	170		1.750 1500	2150	2.190 1700	2630	16
Doppelhaushälften/ nicht unterkellert	280	135	mittel/ gehoben	2.270 1710	2830	2.750 2150	3490	14
Häuser freistehend/ nicht unterkellert	420	135	mittel/ gehoben	2.320 1.890	2.850	2.960 2.390	3.770	18

5.1.3 Immobilienrichtwerte

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

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis einschließlich 2020 als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2021 indiziert.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf (d. h. ohne Neubauten) stehen kreisweit in den Kernorten sowie in den Ortsteilen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind meist Ortsteile gemeindeweise zusammengefasst, so dass in einer Gemeinde für mehrere Ortsteile ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen Immobilienrichtwerte nicht zur Verfügung. Im Einzelfall ist hier sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Nebengebäude, wie z. B. Garagen und Carports, sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

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

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

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

Auszug Sachwertrichtlinie (SW-RL):

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

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

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

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

Sachwerte ermittelt mit:

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

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 170 Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 entwickelt.

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

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

Bodenrichtwerte < 45 EUR/m²

Bodenrichtwerte 45 bis 70 EUR/m²

Bodenrichtwerte >70 bis 110 EUR/m²

Bodenrichtwerte >110 bis <170 EUR/m²

Bodenrichtwerte ≥ 170 bis <240 EUR/m²

Bodenrichtwerte ≥ 240 EUR/m²

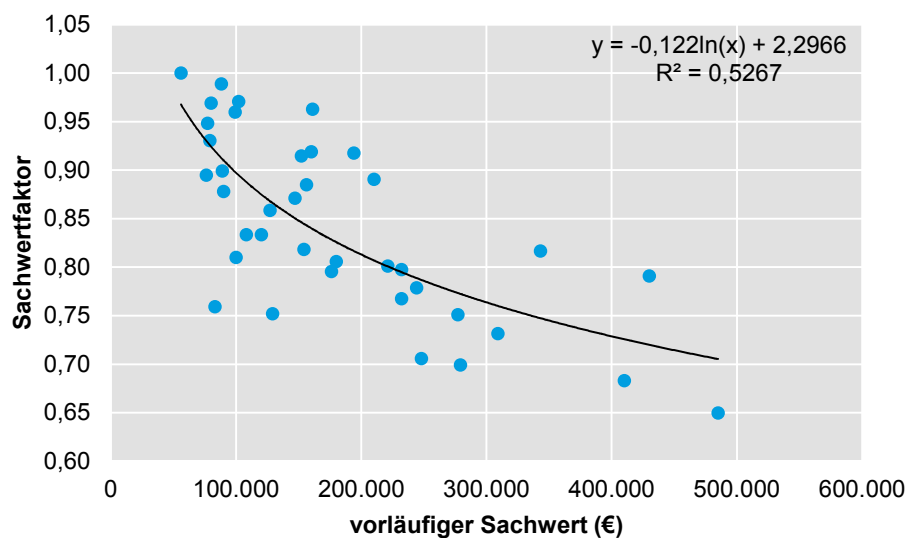
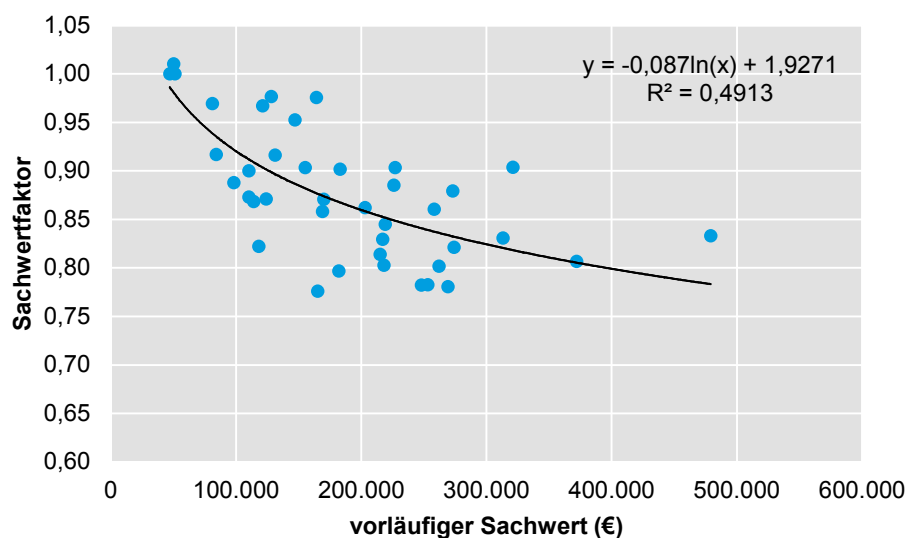
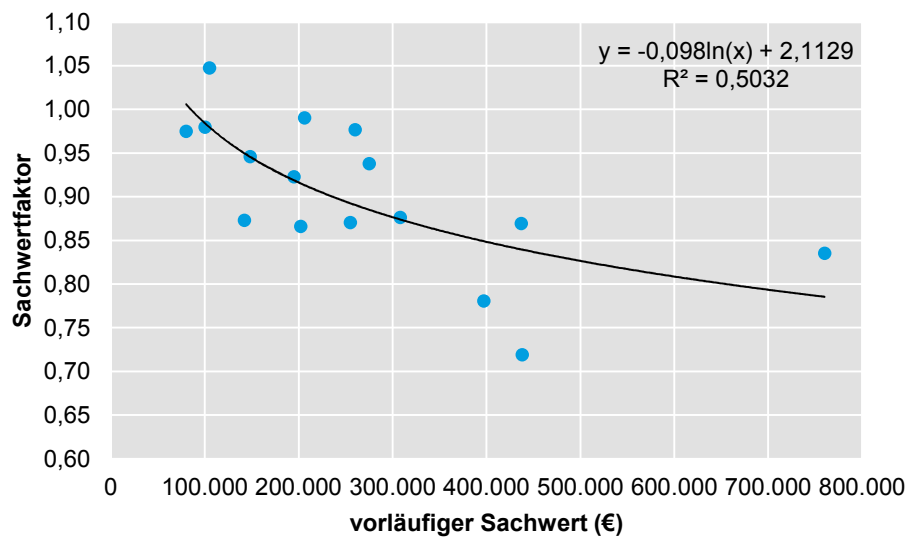
Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)

