



Grundstücksmarktbericht **2022** für den Kreis Euskirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Euskirchen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle

Hausanschrift:

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

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Internet:

Postanschrift:

53877 Euskirchen

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

02251/ 15 346 und 15 347

02251/ 15 389

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

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

Aufgestellt und ausgefertigt:
Euskirchen, 8. Februar 2022

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

Kreis Euskirchen

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	4
3	Umsätze	6
3.1	Gesamtumsatz	7
3.2	Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2021	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 2021	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 €/m ² 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 – Erstverkäufe und Erstverkäufe aus Umwandlung	76
6.1.5	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	78
6.1.6	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	80
6.1.7	Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum	80
6.2	Teileigentum	81
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	82
7.1	Erbbaurechtsbestellungen/ Erbbauzinssätze	82
7.2	Erbbaurechte	83
7.2.1	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	83
7.2.2	Liegenschaftszinssätze für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	85
7.2.3	Rohertragsfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau	85
8	Modellbeschreibungen/ Erläuterungen	86
8.1	Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	86
8.2	Erläuterung zur Anwendung von Rohertragsfaktoren	88
9	Mieten und Pachten	88
9.1	Wohnungsmieten	88
9.2	Gewerbliche Mieten	88
10	Kontakte und Adressen	89
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	89
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	90
11	Rahmendaten	91
11.1	Gebühren des Gutachterausschusses	91
11.2	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	93

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 Teil 2, §§ 12 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021.

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 (§§ 12 - 23 der ImmoWertV v. 14.07.2021), 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 33 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

Das Jahr 2021 war durch die Flutkatastrophe vom 14./15.07. geprägt, die auch große Teile des Kreises Euskirchen, insbesondere Gebiete im Bereich der Ahr, Erft, Olef und Urft schwer getroffen hat. Infolge dieser (Jahrtausend)Überschwemmungen wurden zahlreiche Gebäude und Grundstücke innerhalb des Kreisgebietes zum Teil stark beschädigt bzw. kontaminiert, auch die Staumauer der Steinbachtalsperre war betroffen. Dennoch sind flutbedingte Einbrüche auf dem hiesigen Grundstücksmarkt bislang nicht feststellbar.

Vielmehr haben auch flutgeschädigte Objekte am Marktgeschehen teilgenommen, oftmals unter Berücksichtigung eventueller Versicherungsansprüche bzw. staatlicher Fluthilfemaßnahmen. Insofern schwankte das Preisniveau bei diesen Immobilien stark.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2021 wurden 3.178 Kauffälle mit einem Geldumsatz von insgesamt 643,95 Millionen Euro registriert. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme von rd. 4,3 % bei der Anzahl der Kauffälle und rd. 0,4 % in Bezug auf den Geldumsatz.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 592 Kauffällen unter dem Vorjahrsniveau (- 16 %). Das Preisniveau beim individuellen Wohnungsbau ist in weiten Teilen des Kreisgebietes nach wie vor überwiegend steigend.

Die Vergabe von Erbbaurechten (9 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Und auch die Grundstücks-kategorie "Geschosswohnungsbau" nimmt mit kreisweit 15 Kauffällen eine insgesamt weniger dominierende Position ein.

Die Anzahl an Verkäufen für Gewerbegrundstücke nimmt mit insgesamt 27 Verkäufen in 2021 im Vergleich zum Vorjahr ab.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 33,5 ha Flächenumsatz bei 63 Kauffällen, entfällt der überwiegende Anteil auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, in sechs Fällen ist eine künftige gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Mit insgesamt ca. 248,5 ha (2020 = 351,6 ha) ergibt sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Abnahme von rd. 29 %. Ebenso ist in Bezug auf Waldflächen im Vorjahresvergleich eine Abnahme der gehandelten Flächen von ca. 60 % zu verzeichnen (2021: ca. 64,7 ha, im Vergleich dazu im Jahre 2020: ca. 161,0 ha). Das Preisniveau (€/m²) bei diesen Außenbereichsflächen ist kreisweit im Allgemeinen überwiegend leicht steigend.

Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1.233 Kaufverträgen eine leichte Abnahme von rd. 5,7 %. Mit 437 Kauffällen beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 45 % stark ansteigend. Vor allem die Anzahl an Kaufverträgen im Teilmarkt "Erstverkauf von Neubauwohnungen" hat mit + 135 % eine stark positive Entwicklung erfahren (2021 = 228 Verträge, 2020 = 97 Verträge).

Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 21 Kauffällen im Jahre 2021, 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. 7,5 % angestiegen.

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

2021 wechselten 86 Mehrfamilienhäuser (+ 21,1 %), 55 Wohn- und Geschäftshäuser (- 24,7 %) sowie 26 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte (- 29,7 %) den Eigentümer.

Übersicht

Anzahl der Kauffälle insgesamt	- 4,3 % 	Geldumsatz insgesamt	- 0,4 % 
davon			
unbebaute Grundstücke, individueller Wohnhausbau	- 16 % 		
Unbebaute Grundstücke für Gewerbe	+ 20 % 		
landwirtschaftliche Nutzflächen	- 33 % 	Flächenumsatz landw. Nutzfl.	- 29 % 
Ein- bis Zweifamilienhäuser	+ 4 % 		
Wohnungseigentum	+ 45 % 	Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkäufe)	+ 7,5 % 

 fallend,  leicht fallend,  stagnierend,  leicht steigend,  steigend

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2021 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

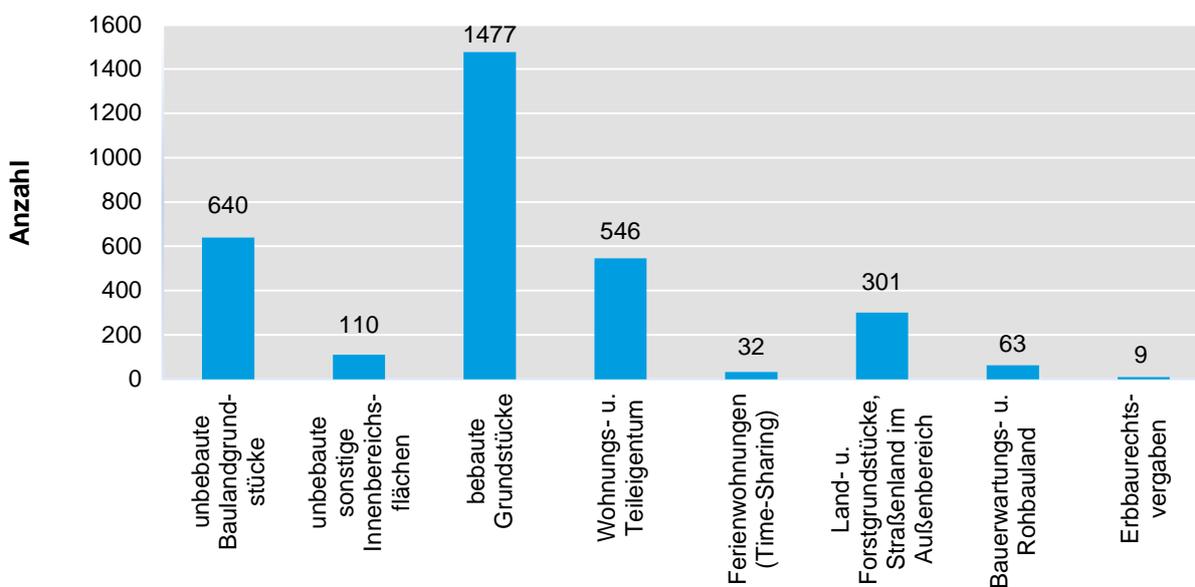
3.1 Gesamtumsatz

Rechtsvorgang	2018	2019	2020	2021
Gesamt.....	3.109	3.202	3.321	3.178
davon				
Kauf.....	2.919	3.034	3.148	3.020
Zwangsversteigerung.....	33	33	20	20
Tausch.....	39	37	22	42
Erbbaurechtsbestellung..	6	17	17	9
Sonstiges.....	112	81	114	87

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2021 insgesamt **3.178 Kauf- inkl. Erbbaurechtsverträge** zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2020 (3.321 Verträge) ist dies eine Abnahme der Kauffälle von 4,3 %.