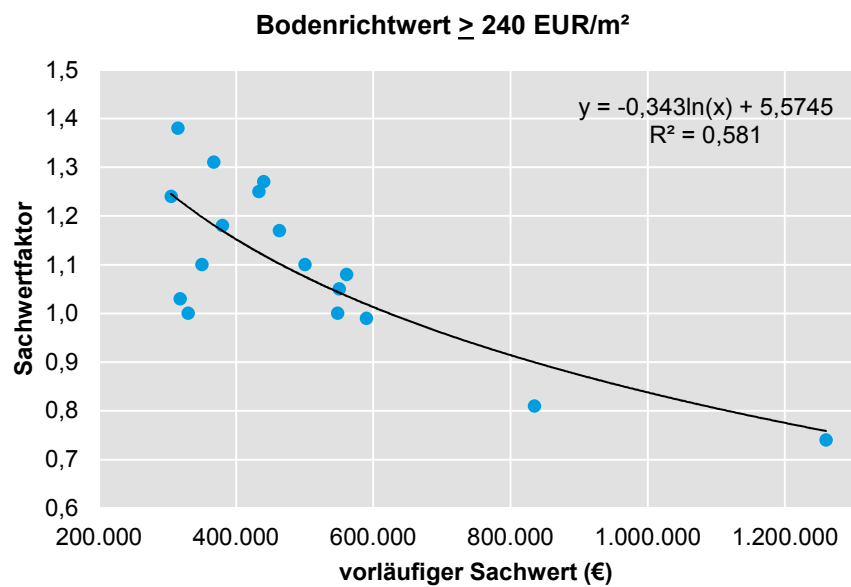
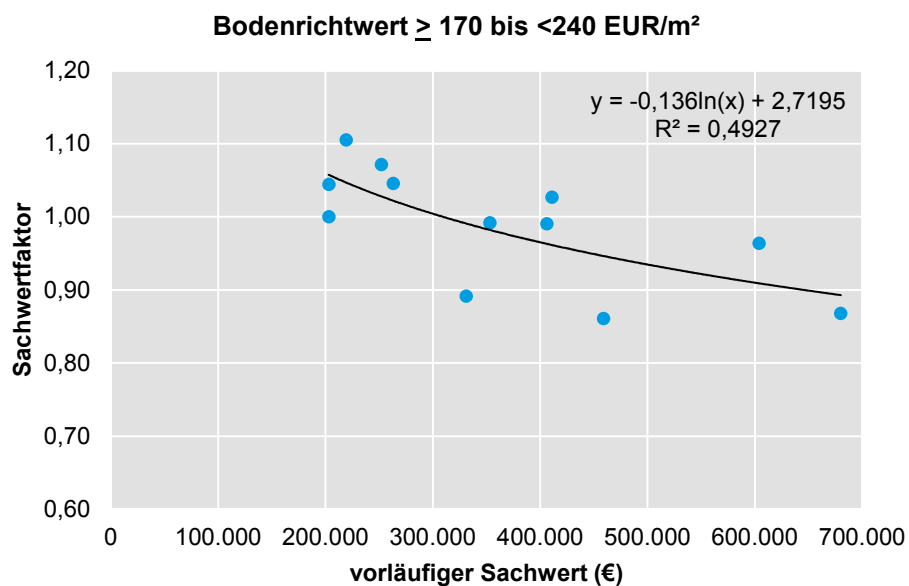
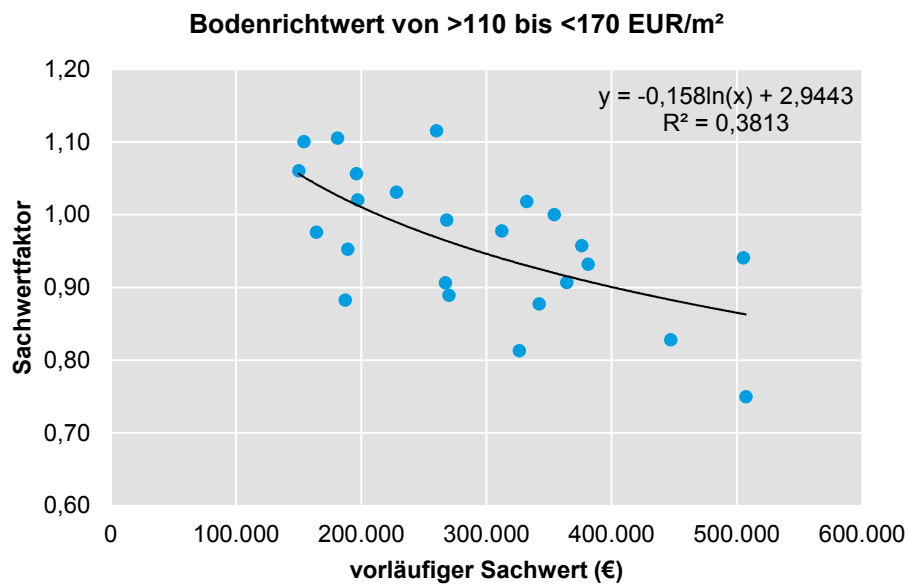
(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert < 45 EUR/m ²	Bodenrichtwert 45 bis 70 EUR/m ²	Bodenrichtwert >70 bis 110 EUR/m ²	Bodenrichtwert >110 bis <170 EUR/m ²	Bodenrichtwert ≥ 170 bis < 240 EUR/m ²	Bodenrichtwert ≥ 240 EUR/m ²
50.000	0,98	0,99				
75.000	0,93	0,95	1,01			
100.000	0,89	0,93	0,98			
125.000	0,86	0,91	0,96	1,09		
150.000	0,84	0,89	0,94	1,06	1,10	
175.000	0,82	0,88	0,93	1,04	1,08	
200.000	0,81	0,87	0,92	1,02	1,06	
225.000	0,79	0,85	0,91	1,00	1,04	
250.000	0,78	0,85	0,89	0,98	1,03	1,30
275.000	0,77	0,84	0,89	0,97	1,02	1,28
300.000	0,76	0,83	0,88	0,95	1,00	1,25
325.000	0,75	0,82	0,87	0,94	0,99	1,22
350.000	0,74	0,82	0,86	0,93	0,98	1,20
375.000	0,73	0,81	0,86	0,92	0,97	1,17
400.000	0,72	0,80	0,85	0,91	0,97	1,15
425.000	0,72	0,80	0,84	0,90	0,96	1,13
450.000	0,71	0,79	0,84	0,89	0,95	1,11
475.000	0,70	0,79	0,83	0,88	0,94	1,09
500.000	0,70	0,79	0,83	0,87	0,93	1,07
525.000			0,82	0,86	0,93	1,06
550.000					0,92	1,04
600.000					0,91	1,01
650.000					0,90	0,98
700.000						0,96
750.000						0,93
800.000						0,91

Abbildung Streudiagramme Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

— Trendlinie Auswertungen 2020 auf Grundlage NHK 2010

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



5.1.6 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2020 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwe- ichung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m² Wohn- fläche)	Ø mtl. Netto- miete (€/m² Wohn- fläche)	Ø jährli- che Bewirt- schafts- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- sam- nut- zungs- dauer (Jah- re)
<u>Einfamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	2,3 ± 0,4	141	1	160 ± 50	2.290 ± 720	6,90 ± 1,45	20 ± 4	59 ± 11	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	2,6 ± 0,4	140	1	135 ± 50	1.410 ± 550	6,00 ± 1,30	23 ± 5	31 ± 8	80 ± 0
<u>Zweifamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	2,7 ± 0,7	32	2	220 ± 65	1.860 ± 710	6,30 ± 1,30	23 ± 5	57 ± 10	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	3,4 ± 0,9	41	2	210 ± 90	1.060 ± 440	5,35 ± 1,20	26 ± 4	32 ± 7	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2016	2017	2018	2019
<u>Einfamilienhäuser</u>				
Restnutzungsdauer > 60 Jahre	2,3 %	2,4 %	2,3 %	2,3 %
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre	2,7 %	2,5 %	2,6 %	2,4 %
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre	2,9 %	3,0 %	2,9 %	2,9 %
<u>Zweifamilienhäuser</u>				
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre	3,3 %	3,2 %	3,1 %	3,1 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,7 %	3,6 %	3,8 %	3,5 %

5.1.7 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

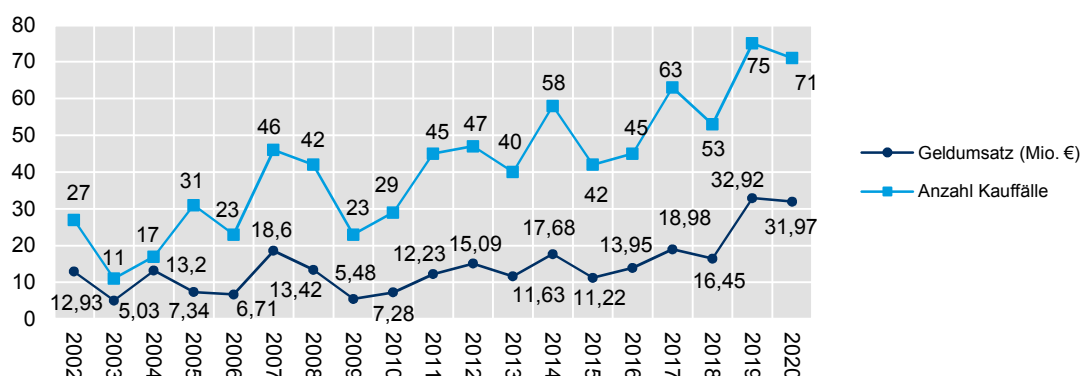
2020 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
<u>Einfamilienhäuser</u>					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	27,1	15 %	141	160	59
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	18,8	24 %	140	135	31
<u>Zweifamilienhäuser</u>					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	23,9	22 %	32	220	57
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	15,9	23 %	41	210	32

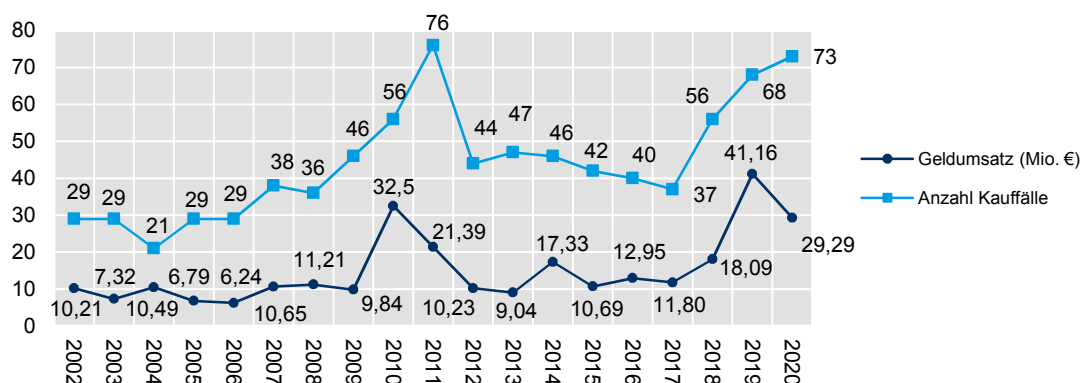
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2020)

5.2.1.1 Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten)



5.2.1.2 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



5.2.2 Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2020 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwei- chung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- /Nutz- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m² Wohn- fläche)	Ø mtl. Netto- kaltmie- te (€/m² Wohn- fläche)	Ø jährl. Bewirt- schaf- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
Dreifamilienhäuser	4,2 ± 0,9	20	2	245 ± 40	1.220 ± 385	6,50 ± 1,10	23 ± 3	39 ± 15	80 ± 0
<u>Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)</u>									
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	4,3 ± 1,2	15	2	500 ± 280	1.080 ± 450	6,00 ± 1,00	26 ± 4	40 ± 15	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	5,2 ± 0,9	9	2	420 ± 135	800 ± 355	5,50 ± 0,90	28 ± 4	27 ± 5	80 ± 0
<u>Wohn- und Geschäfts- häuser (1b Lagen)</u>									
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	4,8 ± 0,9	16	2	425 ± 180	1.290 ± 460	6,60 ± 2,70	23 ± 5	38 ± 14	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	5,4 ± 0,6	14	2	340 ± 190	850 ± 310	6,15 ± 1,80	25 ± 5	28 ± 5	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2016	2017	2018	2019
Dreifamilienhäuser	4,8 %	4,7 %	4,4 %	4,2 %
<u>Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)</u>				
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	4,6 %	4,9 %	4,8 %	4,3 %
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	5,8 %	5,8 %	5,8 %	5,7 %
<u>Wohn- und Geschäftshäuser (1b Lagen)</u>	5,4 %			
Restnutzungsdauer ≥ 30 Jahre		5,2 %	5,0 %	5,0 %
Restnutzungsdauer < 30 Jahre		5,9 %	5,8 %	5,9 %