3.2 Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2021



3.3 Grundstücksverkehr (Flächen und Geldumsatz)

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2020/2021	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Baugrundstücke				
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	592	- 16,0 %	61,9	52,55
Geschosswohnungsbau.....	15	+ 150,0 %	4,9	22,64
Gewerbe - tertiäre Nutzung.....	6	+ 20,0 %	2,8	2,47
Gewerbe - Handwerk, Industrie.....	27	- 40,0 %	18,6	11,03
Erbaurechte (Vergabe).....	9	- 47,1 %	4,3	-
Unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich	110	- 23,1 %	4,0	1,62
Bebaute Grundstücke				
davon				
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser....	1233	- 5,7 %	189,4	317,91
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser...	86	+ 21,1 %	8,9	43,14
Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser...	55	- 24,7 %	4,8	27,78
Gewerbe- und Industrieobjekte.....	26	- 29,7 %	12,4	24,87
Bebaute Erbaurechte an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern...	21	+ 23,5 %	-	4,65
Sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Garagen, Ferienhäuser, Wirtschaftsgebäude, etc.)	56	- 13,8 %	55,7	6,03
Wohnungs- und Teileigentum				
davon				
Wohnungseigentum.....	437	+ 44,7 %	-	96,75
Teileigentum.....	109	+ 202,8 %	-	5,91
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	32	- 30,4 %	-	/
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flä- chen, Straßenland				
davon				
landwirtschaftliche Nutzflächen.....	143	- 32,9 %	248,5	7,39
forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	73	- 18,0 %	64,7	0,97
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	65	- 16,7 %	79,9	7,63
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	20	± 0,0 %	1,5	0,17
Bauerwartungs- und Rohbauland	63	+ 43,2 %	33,5	10,44

3.4 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

Veräußerer:	Privatpersonen	59 %
	Kommunen / Bund	23 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	17 %
	Sonstige	1 %

Erwerber:	Privatpersonen	88 %
	Bauträger / Firma	7 %
	Kommune / Sonstiges	5 %

Gewerbe / Handel / Industrie

Veräußerer:	Privatpersonen	32 %
	Kommunen / Sonstiges	58 %
	Firmen	10 %

Erwerber:	Privatpersonen	34 %
	Firmen	53 %
	Kommunen / Sonstiges	13 %

Bebaute Grundstücke

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

Veräußerer:	Privatpersonen	91 %
	Wohnungsbaugesellschaft / Bauträger / Firma	7 %
	Kommunen / Bund / Land / Sonstiges	2 %

Erwerber:	Privatpersonen	96 %
	Firma / Sonstiges	4 %

Wohnungseigentum (Weiter- und Erstverkäufe)

Veräußerer:	Privatpersonen	43 %
	Bauträger / Firma / Stadt / Sonstiges	57 %

Erwerber:	Privatpersonen	92 %
	Firma	6 %
	Sonstige	2 %

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)

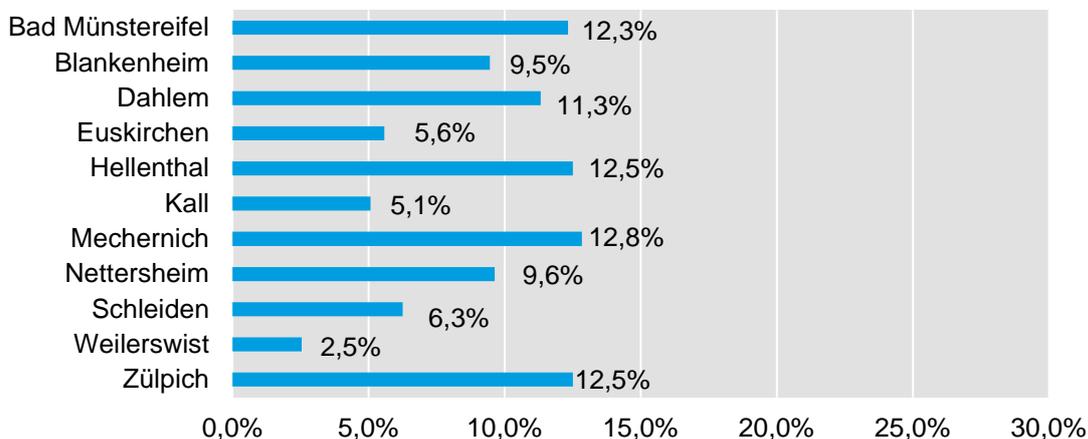
4.1.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke) aufgliedert nach Gemeinden bzw. Städten

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Entwicklung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-Breiten u. Tiefen		Geldumsatz in Mio. Euro	Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung zum Vorjahr
Bad Münstereifel	73	+ 40 %	20	32	7,75	+ 12,6 %
	+ 5 Erbbaurechtsbestellungen					
Blankenheim	56	- 15 %	20	33	2,27	+ 14,7 %
Dahlem	67	- 6 %	22	35	2,98	+ 15,5 %
Euskirchen	33	- 71 %	18	32	4,71	+ 19,8 %
Hellenthal	74	+ 17 %	22	32	2,85	+ 5,9 %
Kall	30	- 12 %	21	31	1,49	+ 13,8 %
Mechernich	76	- 6 %	20	29	8,26	+ 12,0 %
	+ 2 Erbbaurechtsbestellungen					
Nettersheim	57	- 40 %	22	35	3,84	+ 10,9 %
Schleiden	37	- 37 %	21	34	1,36	+ 6,2 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Weilerswist	15	± 0 %	16	29	2,47	+ 20,3 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Zülpich	74	+ 32 %	19	32	14,57	+ 23,0 %
Kreis, insgesamt						+ 15,4 %
(einfaches arithmetisches Mittel)						