5.2.3 Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

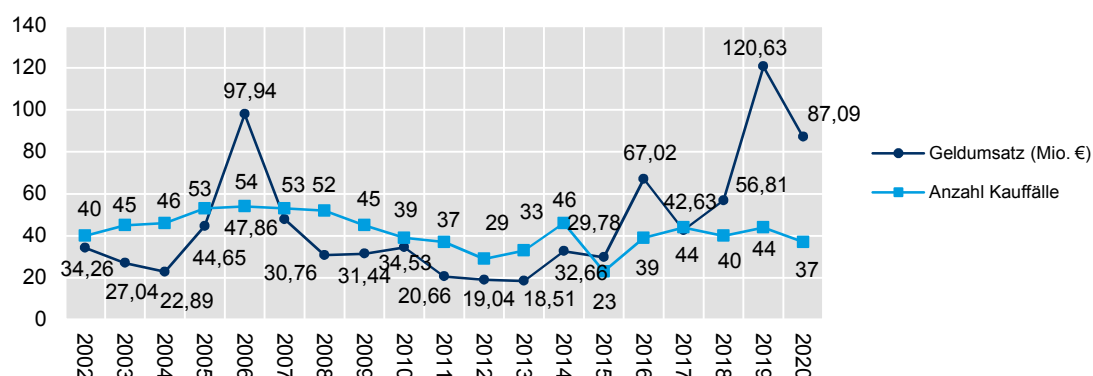
2020 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- /Nutz- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Dreifamilienhäuser	15,3	23 %	20	245	39
<u>Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)</u>					
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	14,5	31 %	15	500	40
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	11,8	27 %	9	420	27
<u>Wohn- und Geschäftshäuser (1b Lagen)</u>					
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	12,8	29 %	16	425	38
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	11,3	13 %	14	340	28

5.3 Gewerbe- / Industrieobjekte - Handwerk u. Handel -

5.3.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

(Entwicklung von 2002 bis 2020)



5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Gewerbe/ Industrie

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2020 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwe- ichung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Nutz- fläche (m²) + 1.600	Ø Kauf- preis (€/m² Wohn- fläche) + 710	Ø mtl. Netto- kalt- miete (€/m² Wohn- fläche) + 4,20	Ø jähr- liche Bewirt- schafts- tungs- kosten (%) + 3	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre) + 9	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre) + 6
Gewerbeobjekte	5,6 + 0,8	21	2	1.420 + 1.600	1.030 + 710	6,60 + 4,20	16 + 3	30 + 9	55 + 6

Historie

Gebäudetyp	2016	2017	2018	2019
Gewerbeobjekte	6,6 %	6,6 %	6,0 %	5,5 %

5.3.3 Rohertragsfaktoren für Gewerbe/ Industrie

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2020 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Nutz- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Gewerbeobjekte	12,9	19 %	21	1.420	30

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

384 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2020 registriert (348 Kauffälle über Wohnungseigentum, 36 Kauffälle über Teileigentum).

Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 46 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Time-Sharing).

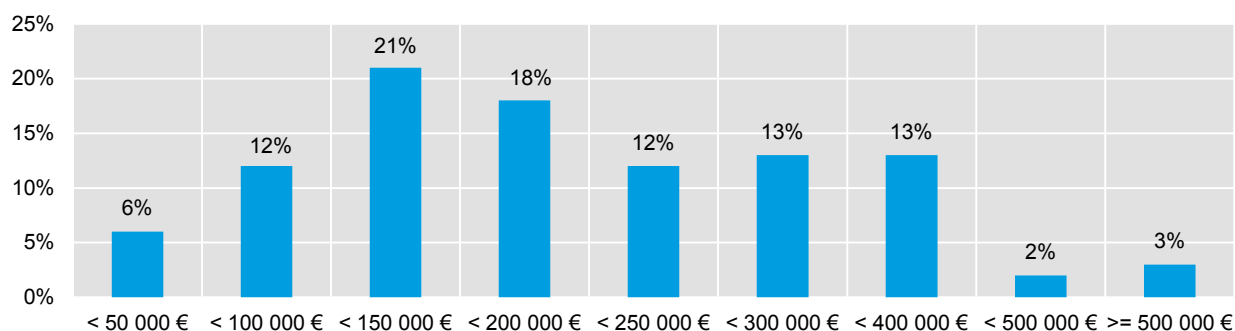
6.1.1 Wohnungseigentum (ohne Ferienwohnungen), Umsatzentwicklung

	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51
2014	272	+/- 0 %	33,36
2015	259	- 4,8 %	30,93
2016	309	+ 19,3 %	43,25
2017	289	- 6,5 %	46,29
2018	336	+ 16,3 %	53,58
2019	333	- 0,9 %	52,84
2020	302	- 9,3 %	60,51

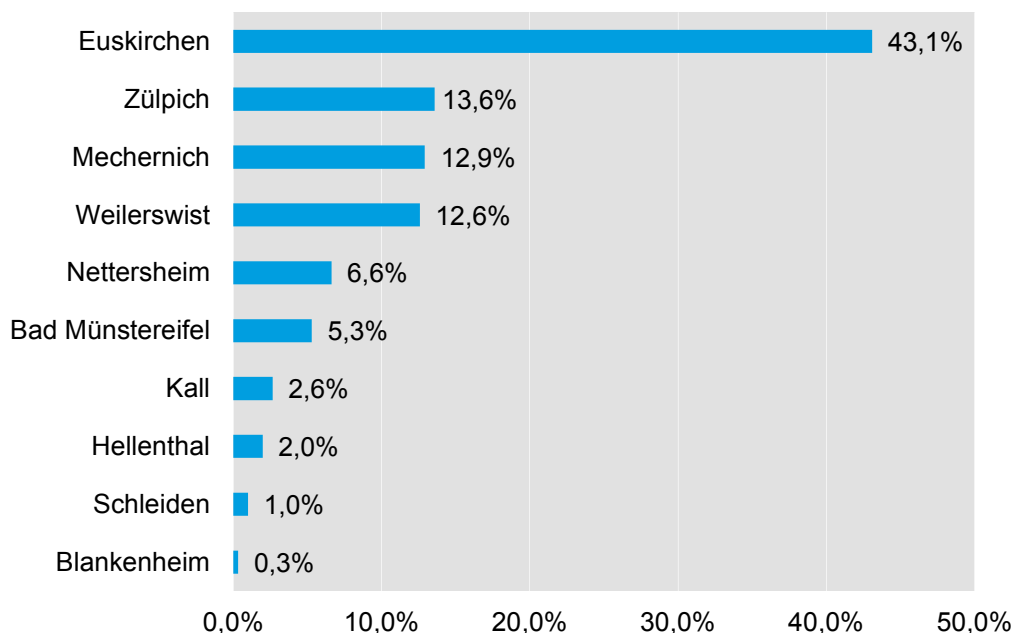
Teilmärkte

- 32,1 % Erstverkäufe (aus Neubau)
- 5,3 % Erstverkäufe (aus Umwandlung)
- 62,6 % Weiterverkäufe

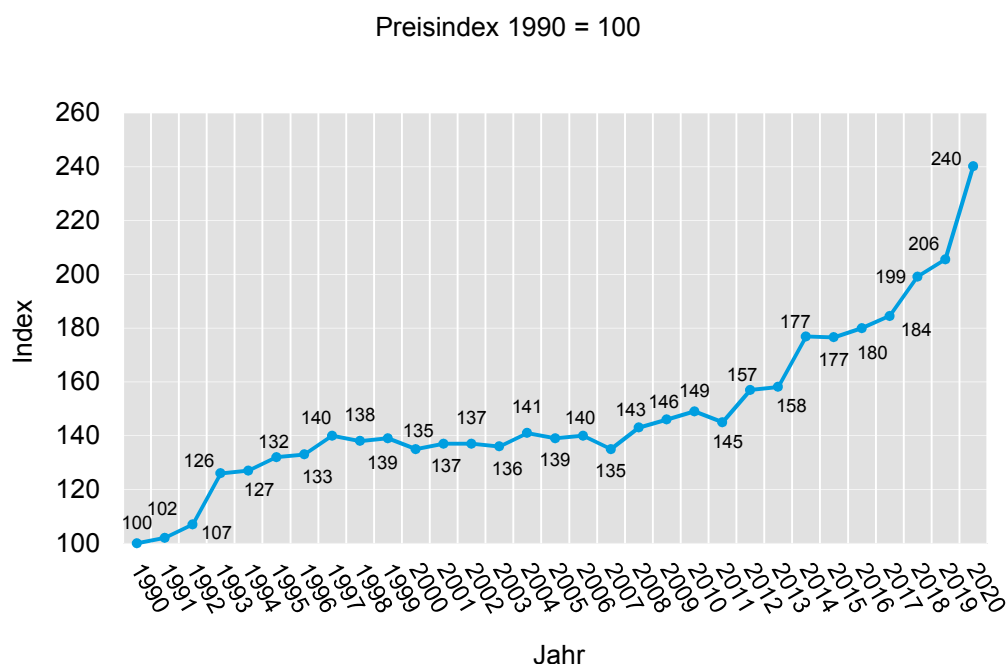
Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet



Regionale Verteilung der Kauffälle in % - Anteilen



6.1.2 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)

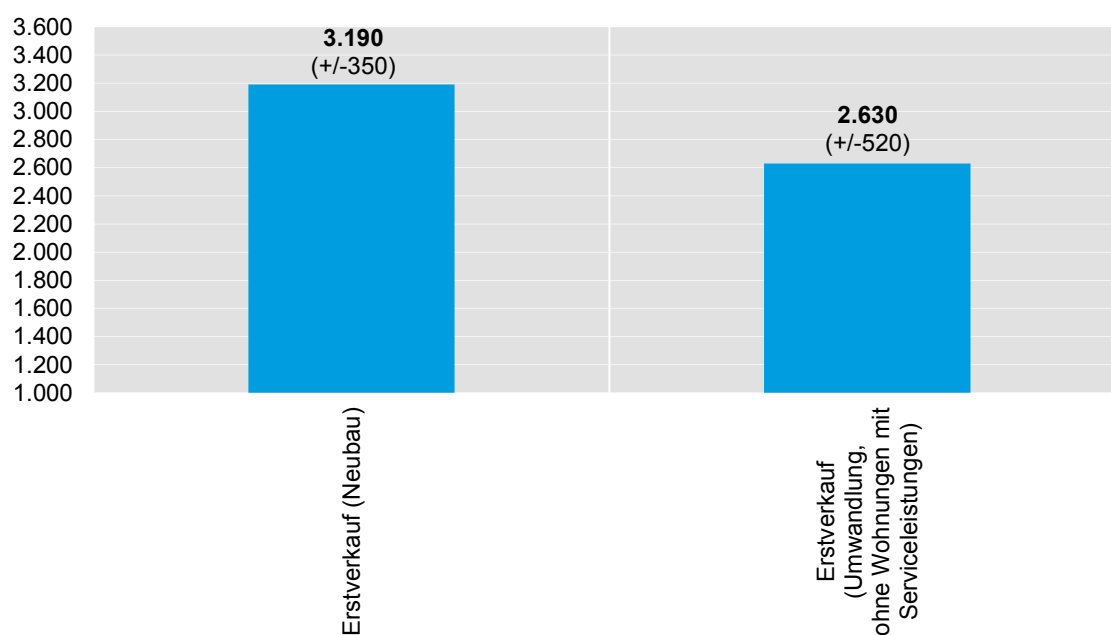


Beim Wohnungseigentum insgesamt ergibt sich zum Vorjahr folgende Preisentwicklung:
(statistische Gesamtbetrachtung)

Erstverkäufe (Neubau) + 17 %

6.1.3 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Verkäufe aus 2020)

Erstverkäufe (Neubau und nach Umwandlung), in Euro/m² Wohnfläche



6.1.4 Vergleichswerte für Wohnungseigentum nach Regionallagen

Das nachfolgend aufgeführte regional unterschiedliche Preisniveau von Wohnungseigentum wird nur aus repräsentativem Datenmaterial aus den Jahren 2019 und 2020 abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

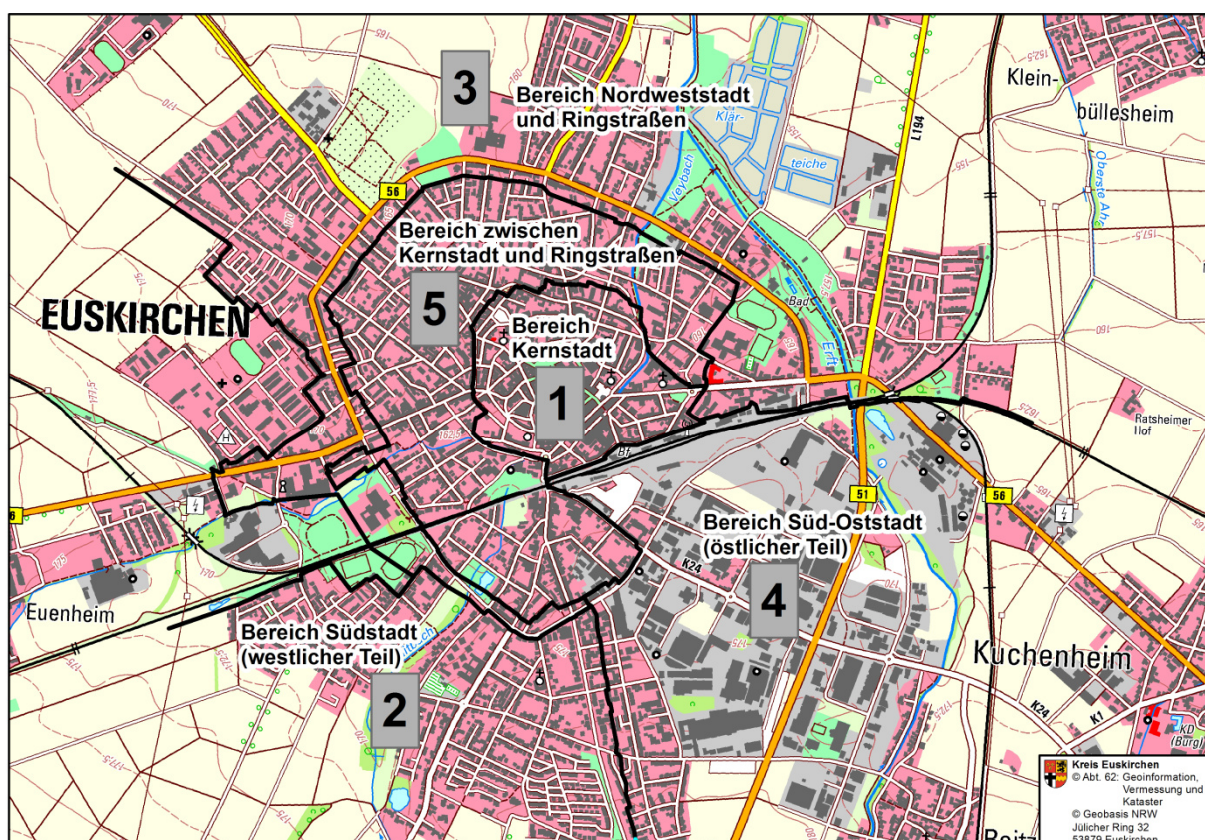
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 6.2 Teileigentum)

Regional ermittelte Vergleichswerte für Wohnungseigentum:

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohn- fläche (Standardabweichung)	
Bad Münstereifel						
Kernort	Erstverkauf aus Umwandlung, Wohnungen mit Serviceleistungen	2011	61	55	3.070	(60)
	Weiterverkauf	1989-2001	10	77	1.890	(140)
	Weiterverkauf	1945-1961 saniert	4	65	1.350	(110)
	Weiterverkauf	1980-1982	10	74	1.400	(170)
OT Kalkar	Weiterverkauf	1996	≤ 3	58	1.920	(120)
OT Iversheim, Kalkar, Kirspenich	Weiterverkauf	1990-1995	≤ 3	65	1.340	(190)
OT Eicherscheid, Eschweiler, Kirspenich	Weiterverkauf	1950-1970 teilsaniert	≤ 3	73	1.210	(170)
OT Nitterscheid	Weiterverkauf	1974	≤ 3	88	640	(140)
Euskirchen						
Kernort 1 Kernstadt	Erstverkauf	Neubau	6	78	2.920	(60)
	Weiterverkauf (Kol- ping Straße, An den Kapuzinern)	1992-1998	5	53	2.320	(120)
	Weiterverkauf (Mühlenstraße)	1994	≤ 3	77	1.770	(50)
	Weiterverkauf	1975 saniert, 2009-2014	6	88	2.520	(240)
	Weiterverkauf	1980-1988	5	102	1.360	(190)
2 Südstadt	Erstverkauf, tlw. Zweifamilienhaus	Neubau	5	119	3.790	(150)
	Erstverkauf aus Umwandlung	kernsaniert	≤ 3	85	2.550	(280)

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

Wohnungseigentum: Übersichtskarte Stadt Euskirchen (Lage, Bereichsabgrenzungen)



Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauf- fälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohn- fläche (Standardabweichung)	
Euskirchen						
Kernort 2 Südost	Weiterverkauf	1980 saniert, 2001-2009	7	77	2.610	(140)
	Weiterverkauf	1914 kernsaniert, 1964-1966 saniert	4	107	2.190	(220)
3 Nordweststadt/ Ringstraßen	Weiterverkauf	1984-1992	6	73	2.050	(140)
	Erstverkauf (Georgstraße)	Neubau	8	79	3.360	(90)
	Erstverkauf (Vom-Stein-Straße)	Neubau	10	91	2.520	(80)
	Erstverkauf nach Umwandlung	1969	≤3	74	1.740	(20)
	Weiterverkauf	1970-1972 saniert	≤3	65	2.390	(120)
	Weiterverkauf	1959-1966 saniert, 1992-1998	12	78	1.960	(140)
	Weiterverkauf	1959-1984 teilsaniert	17	75	1.620	(120)
4 Süd - Oststadt	Weiterverkauf	1959-1970	23	71	1.130	(160)
	Weiterverkauf	1962-1974 saniert, 1992	4	78	1.860	(250)