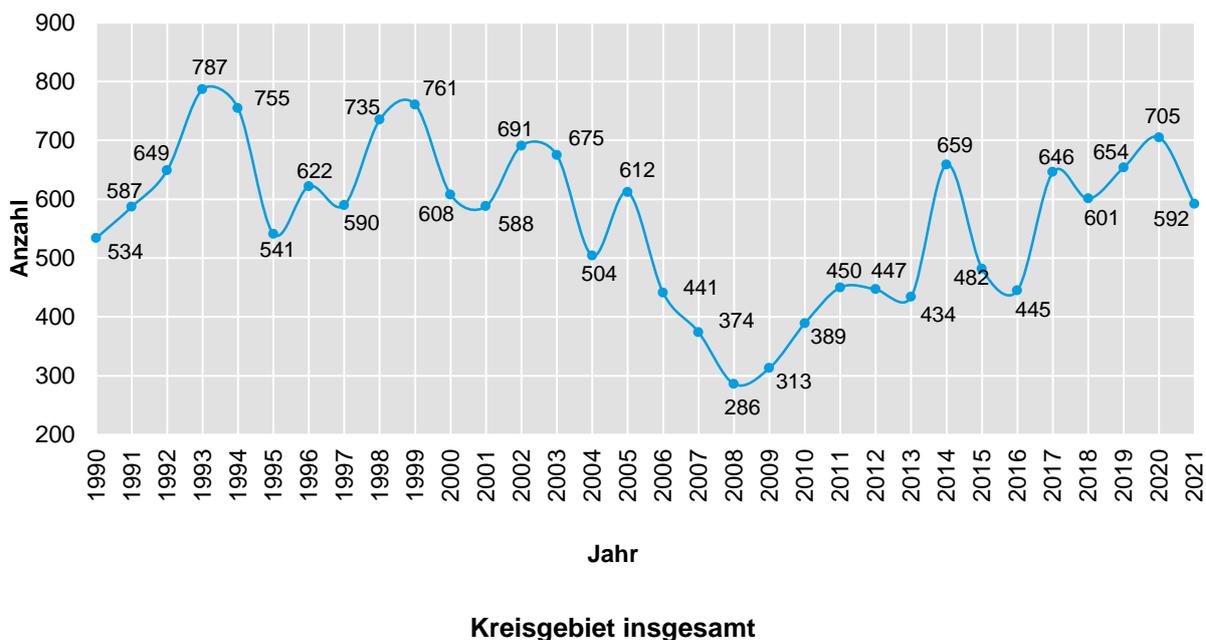
¹⁾ Die Anzahl der Baugrundstücke ist nicht zwingend identisch mit der Anzahl der Kauffälle. Ein Kauffall kann demnach den Verkauf von mehreren Baugrundstücken umfassen.

4.1.2 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

Bauland (Baugrundstücke) -gemeindeweise-

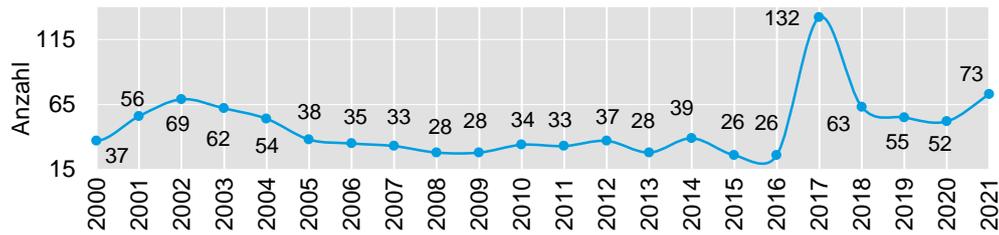


4.1.3 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2021

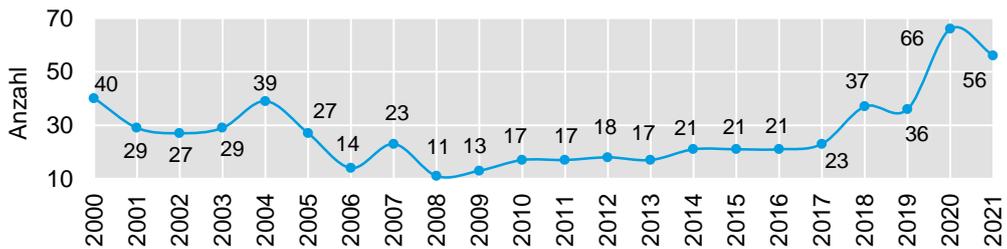


differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 2000 bis 2021)

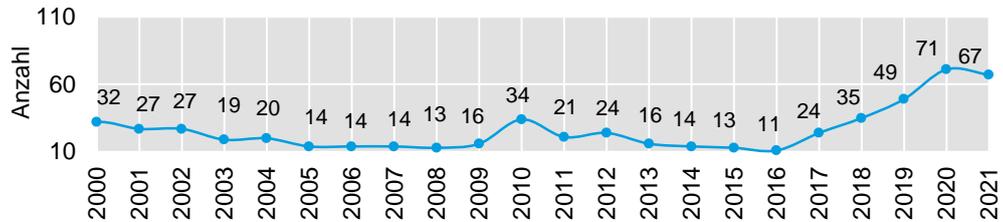
Bad Münstereifel



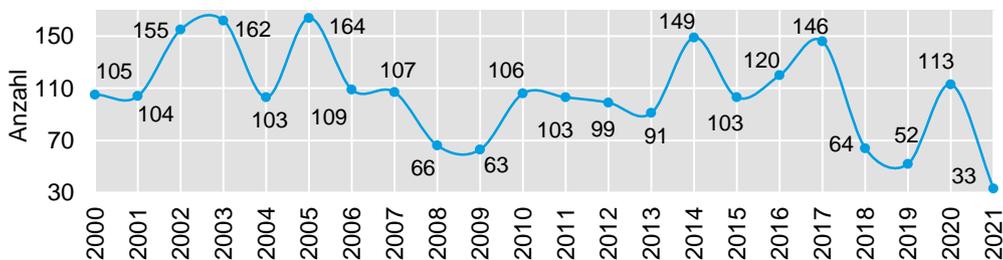
Blankenheim



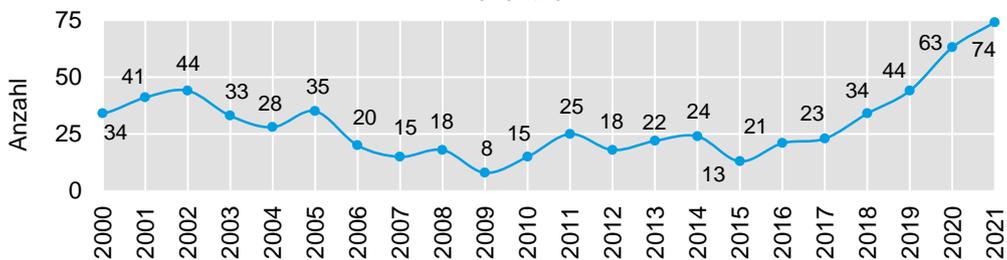
Dahlem



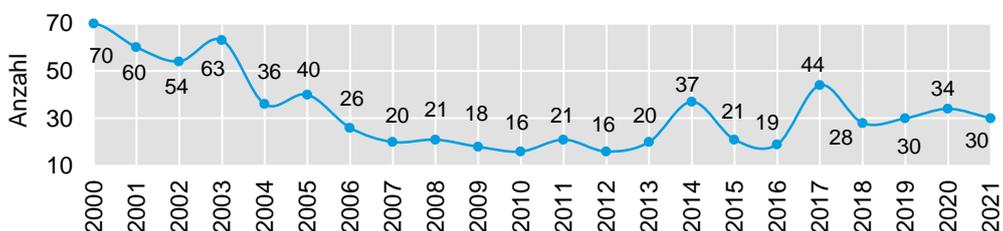
Euskirchen



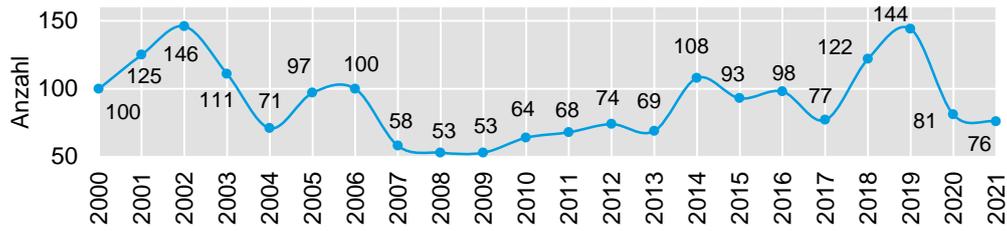
Hellenthal



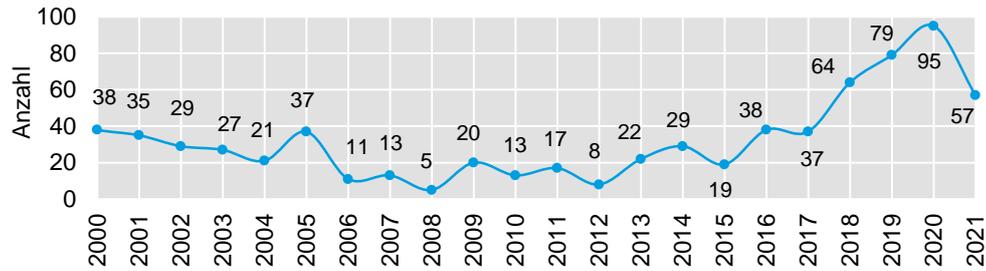
Kall



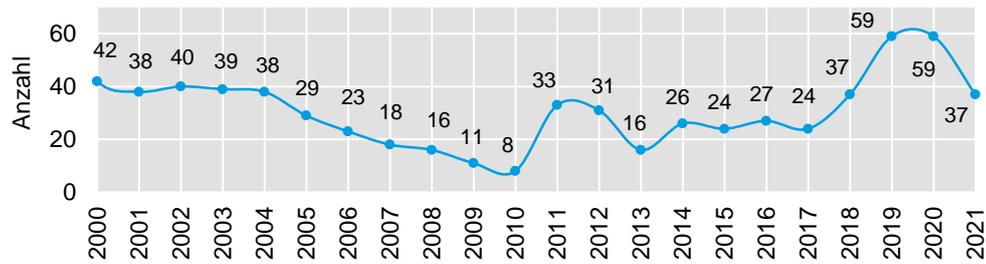
Mechernich



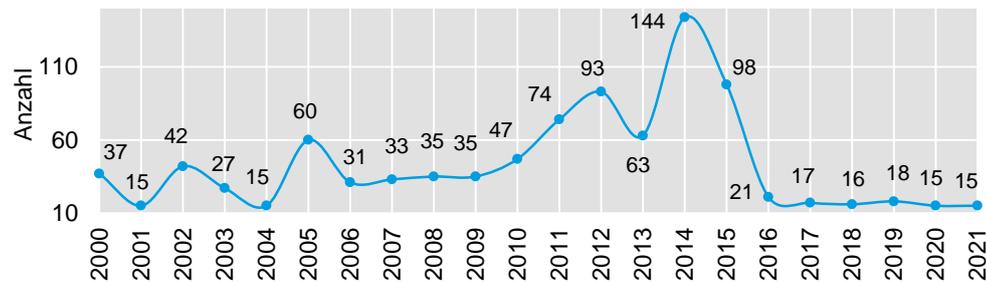
Nettersheim



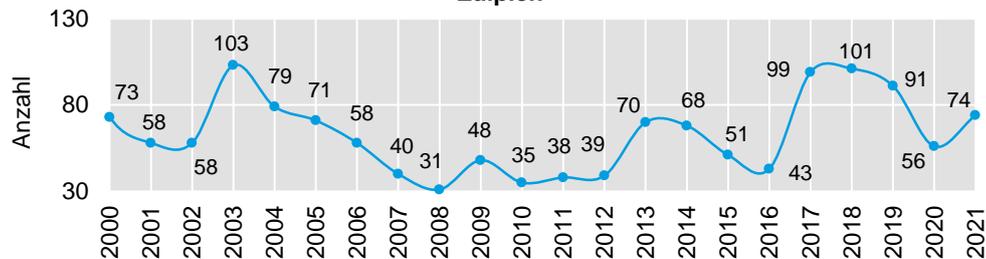
Schleiden



Weilerswist



Zülpich



4.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2021 lagen 15 Kauffälle von Bauplätzen für künftigen Geschosswohnungsbau vor. Die verhältnismäßig niedrige Anzahl zeigt, wie auch in den Vorjahren, die geringe Bedeutung dieser Grundstückskategorie in der hiesigen, überwiegend ländlich geprägten Region.

Das Verhältnis der Kaufpreise zu den angrenzenden Bodenrichtwerten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus (I – II Familienhäuser) betrug hierbei im Mittel 1,56 (+/- 0,56 Standardabweichung). Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau liegt bei rd. 1.980 m² (Spanne von etwa 340 m² - 3.900 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 2021 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	27	18,6	11,03
tertiäre Nutzung	6	2,8	2,47

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	1	/	/
Dahlem	1	/	/
Euskirchen	9	12,16	7,67
Hellenthal	-	-	-
Kall	3	1,08	0,33
Mechernich	5	3,44	2,35
Nettersheim	2	0,55	0,67
Schleiden	2	0,81	0,09
Weilerswist	4	0,96	1,33
Zülpich	5	0,92	0,57

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 2021: Ø Wert u. (Preisspanne) jeweils in €/m ²	Ø Wert in €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2019 - 2021)
Bad Münstereifel	LN	23	24,2	1,63 (0,61 - 3,00)	/
	FN	21	27,2	1,56 (0,54 - 2,56)	/
	Bes. LN/FN	6	1,2	3,78	3,70 (24 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Blankenheim	LN	20	33,0	1,18 (0,29 - 2,09)	/
	FN	10	5,0	1,32 (0,50 - 2,79)	/
	Bes. LN/FN	4	1,8	5,96	2,78 (15 Verträge)
	VF	2	/	8,88	5,67 (3 Verträge)
Dahlem	LN	7	26,2	1,75 (0,83 - 3,76)	/
	FN	4	2,0	1,52 (0,71 - 1,92)	/
	Bes. LN/FN	2	1,5	4,81	2,76 (18 Verträge)
	VF	1	/	/	10,64 (2 Verträge)
Euskirchen	LN	13	14,9	4,70 (2,30 - 9,39)	/
	FN	1	0,4	/	/
	Bes. LN/FN	2	2,4	9,45	8,06 (13 Verträge)
	VF	3	0,3	8,78	14,81 (6 Verträge)

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Ergebnisse aus 2021: Ø Wert u. (Preisspanne) jeweils in €/m ²	Ø Wert in €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2019 - 2021)
Hellenthal	LN	12	19,0	1,73 (1,04 - 3,00)	/
	FN	14	9,0	1,44 (0,50 - 2,89)	/
	Bes. LN/FN	3	1,3	3,28	3,62 (8 Verträge)
	VF	-	-	-	/ (1 Vertrag)
Kall	LN	7	13,8	2,11 (0,98 - 2,59)	/
	FN	2	1,3	1,78	/
	Bes. LN/FN	3	0,2	3,93	2,63 (7 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Mechernich	LN	11	29,0	1,86 (1,00 - 2,11)	/
	FN	6	8,9	2,54 (0,77 - 3,40)	/
	Bes. LN/FN	8	13,4	7,15	4,97 (31 Verträge)
	VF	5	0,2	10,09	11,33 (13 Verträge)
Nettersheim	LN	15	19,3	1,27 (0,51 - 2,00)	/
	FN	5	7,0	1,35 (1,00 - 2,31)	/
	Bes. LN/FN	1	/	/	3,92 (13 Verträge)
	VF	-	-	-	7,08 (4 Verträge)
Schleiden	LN	4	4,6	2,22 (1,23 - 3,07)	/
	FN	7	3,5	1,16 (0,50 - 1,84)	/
	Bes. LN/FN	6	7,5	5,12	4,93 (15 Verträge)
	VF	1	/	/	9,17 (5 Verträge)
Weilerswist	LN	4	12,9	7,90 (5,57 - 11,78)	/
	FN	1	1,2	/	/
	Bes. LN/FN	2	0,9	21,90 ¹⁾	18,98 (7 Verträge) ¹⁾
	VF	-	-	-	-
Zülpich	LN	10	26,7	7,71 (2,02 - 10,80)	/
	FN	-	-	-	/
	Bes. LN/FN	5	37,9	14,15	13,89 (21 Verträge)
	VF	4	0,1	31,74	23,72/ (5 Verträge)