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

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohnflä- che (Standardabweichung)	
Euskirchen						
5 zw. Kernstadt u. Ringstraßen	Erstverkauf (Kes- senicher Straße)	Neubau	≤ 3	93	3.470	(110)
	Erstverkauf (Behringstra- ße, Billiger Straße)	Neubau	9	83	2.770	(120)
	Weiterverkauf	1998-2015	6	91	2.820	(250)
	Weiterverkauf	1982-1996	17	76	1.880	(240)
	Weiterverkauf	1911 saniert	≤ 3	68	1.750	(200)
	Weiterverkauf	1960-1966, 1971- 1979 alle teilsaniert	16	77	1.500	(200)
	Weiterverkauf	1950 teilsaniert	5	84	1.190	(140)
OT Kuchenheim	Erstverkauf	Neubau	9	81	3.230	(100)
OT Stotzheim	Erstverkauf	Neubau	≤ 3	120	3.050	(80)
OT Kleinbülles- heim	Erstverkauf	Neubau	≤ 3	85	2.640	(50)
OT Kirchheim	Erstverkauf aus Umwandlung	kernsaniert	9	78	2.520	(160)
OT Kleinbülles- heim, Stotzheim	Weiterverkauf	1996-1999	≤ 3	57	2.130	(160)
OT Kirchheim, Schweinheim, Stotzheim	Weiterverkauf	1981 saniert, 1990-1995	5	110	1.840	(140)
OT Kirchheim, Flamersheim, Roitzheim	Weiterverkauf	1980-1981 teilsa- niert, 1993-1997	5	82	1.380	(90)
OT Großbülles- heim, Roitzheim, Wüschheim	Weiterverkauf	1969-1978 teilsa- niert, 1986	4	85	1.170	(110)
OT Billig, Palmersheim	Weiterverkauf	1970-1973	4	106	850	(30)
OT Wisskirchen	Weiterverkauf	vor 1960	≤ 3	129	740	(20)
Hellenthal						
OT Wolfert	Weiterverkauf	1964 teilsaniert	4	73	1.240	(110)
Kall						
Kernort	Weiterverkauf	1958-1963 teilsa- niert, 1995-2000	12	68	1.360	(180)
OT Sistig	Weiterverkauf	1981	≤ 3	180	850	(110)
Mechernich						
Kernort	Erstverkauf (Emil- Kreuser-Straße)	Neubau	20	73	2.950	(150)
Kernort	Erstverkauf (Kiefernweg)	Neubau	≤ 3	76	2.360	(10)
Kernort	Weiterverkauf	1997-2004	5	86	2.150	(120)
Kernort	Weiterverkauf	1953-1956 teilsa- niert	≤ 3	73	1.360	(80)
OT Kommern- Süd	Erstverkauf, Zweifamilienhäuser	Neubau	8	110	2.910	(140)
OT Breitenben- den, Kommern	Weiterverkauf	2008-2015	4	148	1.680	(280)

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohnfläche (Standardabweichung)	
Mechernich						
OT Kommern, Kommern-Süd, Schaven, Strempt	Weiterverkauf	1900-1969 kernsaniert	4	94	1.230	(180)
OT Antweiler	Weiterverkauf	1986 saniert	≤ 3	62	1.220	(30)
OT Bergheim, Breitenbenden, Schützendorf	Weiterverkauf	1965-1974 teilsaniert, 1982	5	98	900	(40)
Nettersheim						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	17	78	3.160	(100)
Schleiden						
OT Gemünd	Weiterverkauf	1981-1991	≤ 3	65	1.260	(270)
OT Broich	Weiterverkauf	1982	≤ 3	125	660	(300)
Weilerswist						
Kernort	Erstverkauf (Kyllweg)	Neubau	11	89	3.560	(140)
	Erstverkauf (Kölner Straße)	Neubau	6	89	2.970	(50)
	Weiterverkauf	2001-2011	4	100	2.610	(110)
	Weiterverkauf	1974-1985 saniert	6	79	1.880	(170)
Kernort und OT Metternich	Weiterverkauf	1959 kernsaniert, 1992-1998	6	70	2.350	(210)
OT Kleinvernich	Weiterverkauf	2009	5	129	2.210	(80)
OT Großvernich	Weiterverkauf	1983 saniert - 1999	4	84	1.980	(210)
OT Hausweiler, Ottenheim	Weiterverkauf	1995-2002	≤ 3	59	1.780	(60)
OT Ottenheim	Weiterverkauf	1973	≤ 3	58	1.470	(250)
Zülpich						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	33	88	3.120	(200)
	Erstverkauf aus Umwandlung	kernsaniert	5	69	3.260	(160)
	Weiterverkauf	2000 gehobener Standard - 2018	≤ 3	56	3.040	(70)
	Weiterverkauf	1960-1973 saniert, 1998-2000	5	66	2.050	(220)
	Weiterverkauf	1963 saniert - 1990	≤ 3	61	1.330	(80)
OT Dürscheven, Wichterich	Weiterverkauf	1981-1993	≤ 3	103	1.870	(190)
OT Bürvenich, Dürscheven, Füssenich, Geich	Weiterverkauf	1968 saniert - 1979 teilsaniert	4	92	1.350	(120)

6.1.5 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen hat die Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis einschließlich 2020 als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2021 indiziert. Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt des Wohnungseigentums stehen in den Gebieten der Stadt Bad Münstereifel, der Stadt Euskirchen, der Stadt Mechernich, der Gemeinde Weilerswist sowie der Stadt Zülpich zur Verfügung (i. d. R. jedoch nicht überall flächendeckend).

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

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

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem

ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

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

6.1.6 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2020

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwei- chung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m² Wohn- fläche)	Ø mtl. Netto- kaltmie- te (€/m² Wohn- fläche)	Ø jährl. Bewirt- schaf- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
Restnutzungsdauer > 40 Jahre, ohne EV	2,8 ± 0,5	76	1	85 ± 30	2.025 ± 490	7,30 ± 1,10	22 ± 4	56 ± 9	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	3,1 ± 0,5	42	1	85 ± 30	1.360 ± 340	6,50 ± 1,00	23 ± 4	4 ± 5	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2016	2017	2018	2019
Eigentumswohnungen				
Erstverkäufe	2,7 %	2,6 %	2,5 %	2,3 %
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre, ohne EV	3,3 %	3,1 %	3,1 %	3,0 %
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,7 %	3,6 %	3,6 %	3,5 %

6.1.7 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2020

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Eigentumswohnungen					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre, ohne EV	23,2	14 %	76	85	56
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	17,2	18 %	42	85	34

EV = Erstverkäufe

6.2 Teileigentum

Im Jahre 2020 wurden 36 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 8 x Ladenlokale
- 1 x Praxis
- 1 x Büro
- 22 x Tiefgaragenstellplätze
- 4 x Garagen

Aus 12 Kauffällen der Jahre 2018 bis 2020 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur **groben Preisorientierung** abgeleitet werden:

Lage: Stadt Euskirchen, Stadt Mechernich, Gemeinde Weilerswist

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Nutzfläche (m²)	durchschn. Preis (Euro/m² Nutzfläche) (Standardabweichung)
Ladenlokal	Erstverkauf (Neubau)	2	163	2.100 (+/- 70)
Ladenlokal	1997 saniert - 2012	4	265	1.650 (+/- 230)
Ladenlokal	1983, 1988	3	125	520 (+/- 190)
Büro	1990 - 2004	3	63	1.700 (+/- 330)

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

Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen wurden zu folgend aufgeführten Werten gekauft bzw. mit entsprechenden Werten beim Verkauf von Wohnungseigentum berücksichtigt (Kauffälle aus 2020):

Erstverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	35	2018 - 2020	10.000 € - 20.000 €	15.900 €
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Kall				
Garagen	11	2020	5.000 € - 11.000 €	7.500 €
Lage: Gemeinde Euskirchen				
Carports	2	2020	-	5.000 €
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Nettersheim, Zülpich				
Kfz - Stellplätze	59		2.500 € - 10.000 €	6.100 €
Weiterverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Gemeinden Bad Münstereifel, Euskirchen, Mechernich, Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	37	1981 - 2015	8.000 € - 17.000 €	11.100 €
Lage: Gemeinden Bad Münstereifel, Euskirchen, Hellenthal, Kall, Mechernich, Nettersheim, Weilerswist, Zülpich,				
Garagen	54	1911 - 2012	2.000 € - 15.000 €	6.600 €
Lage: Gemeinden Bad Münstereifel, Euskirchen, Hellenthal, Kall, Mechernich, Weilerswist, Zülpich				
Kfz - Stellplätze	48		2.000 € - 6.000 €	3.100 €

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Erbbaurechtsbestellungen/ Erbbauzinssätze

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 17 Erbbaurechtsverträge, 11 davon mit **künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung**. Für den Zeitraum von 2018 - 2020 waren insgesamt 39 **neue** Erbbaurechtsvergaben zu verzeichnen. 31 dieser Verträge sind einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, woraus sich folgende durchschnittliche Wertparameter ableiten:

	Mittelwert	Standardabweichung
Laufzeit	99 Jahre	± 0 Jahre
Erbbauzinssatz	3,7 %	$\pm 0,8$ %
Erbbauzinssatzbetrag	5,63 EUR/m ²	$\pm 1,68$ EUR/m ²
Bodenwert (pflichtig oder frei, je nach Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags) ca.	von 70 EUR/m ² bis 265 EUR/m ²	

Bei rd. 45 Kauffällen im Zeitraum 2018 - 2020 über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden.

Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 60 Jahren ergab sich ein durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2,1 % (Standardabweichung $\pm 2,0$ %).

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

7.2 Erbbaurechte

7.2.1 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau Auswertungen aus den Jahren 2018 bis 2020

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

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

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

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

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

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

Modellbeschreibung

Sachwerte für Erbbaurechte im individuellen Wohnungsbau ermittelt mit:

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

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 30 Auswertungen der Jahre 2018 bis 2020 entwickelt. Die veräußerten Erbbaurechte lagen in Gebieten mit Bodenrichtwertniveau von 60 EUR/m² - 240 EUR/m² ebf.

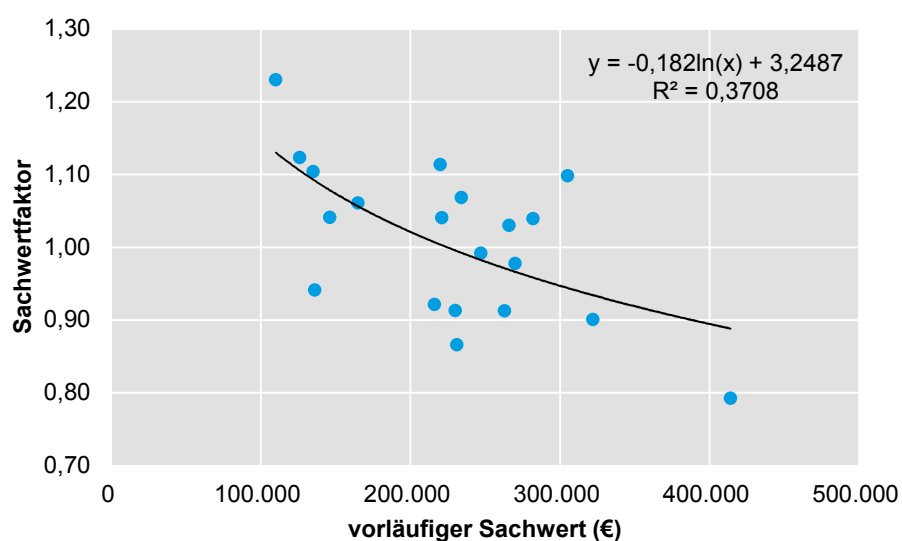
Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das vorgenannte Modell anzuwenden.

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

(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Sachwert des Erbbaurechts	Sachwertfaktor (SWF) für Erbbaurechte
75.000 EUR	1,20
100.000 EUR	1,15
125.000 EUR	1,10
150.000 EUR	1,08
175.000 EUR	1,05
200.000 EUR	1,03
225.000 EUR	1,01
250.000 EUR	0,99
275.000 EUR	0,97
300.000 EUR	0,95
325.000 EUR	0,94
350.000 EUR	0,93
375.000 EUR	0,91
400.000 EUR	0,90

Streudiagramm Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau



7.2.2 Liegenschaftszinssätze für Erbbaurechte (im individuellen Wohnhausbau)

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2020 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwe- ichung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- fläche (m ²)	Ø Kauf- preis (€/m ² Wohn- fläche)	Ø mtl. Netto- miete (€/m ² Wohn- fläche)	Ø jähr- liche Bewirt- schafts- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	1,5 + 0,7	20	3	140 + 35	1.555 + 430	6,35 + 0,70	21 + 2	41 + 18	80 + 0

Historie

Gebäudetyp	2016	2017	2018	2019
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	1,2 %	1,4 %	1,6 %	1,4 %

7.2.3 Rohertragsfaktoren für Erbbaurechte (im individuellen Wohnhausbau)

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2020 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohn- fläche (m ²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	19,7	31 %	20	135	41

8 Modellbeschreibungen/ Erläuterungen

8.1 Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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

Liegenschaftszinsen sind der Marktanpassungsfaktor bei der ertragswirtschaftlichen Verkehrswertermittlung.

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

Verwendetes Modell zur Liegenschaftszinsableitung

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

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

Erste Näherung:

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

Iterationen:

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

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

Die Liegenschaftzinssätze wurden aus insgesamt rd. 600 Fällen wie folgt abgeleitet:

Teilmärkte Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen: Datenmaterial aus dem Jahre 2020,

Teilmärkte Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau: Datenmaterial aus den Jahren 2018 - 2020,

sonstige Teilmärkte: Datenmaterial aus den Jahren 2019 und 2020.

Modellbeschreibung

- Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung
- Nutzungsfläche: Berechnung nach DIN 277
- Rohertrag gemäß §18 Abs. 2 ImmoWertV, unter Berücksichtigung örtlicher Mietspiegel
- Bewirtschaftungskosten: Ansatz gem. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ der AGVGA.NRW (vergleiche nachfolgende Aufstellung)
- Reinertrag: Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§18 Abs.1 ImmoWertV)
- Gesamtnutzungsdauer: gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW
- Restnutzungsdauer: Sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands geschätzt
- Bodenwertansatz: Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV vorab vom Kaufpreis in Abzug gebracht

Bewirtschaftungskosten (Wohnnutzung) nach AGVGA-Modell

Verwaltungskosten in Euro

Beschreibung/Jahr	2020	2021
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern	299	298
jährlich je Eigentumswohnung	358	357
jährlich je Garage/Einstellplatz	39	39

Instandhaltungskosten in Euro

Beschreibung/Jahr	2020	2021
jährlich je m ² /Wohnfläche, ohne Schönheitsreparaturen	11,7	11,7
jährlich je Tiefgaragenstellplatz	88,5	88,3
jährlich je Garage	69,3	69,2
jährlich je Carport	42,7	42,6
jährlich je Stellplatz	26,7	26,6

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Anmerkungen: Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten wird davon ausgegangen, dass die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt. Die Liegenschaftszinssätze wurden mit den für das Jahr 2020 angegebenen Bewirtschaftungskosten abgeleitet. Bei der Wertermittlung sind die jeweils zum Stichtag gültigen Bewirtschaftungskosten anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten (Gewerbliche Nutzung) nach AGVGA-Modell

Verwaltungskosten

3 % des des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Instandhaltungskosten als %-Satz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung

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

50 % SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen oder Baukosten

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

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

8.2 Erläuterungen zu den Rohertragsfaktoren

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

Bei Miet- oder Pachtwertobjekten kann der Wert einer Immobilie überschlägig mittels Rohertragsfaktor geschätzt werden (Datenmaterial, analog der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, aus dem Jahre 2020, bzw. aus den Jahren 2018 - 2020).

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

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

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

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

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

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

9.2 Gewerbliche Mieten gemäß § 5 Abs. 5 b) GAVO NRW

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

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

10.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Nordrhein-Westfalen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen	Zollernstraße 20 52070 Aachen Tel. (0241) 5198-2555 Fax (0241) 5198-2291 gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne Stadt Düren)	Bismarckstraße 16 52351 Düren Tel. (02421) 22-2560 oder 22-2561 Fax (02421) 22-2028 gutachterausschuss@kreis-dueren.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis	Willy-Brandt-Platz 1 50126 Bergheim Tel. (02271) 83-16213 Fax (02271) 83-26210 gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf	Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg Tel. (02241) 13-2812 (Vorsitzender) oder 13-2794 (Geschäftsstelle) Fax (02241) 13-2437 gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Rheinland-Pfalz: www.gutachterausschuesse.rlp.de

Landkreis Ahrweiler:

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

Landkreis Vulkaneifel u. Eifelkreis Bitburg - Prüm:

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

11 Rahmendaten

11.1 Gebühren des Gutachterausschusses

Auszug gem. Kostentarif (VermWertKostT) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12.12.2019. In Kraft getreten am 1. März 2020 (GV. NRW. 2019 S. 966); geändert durch Verordnung vom 16. September 2020 (GV. NRW. S. 907), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020.