¹⁾ Die Werte beinhalten u.a. Kiesabbauf Flächen inkl. Bodenschatzanteil

4.4.2 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

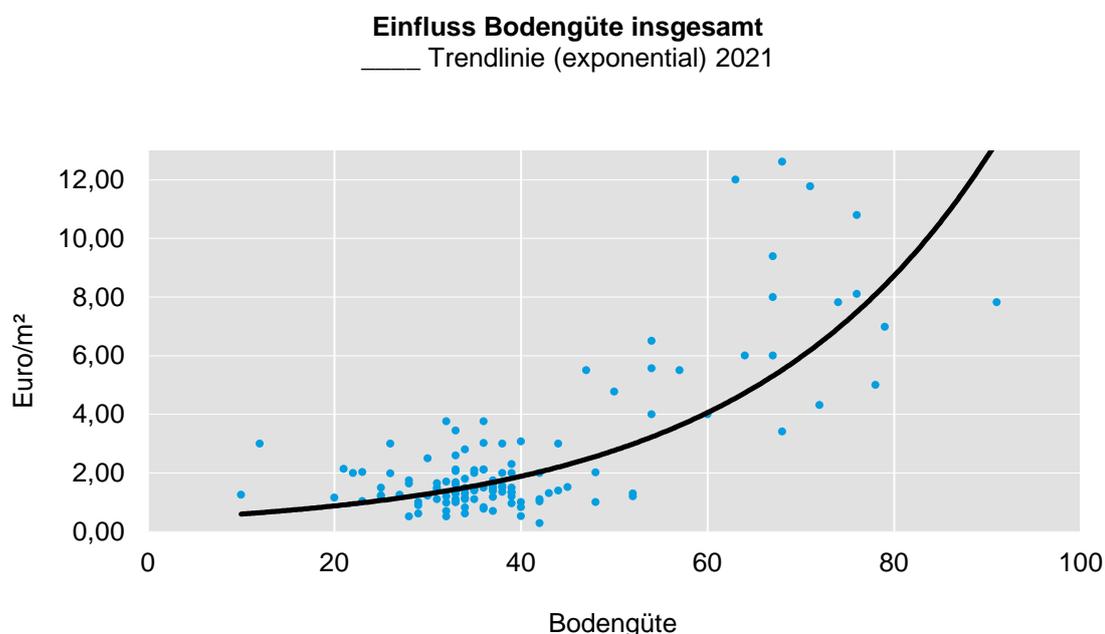
Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zu den preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- 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 2021 lagen kreisweit 143 Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon insgesamt 120 Kaufverträge ausgewertet wurden. Hierbei ist anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Kontingentierungen sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren.

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

Nutzung	Ø Größe je Kauffall	Ø Euro/m ²	Ø Bodengüte	Preisspanne in Euro/m ²
Ø Ackerland	2,1 ha	5,86	50 Punkte	0,51 – 12,61
Ø Grünland	1,7 ha	1,86	36 Punkte	0,29 – 8,11
Ø Bodenwert insgesamt	1,8 ha	3,20	40 Punkte	0,29 – 12,61

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



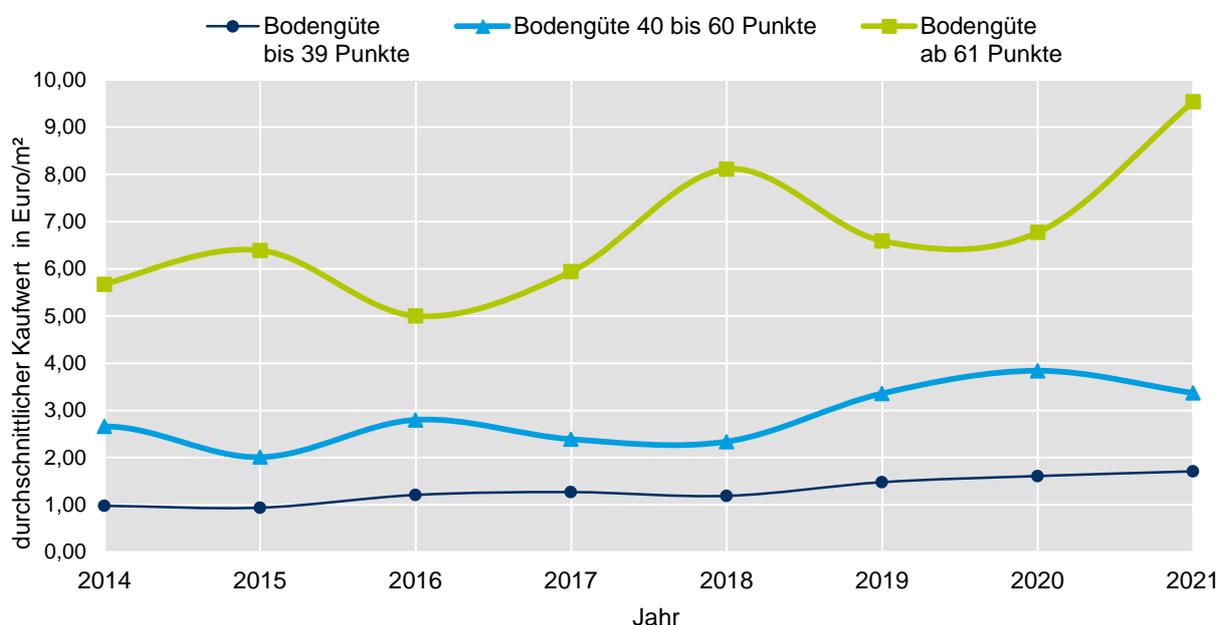
Bei einer Beurteilung des Wertes landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die mittlere Bodenzahl des zu bewertenden Grundstücks mit der durchschnittlichen Gemarkungsbodenzahl (durchschnittliche Bodengüte = zusätzliche Angabe in den Bodenrichtwerttabellen) zu vergleichen, was gegebenenfalls beim Bodenwert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

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

Bodenrichtwerte zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gemarkungsweise im Pkt. 4.7.7 aufgelistet.

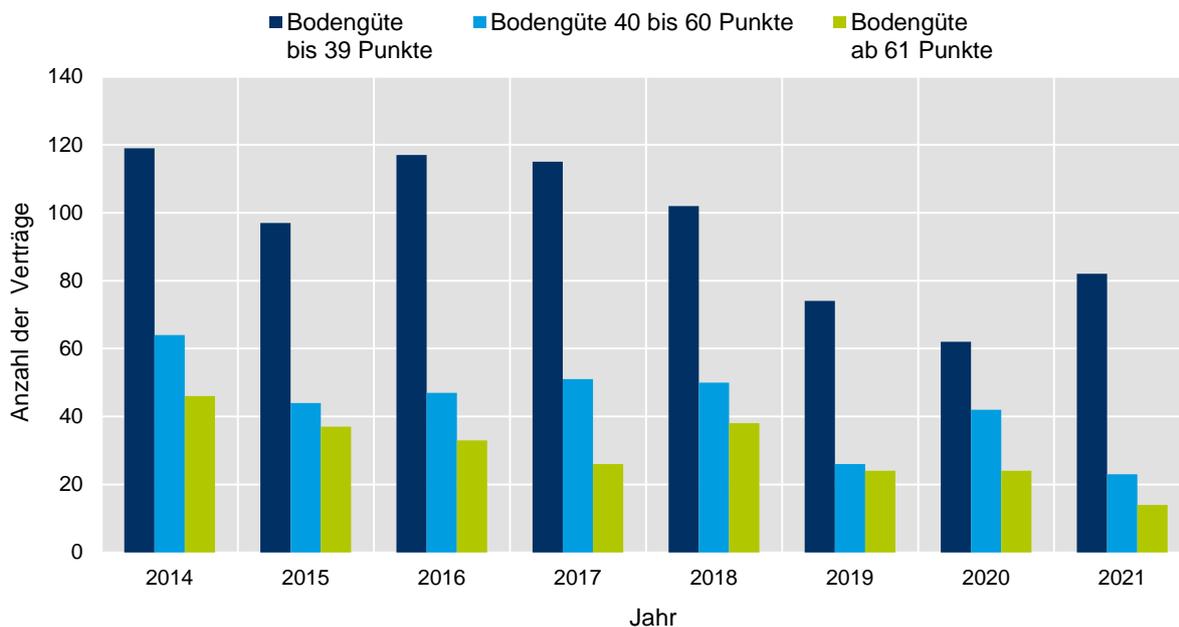
Die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in der Kaufpreissammlung als Ackerland, Grünland oder Grünland/Acker erfasst sind, ist nachstehend wiedergegeben. Die Darstellung wurde um weitere Kenngrößen ergänzt und nach der in der Kaufpreissammlung erfassten Bodengüte in Kategorien unterteilt.

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

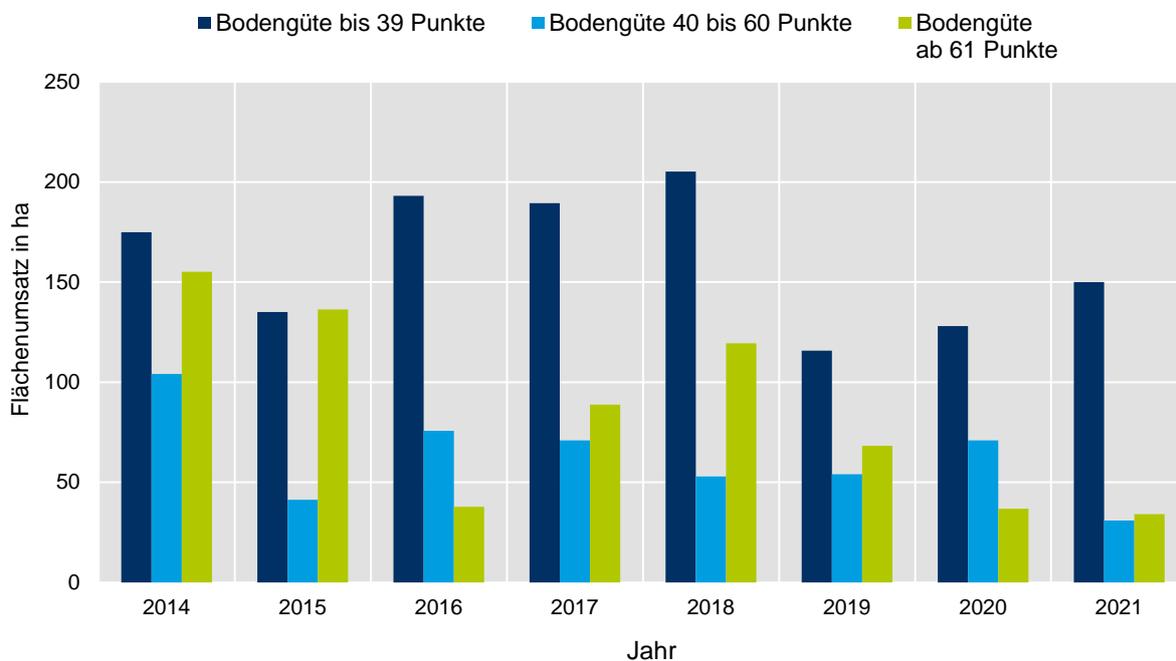


Weitere Einzelheiten zu den zur Auswertung verwendeten Daten sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

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



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



Ackerland

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

Ackerzahl über 60

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

Ackerzahl 40 bis 60

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

Ackerzahl 20 bis 40

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

Ackerzahl unter 20

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

Grünland

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

Grünlandzahl über 40

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

Grünlandzahl 20 bis 40

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

Grünlandzahl unter 20

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

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

4.4.3 Kaufwerte forstwirtschaftlicher Nutzflächen

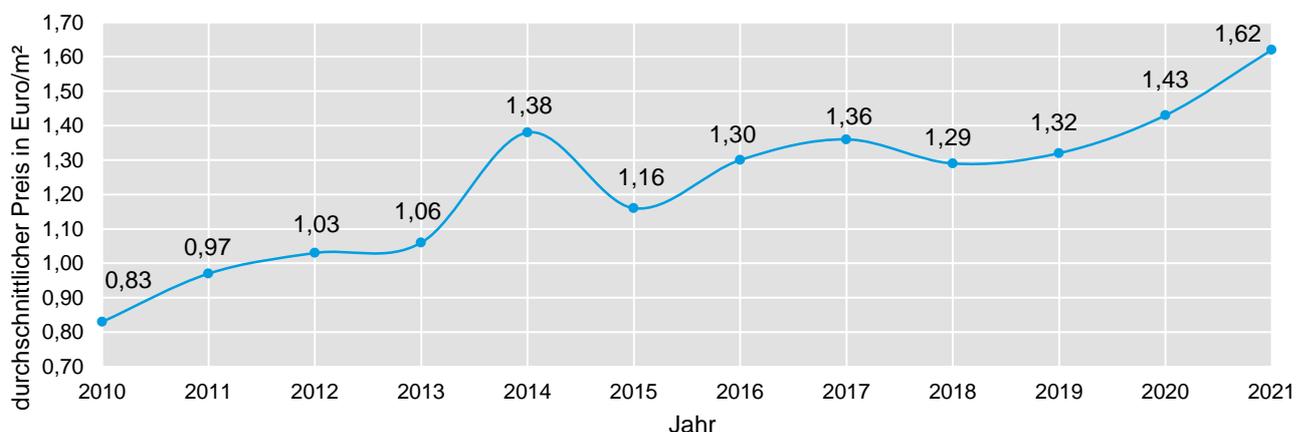
Im Jahr 2021 lagen insgesamt 73 Verträge über forstwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon 71 Fälle mit insgesamt 65,6 ha Fläche und einem Gesamtkaufwert von rd. 1,06 Mio. EUR ausgewertet wurden. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,62 EUR/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs. Die Größe der gehandelten Flächen reichte von 0,05 bis 4,4 ha.

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2021 aus 71 Kauffällen im Einzelnen folgende Durchschnittswerte statistisch abgeleitet. Der Markt konnte anhand der Preisspanne nochmals aufgegliedert werden.