5 Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1 Gutachten

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

5.1.1 Grundaufwand

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

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

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

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

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

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

5.1.2.1 Mehraufwand

Führen

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

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

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

5.1.2.2 Minderaufwand

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

5.2 Besondere Bodenrichtwerte

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

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

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren

Gebühr: keine

5.3.2 Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

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

5.3.2.1 Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

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

Hinweis zur Gebührenregelung des Grundstücksmarktberichtes:

- als Download, z. B. über **www.boris.nrw.de**: gebührenfrei
- als beantragtes Dokument (Druckexemplar oder pdf-Datei)
bei Bereitstellung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: 46 Euro

11.2 Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen

Geschichte im Zeitraffer

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

Geographische Lage

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

Verkehr

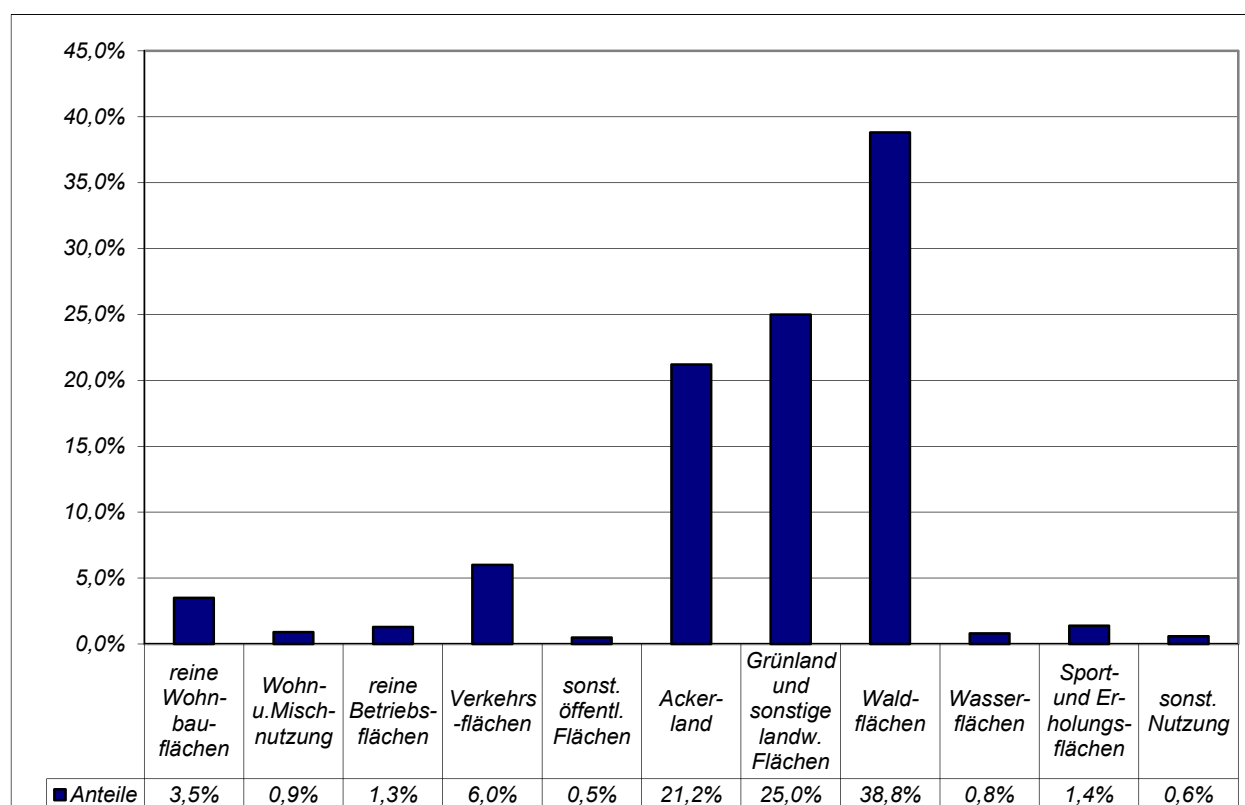
Autobahnen	A 1 Blankenheim – Weilerswist (weiter über Köln nach Bremen) A 61 im Gemeindegebiet Weilerswist (von Hockenheim über Mönchengladbach nach NL)	
Bundesstraßen	B 51 Dahlem - Euskirchen B 56 Zülrich - Euskirchen B 258 Schleiden - Blankenheim B 265 Hellenthal - Gemünd - Zülrich	B 266 Nationalpark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

Flächen und Einwohner des Kreises und seiner Städte und Gemeinden

Verwaltungsbezirk	Fläche in km ² ** (Stand 31.12.2019)	Einwohner * (Stand 30.06.2020)	Einwohner je km ²
Euskirchen, Kreis	1.248,73	194.079	155
Bad Münstereifel, Stadt	150,83	17.416	115
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.247	55
Dahlem, Gemeinde	95,21	4.244	45
Euskirchen, Stadt	139,49	58.435	419
Hellenthal, Gemeinde	137,82	7.886	57
Kall, Gemeinde	66,07	11.096	168
Mechernich, Stadt	136,48	27.870	204
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.584	80
Schleiden, Stadt	121,67	13.223	109
Weilerswist, Gemeinde	57,17	17.691	309
Zülpich, Stadt	101,01	20.387	202
Differenz zum 30.06.2019		+ 1.102	

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

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

Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2019)

Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Geoinformation, Vermessung und Kataster

WIRTSCHAFT

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

Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Struktur- und Wirtschaftsförderung

einzelhandelsrelevante Daten (MB Research Kaufkraftkennziffern 2019)

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

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

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

Arbeitslose im Kreis Euskirchen

Dezember 2011:	5.699 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,9 %)
Dezember 2012:	5.963 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,0 %)
Dezember 2013:	6.043 Personen	(Arbeitslosenquote = 6,0 %)
Dezember 2014:	5.982 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,9 %)
Dezember 2015:	5.801 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,6 %)
Dezember 2016:	5.539 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,3 %)
Dezember 2017:	5.482 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,2 %)
Dezember 2018:	5.248 Personen	(Arbeitslosenquote = 4,9 %)
Dezember 2019:	5.149 Personen	(Arbeitslosenquote = 4,7 %)
Dezember 2020:	6.253 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,9 %)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Anlage zum Grundstücksmarktbericht **2021**

Gewerbliche Mieten

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle

Hausanschrift:

Postanschrift:

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen
Zimmer A 108 bis A 110
Servicezeiten:

53877 Euskirchen

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

Telefon:

02251/ 15 346 und 15 347

Fax:

02251/ 15 389

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Internet:

<https://www.kreis-euskirchen.de/gutachterausschuss>
www.boris.nrw.de

Aufgestellt und ausgefertigt:
Euskirchen, 18. Februar 2021

gez. Rang
Vorsitzendes Mitglied

Druck

Kreis Euskirchen

Gebühr

Das Dokument (Grundstücksmarktbericht 2021) kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

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

1. Gewerbliche Mieten gemäß § 39 GrundWertVO 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. 590 tatsächlich gezahlten Mieten. Die angegebenen Größen und Preisbereiche zeigen eine relativ große Preisspanne auf, welche den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstige Besonderheiten widerspiegelt. Daher sind Abweichungen der abgeleiteten Werte generell möglich. Die Werte sind gerundet.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

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

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

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

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

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

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	1a - Lagen	35 – 100 m ²	19,5 – 34,3 €/m ²
	Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, bis 100 m ²	Ø 70 m ²	Ø 28,5 €/m ²
			Spitzenmieten: 44 – 52 €/m ² (Neustraße, 70 – 95 m ²)
Euskirchen Kernort	1a - Lagen	110 – 275 m ²	17,7 – 33,5 €/m ²
	Ladenlokal, meist gehobene Ausstattung, EG, überwiegend barrierefrei, ab 101 m ²	Ø 180 m ²	Ø 25,8 €/m ²
			Spitzenmieten: 39 – 50 €/m ² (Neustraße, 180 – 220 m ²)
	Lagerflächen im KG	k. A.	2,6 – 6,7 €/m ² Ø 4,6 €/m ²

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

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

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

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

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

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere Geschäftslagen	30 – 85 m ² Ø 55 m ²	7,1 – 16,5 €/m ² Ø 11,4 €/m ²
	Ladenlokal, einfache bis gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, bis 100 m ²		Spitzenmiete: 20,5 €/m ² (> 70 m ²)
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere Geschäftslagen	125 – 215 m ² Ø 160 m ²	6,3 – 13,3 €/m ² Ø 9,5 €/m ²
	Ladenlokal, meist gehobene Ausstattung, EG, teilweise barrierefrei, teilweise 1. OG, barrierefrei, 101 bis 250 m ²		Spitzenmieten: 17,5 – 22,5 €/m ² (gute Geschäftslagen, 140 – 235 m ²)
Euskirchen Kernort	gute bis mittlere, vereinzelt mäßige Geschäftslagen	265 – 690 m ² Ø 405 m ²	4,6 – 15,6 €/m ² Ø 9,5 €/m ²
	Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, EG, überwiegend barrierefrei, ab 251 m ²		Spitzenmiete: 20 €/m ² (gute Geschäftslage, 300 – 350 m ²)

1.3 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Bad Münstereifel

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel Kernort	1a - Lagen Ladenlokal, mittlere/ gehobene Ausstattung, modernisiert/saniert, EG, teilweise 1. OG, nicht barrierefrei, bis 100 m ²	30 – 100 m ² Ø 70 m ²	10,1 – 16,5 €/m ² Ø 13,2 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)
Bad Münstereifel Kernort	1a - Lagen Ladenlokal, mittlere/ Ausstattung, modernisiert/saniert, EG, teilweise 1. OG, nicht barrierefrei, ab 101 m ²	115 – 210 m ² Ø 170 m ²	9,5 – 14,1 €/m ² Ø 11,5 €/m ² Spitzenmieten: 17 – 19 €/m ² (125 – 275 m ²)
Bad Münstereifel Kernort	gute Geschäftslagen Ladenlokal, einfache Ausstattung, unsaniert EG	65 – 125 m ² Ø 95 m ²	5,4 – 6,7 €/m ² Ø 6,1 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