Bestandsart	Anzahl der Kauffälle	Ø Größe je Kauffall in ha	Euro/m ² (arithmetisches Mittel) inklusive Wert des Aufwuchses	Standardabweichung in Euro/m ²	Preisspanne in Euro/m ²
Gehölz	2	0,1	1,00	/	/
Mischwald	18	1,2	1,52	0,59	0,50 – 2,56
davon	15	1,0	1,12	0,37	0,50 – 1,60
davon	3	2,1	2,41	0,25	1,94 – 2,56
Laubwald	18	0,9	2,08	0,69	0,60 – 3,40
davon	14	0,6	1,33	0,37	0,60 – 1,82
davon	4	2,0	2,84	0,51	2,12 – 3,40
Nadelwald	33	0,9	1,43	0,60	0,50 – 2,89
davon	29	0,9	1,36	0,43	0,50 – 2,01
davon	4	0,4	2,70	0,20	2,36 – 2,89

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 2010 – 2021



Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde aus kreisweit insgesamt 6 Kauffällen aus den Jahren 2020 und 2021 bei 9,8 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,48 EUR/m² ermittelt. Die Standardabweichung (ausgehend von der Grundgesamtheit) betrug 0,06 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 (Abschläge bei Steilhängen ca. 20 - 40 %)

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022) handelt es sich bei:

Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (s. § 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 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 2021 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz in Millionen Euro
Rohbau- und Bauerwartungsland	63	33,55 ha	10,44

Davon sind 57 Verträge für eine künftige wohnungswirtschaftliche Nutzung vorgesehen, in 6 Fällen ist eine gewerbliche Nutzung geplant.

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

Wohnungswirtschaftliche Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Betrachtungszeitraum 2020 und 2021
Bauerwartungsland	43	25 % +/- 12 % Standardabweichung
Rohbauland (ungeordnet)	26	29 % +/- 13 % Standardabweichung
Rohbauland (geordnet)	19	60 % +/- 18 % 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 bis 2021
Bauerwartungsland (ungeordnet)	5	14 % +/- 5 % 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 2021)

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	24	1,25 (+/- 0,42)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	21	0,56 (+/- 0,21)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) (Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)	24	0,23 (+/- 0,13)	

Straßenlandrückübertragungen

Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	10	0,32 (+/- 0,17)	
---	----	-----------------	--

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Wertanteil des Bauland(richt)wertes (Standardabweichung)	skizziertes Beispiel
Straßenlanderwerb			
Teilflächen für <u>wesentliche</u> Straßenerweiterungen oder <u>neue</u> Straßen	8	1,14 (+/- 0,25)	
Teilflächen <u>bereits vorhandener</u> , i. d. R. ausgebauter Straßenteile	14	0,32 (+/- 0,19)	

4.7 Bodenrichtwerte

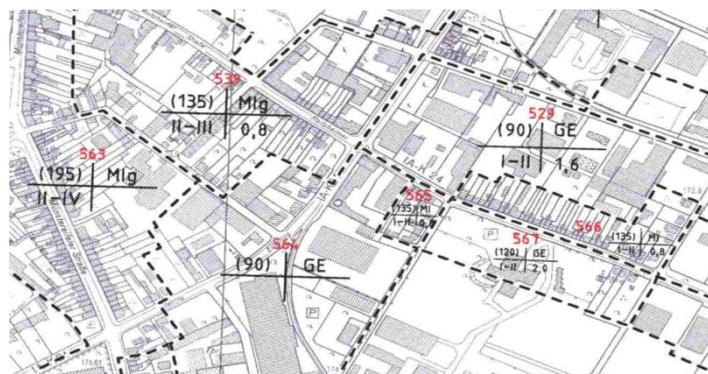
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB und §§ 13 bis 17 der ImmoWertV v. 14.07.2021).

Diese werden bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres zonal ermittelt, beim hiesigen Gutachterausschuss in Bodenrichtwertkarten eingetragen und bis zum 31. März des jeweiligen Jahres zur Übernahme in das Grundstücksmarktinformationssystem (www.boris.nrw.de) geliefert. Beschluss und Verfügbarkeit werden öffentlich bekannt gemacht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen bzw. erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Ausschnitt aus einer Bodenrichtwertkarte



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

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

Zum 01.01.2022 mussten im Rahmen der Grundsteuerreform zusätzliche Anforderungen der Finanzverwaltung an die Bodenrichtwerte umgesetzt werden.

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

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie 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 Ausdrücke, und die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Das seitens der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW für www.boris.nrw.de entwickelte System einer **allgemeinen Preisauskunft** für das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, für das auch seitens des Gutachterausschusses des Kreises Euskirchen Daten zur Verfügung gestellt wurden, ist mittlerweile durch die Ableitung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten über www.boris.nrw.de ersetzt worden. Siehe hierzu auch Pkt. 5.1.3 und 6.1.5 dieses Grundstücksmarktberichtes.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte (Stand: 01.01.2022, abgabefrei, in Euro/m²)

Stadt Bad Münstereifel	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	200	120	55
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	60	40	15

Gemeinde Blankenheim	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	65	45	30
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	25	20	10

Gemeinde Dahlem	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	60	50	40
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		20	

Stadt Euskirchen	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	350	180	140
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	100	55	45

Gemeinde Hellenthal	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	50	40	35
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		20	15

Gemeinde Kall	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	90	55	40
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	55	30	

Stadt Mechernich	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	150	90	70
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	75	40	25

Gemeinde Nettersheim	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	85	75	55
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		15	

Stadt Schleiden	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	70	50	40
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	25	20	10

Gemeinde Weilerswist	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	310	220	170
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		110	50

Stadt Zülpich	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	210	130	110
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	60	50	30

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 2021 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 2021 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 § 18 der ImmoWertV v. 14.07.2021 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
2021	145,8	133,4	139,4	137,5	165,9	112,7

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
2021	124,6	143,8	140,3	113,9	172,3	168,5

Bodenpreisindexreihe für Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Euskirchen insgesamt

(Basisjahr 2010 = 100)

Ableitung ab 1987

-abgeleitet aus Bodenrichtwerten-

Jahr	Bodenpreisindex
1980	29,1
1981	
1982	
1983	
1984	
1985	
1986	
1987	42,1
1988	43,2
1989	43,8
1990	45,0
1991	46,7
1992	49,8
1993	54,3
1994	59,5
1995	63,9
1996	69,7
1997	74,8
1998	82,9
1999	96,1
2000	96,3
2001	97,4
2002	97,8
2003	100,4
2004	100,9
2005	100,9
2006	100,1
2007	99,7
2008	99,9
2009	100,0
2010	100,0
2011	100,4
2012	100,5
2013	100,3
2014	101,1
2015	101,4
2016	101,7
2017	105,4
2018	109,8
2019	111,5
2020	111,5
2021	124,4

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
2021	212,7

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
2021	117,0	115,7	141,0	145,8	124,4

** 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: 01.01.2022

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

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

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

Für Wohnbauflächen gilt in der Regel folgendes:

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

Ausnahmen hiervon sind aus den nachfolgenden Listen ersichtlich.