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

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

1.4 Einzelhandel und Dienstleistungen, Ladenlokale im Kernort Mechernich

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

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

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

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Kommern, Zülpich	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Ausstattung, bis 100 m ²	70 – 100 m ² Ø 70 m ²	8,4 – 11,2 €/m ² Ø 9,6 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)
Kall, Kommern, Schleiden, Zülpich	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Ausstattung, EG, meist barrierefrei, tlw. inkl. Stellplätze, ab 101 m ²	120 – 435 m ² Ø 280 m ²	7,7 – 12,5 €/m ² Ø 9,3 €/m ²
Bad Münstereifel, Dahlem, Kall, Kommern, Gemünd	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, bis 100 m ²	50 – 100 m ² Ø 75 m ²	4,5 – 7,5 €/m ² Ø 5,8 €/m ²
Kall, Kommern, Nettersheim, Schleiden, Zülpich	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, EG/OG, tlw. inkl. Stellplätze, ab 101 m ²	115 – 690 m ² Ø 345 m ²	3,8 – 5,5 €/m ² Ø 4,7 €/m ²

1.6 großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte im Kreisgebiet, Erstvermietung

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

1.7 großflächiger Einzelhandel u. angegliederte Märkte im Kreisgebiet, Weitervermietung

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen, Kall, Mechernich	<u>großflächiger Einzelhandel</u> , Weitervermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	800 – 9.750 m ² Ø 2.300 m ²	7,1 – 10 €/m ² Ø 8,6 €/m ²
Hellenthal, Kall	<u>angegliederte Märkte</u> , Weitervermietung, Miete überwiegend inkl. Außenanlagen/ Stellplätze	565 – 700 m ² Ø 640 m ²	5,2 – 7,8 €/m ² Ø 6,5 €/m ²

1.8 Gastronomie in Kernorten im Kreisgebiet

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

1.9 Büros im Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen Kernort	Büro, gehobene Ausstattung, EG – 2. OG, barrierefrei		
	bis 150 m ²	30 – 150 m ² Ø 105 m ²	8 – 10,2 €/m ² Ø 9,0 €/m ²
	ab 151 m ²	165 bis > 1.000 m ² Ø 455 m ²	9,2 – 12 €/m ² Ø 10,2 €/m ²
Euskirchen Kernort	Büro, mittlere bis gehobene Ausstattung, meist EG – 2. OG, überwiegend barrierefrei		
	bis 80 m ²	40 – 80 m ² Ø 60 m ²	5,8 – 8,0 €/m ² Ø 7,0 €/m ²
	ab 81 bis 150 m ²	90 – 140 m ² Ø 120 m ²	5,5 – 7,5 €/m ² Ø 6,4 €/m ²
	ab 151 m ²	155 – 1.640 m ² Ø 345 m ²	5 – 9,8 €/m ² Ø 7,0 €/m ²
Euskirchen Kernort	Büro, einfache Ausstattung, EG – 3. OG, überwiegend nicht Barrierefrei	60 – 410 m ² Ø 155 m ²	3,3 – 5,8 €/m ² Ø 4,6 €/m ²

1.10 Büros im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Blankenheim, Dahlem, Euskirchen Ortsteile, Kall, Mechernich, Weilerswist, Zülpich	Büro, mittlere bis gehobene Ausstattung, EG – 1. OG, tlw. barrierefrei, tlw. inkl. Stellplätze		
	bis 150 m ²	30 – 120 m ² Ø 70 m ²	6,4 – 10,3 €/m ² Ø 8,1 €/m ²
	ab 151 m ²	150 – 400 m ² Ø 230 m ²	5 – 8,5 €/m ² Ø 6,5 €/m ²
			Spitzenmiete: 11,5 €/m ² (Mechernich, gehobene Ausstattung, barrierefrei, > 400 m ² , inkl. Stellplätze)
Bad Münstereifel, Blankenheim, Kall, Mechernich, Gemünd	Büro, mittlere Ausstattung, meist EG – 1. OG, tlw. 3. OG, barrierefrei und nicht barrierefrei		
	bis 80 m ²	30 – 80 m ² Ø 65 m ²	4,4 – 6 €/m ² Ø 5,4 €/m ²
	tlw. inkl. Stellplätze ab 81 m ²	85 – 1.000 m ² Ø 195 m ²	4 – 6,7 €/m ² Ø 5,5 €/m ²
Kall, Mechernich Ortsteile	Büro, Gewerbe, einfache Ausstattung, EG – 1. OG, nicht barrierefrei	140 – 300 m ² Ø 195 m ²	3,5 – 3,9 €/m ² Ø 3,7 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

1.11 Praxen im Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen, Bereich Innenstadt	Praxis (überwiegend Arzt, Zahnarzt o. ä.), gehobene Ausstattung, EG – 4. OG, meist barrierefrei		
	bis 150 m ²	55 – 150 m ² Ø 115 m ²	6,7 – 13,3 €/m ² Ø 8,6 €/m ²
	ab 151 m ²	150 – 410 m ² Ø 225 m ²	6,5 – 10,8 €/m ² Ø 9,2 €/m ²
Euskirchen Kernort	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), mittlere Ausstat- tung, 1. – 3. OG, barrierefrei	120 – 265 m ² Ø 185 m ²	4,2 – 5,9 €/m ² Ø 5 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

1.12 Praxen im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Dahlem, Mechernich, Zülpich	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), überwiegend mittlere Ausstattung, EG – 1. OG, meist barrierefrei	125 – 405 m ² Ø 225 m ²	7,9 – 10,1 €/m ² Ø 8,9 €/m ²
Hellenthal, Kommern, Mechernich, Gemünd	Praxis (Arzt, Zahnarzt o. ä.), mittlere Ausstat- tung, EG – 1. OG	100 – 280 m ² Ø 145 m ²	6 – 7,0 €/m ² Ø 6,5 €/m ²

1.13 Studios im Kernort Euskirchen

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

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

1.14 Hallen, kalt, Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Blankenheim, Euskirchen, Kall, Mechernich, Weilerswist, Zülpich überwiegend mitt- lere Lagen	Kalthalle, Bj. ab ca. 1990, einfache bis mittlere Gebäudeausstattung	bis 500 m ² 150 – 400 m ² Ø 310 m ²	2,5 – 3,4 €/m ² Ø 2,9 €/m ²
	ab 501 m ²	505 – 3.275 m ² Ø 1.985 m ²	2,8 – 3,7 €/m ² Ø 3,1 €/m ²
Euskirchen, Kall, Mechernich, Zülpich überwiegend mäßige bis mittlere Lagen	Kalthalle, Bj. bis ca. 1989, einfache bis mittlere Gebäudeausstattung	bis 500 m ² 210 – 365 m ² Ø 290 m ²	1,3 – 2 €/m ² Ø 1,6 €/m ²
	ab 501 m ²	505 – 1.800 m ² Ø 970 m ²	0,9 – 1,6 €/m ² Ø 1,4 €/m ²

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

1.15 Hallen, warm, Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Bad Münstereifel, Blankenheim, Euskirchen, Kall, Mechernich, Zülpich überwiegend mitt- lere Lagen	Warmhalle, Bj. ab ca. 1995 oder mit besonderer Ausstattung (z. B. Kranbahnanlage), meist mittlere Gebäudeausstattung		
	bis 500 m ²	105 – 490 m ² Ø 280 m ²	3,5 – 5,1 €/m ² Ø 4,4 €/m ²
	ab 501 m ²	800 bis >10.000 m ² Ø keine Angabe	3,4 – 5,0 €/m ² Ø 4,1 €/m ²
Bad Münstereifel, Euskirchen, Kall, Mechernich, Zülpich überwiegend mitt- lere Lagen	Warmhalle, Bj. bis ca. 1994, meist mittlere Gebäudeausstattung		
	bis 500 m ²	140 – 415 m ² Ø 290 m ²	2,6 – 3 €/m ² Ø 2,9 €/m ²
		Ø 325 m ²	Spitzenmieten: 5,0 – 6,2 €/m ²
	ab 501 m ²	700 – 6.000 m ² Ø 1.880 m ²	2,5 – 3,3 €/m ² Ø 2,9 €/m ²
			Spitzenmiete: 6,2 €/m ²

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

1.16 Lagerflächen, Freiflächen, Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen, Weilerswist, Zülpich	Lagerflächen, Freiflächen in Gewerbe- und Industriegebieten	1.040 – 14.850 m ² Ø 4.680 m ²	0,4 – 0,5 €/m ² Ø 0,5 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

1.17 überdachte, offene Lagerflächen, Kreisgebiet

Lage	Beschreibung	ausgewertete Nutz- flächen	Kaltmiete
Euskirchen, Weilerswist	überdachte, offene Lagerflächen in Gewerbe- und Industriegebieten	175 – 1.115 m ² Ø 1.010 m ²	1,2 – 2,0 €/m ² Ø 1,5 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

1.18 Pkw-Stellplätze im Kreisgebiet, vorwiegend gewerbliche Nutzung

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

Die Darstellung basiert überwiegend auf detaillierten Umfragen zu Gewerbemieten, welche in Teilen des Kreisgebietes in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführt wurden, sowie zum Teil im Jahre 2020 durch erneute Abfrage aktualisiert wurden. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht jedoch nicht. Die Werte sind gerundet.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

www.boris.nrw.de