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

Hinweis zu Sonderfällen

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

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswert durch geeignete Sachverständige ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für unbebautes Bauland (auszugsweise)

in Euro / m²

Stadt Bad Münstereifel

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	200	190	130	
Arloff	140	120		
Bergrath		65		50
Berresheim		55		
Effelsberg		65		
Eichen		60		
Eicherscheid	100	90	80	
Ellesheim		55		
Esch		55		
Eschweiler	160	130		
Gilsdorf		80		
Hilterscheid		55		
Hohn / Kolvenbach		115		
Holzem / Neichen		65		
Honerath		55		
Houverath	95	80		
Hummerzheim		55		
Hünkhoven		55		
Iversheim	130	100		
Kalkar	130	120		
Kirspenich	160	120		
Langscheid	70	60		
Lanzerath		65		
Lethert		65		
Limbach		80		
Mahlberg	80	65		55
Maulbach		75		
Mutscheid		55		
Nitterscheid		55		
Nöthen	120	100		
Odesheim		60		
Ohlerath		55		
Reckerscheid		55		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Rodert	130	105		115
Rupperath		55		
Sasserath		55		
Scheuerheck		65		
Scheuren		75		
Schönau	85	75		
Soller		55		
Wald	120	80		
Willerscheid		55		
Witscheiderhof		65		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt / Iversheim	60	40	35	
Arloff			GI 25	
Esch			15	
Hardtbrücke			15	
Houverath			10	
Rupperath			15	
Wald		35		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Blankenheim

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	65	60	50	
Ahrdorf		35		20
Ahrhütte		35		30
Ahrmühle				30
Alendorf		45		
Blankenheimerdorf	60	55		
Blankenheim-Wald				30
Dollendorf	50	45		
Freilingen		50		
Hüngersdorf		45		
Lindweiler		40		40
Lommersdorf		50		
Mülheim		50		45
Nonnenbach		45		30
Reetz		45		
Ripsdorf	55	50		
Rohr		45		
Schloßthal				25
Uedelhoven		45		
Waldorf		40		
<hr/>				
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	60	50		
Baasem	45	40		
Berk		40		
Frauenkron		40		
Kronenburg		65		
Kronenburger Hütte		55		
Schmidtheim	50	45		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Baasem		15		
Dahlemer Binz		15		
Schmidtheim		20		

Stadt Euskirchen

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	350	300	240	
Billig	210	160		
Dom-Esch	170	140		
Elsig	170	140		
Euenheim	200	150	140	
Flamersheim	200	170		
Frauenberg	160	140		
Großbüllesheim	200	160		
Kessenich	230	180		
Kirchheim	190	160	140	
Kirchheim (südl. Kleinsiedlungsgebiet)		130	Richtwertgrundstück 800 m ²	
Kleinbüllesheim	230	170		
Kreuzweingarten	180	140		
Kuchenheim		180	170	140
Kuchenheim	220		Richtwertgrundstück 32 m tief	
Niederkastenholz	180	170		
Oberwichterich	170	140		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Palmersheim	200	160		
Rheder	180	140		
Roitzheim	230	190		170
Schweinheim	170	160		
Stotzheim	200	170		
Stotzheim	240			Richtwertgrundstück 30 m tief
Siedlung Eusk.- Heide		140		Richtwertgrundstück 40 m tief
Weidesheim	200	160		
Wißkirchen	190	160		
Wüschheim	180	160		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	170	100	GI 55	
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		50	40	
Blumenthal		40		
Bungenberg		30		
Dickerscheid		35		
Dommersbach		40		
Eichen / Ingersberg		40		
Felser / Felserhof		35		
Giescheid		35		
Hahnenberg, erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag				20
Haus Eichen		30		
Hecken		30		
Heiden		30		
Hescheld		30		
Hönningen / Büschem		35		
Hollerath		45		35
Kamberg		35		
Kammerwald		45		
Kehr, erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag				20
Kradenhövel				20
Kreuzberg		30		
Losheim		35		20
Manscheid		30		
Miescheid		40		
Oberreifferscheid		35		
Oberschömbach		30		
Paulushof, erschließungsbeitragsfrei, jedoch <u>ohne</u> Kanalanschlussbeitrag				25
Ramscheid		45		
Reifferscheid	50	40		25
Rescheid		35		
Schnorrenberg		35		
Sieberath		30		
Udenbreth		45		

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		50		
Wildenburg				30
Winten		30		
Wittscheid		30		
Wolfert		40		
Wollenberg		35		
Zehnstelle		30		
Zingscheid		35		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort		20	15	
Blumenthal			15	
Dommersbach			15	
Losheim		15		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Kall

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	90	70	65	
Anstois		50		
Benenberg		45		
Diefenbach		40		
Dottel		60		
Frohnrath		40		
Gillenberg		40		
Golbach	70	55		
Keldenich	70	60		
Krekel / Rüth	50	40		
Rinnen		45		
Roder		40		
Scheven	70	60		
Sistig		45		
Sötenich	65	55		
Steinfeld	60	50		
Steinfelderheistert		40		
Straßbüsch				40
Urft		50		
Wahlen		50		
Wallenthal		55		
<hr/>				
Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	55	30		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Stadt Mechernich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	150	140	125	
Antweiler	120	100		
Berg		80		
Bergbuir		70		
Bergheim		95		
Bescheid				65
Bleibuir		70		
Breitenbenden	115	90		
Denrath/ Weißenbrunnen		70		
Dreimühlen		80		
Eicks	100	85		
Eiserfey		90		
Firmenich	170	115		
Floisdorf	100	85		
Gehn		85		
Glehn	100	75		80
Harzheim		100		
Holzheim		100		
Hostel		70		
Kalenberg		70		
Kallmuth		80		
Katzvey	115	100		
Kommern	150	120		
Kommern-Süd	140		Richtwertgrundstück 1.200 m ²	
Lessenich		90		
Lorbach		85		
Lückerath	85	70		
Obergartzem	150	120		
Rißdorf		85		
Roggendorf		70		70
Satzvey	130	100		
Schaven		140		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Schützendorf	90	80		
Strempt	85	75		
Urfey				70
Vollem		80		
Voißel		65		
Vussem	110	90		85
Wachendorf	140	110		
Weiler a. B.		95		
Weyer	100	85		
Wielspütz				65

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	100		30	
Firmenich			25	
Kalenberg			30	
Kommern	75	40		
Obergartzem		40		
Satzvey			25	
Vussem		35		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Nettersheim

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	85	75		
Bouderath		60		
Buir		65		
Engelgau	65	60		
Frohngau		60		
Holzmülheim		60		
Marmagen	80	75		
Pesch	75	65		
Roderath		55		
Tondorf	80	70		
Zingsheim	80	70		

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	70	50		
Berescheid		40		
Broich	55	50		
Bronsfeld	50	40		
Dreiborn		50		
Ettelscheid		40		
Gemünd	95	70	50	
Harperscheid		45		
Herhahn		40		
Hühnerbusch				30
Kerperscheid		50		
Mauel		60		
Morsbach		40		
Nierfeld		90		
Oberhausen	50	45		
Olef	55	45		
Scheuren	45	40		
Schöneseiffen		45		
Wintzen		45		
Wolfgarten		60		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	25	GI 15		
Gemünd	25			
Harperscheid		15	10	
Herhahn			12	
Mauel		20		
Oberhausen		15		
Olef		18		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Weilerswist

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	310	280	260	
Kernort	320	Richtwertgrundstück 28 m tief und 17 m breit		
Bodenheim		170		
Derkum	190	170		
Großvernich	290	260		200
Hausweiler	180	160		
Kleinvernich		190		
Kleinvernich	260		Richtwertgrundstück 30 m tief	
Lommersum	190	170		
Metternich	250	220		
Müggenhausen		190		
Neukirchen		180		
Ottenheim		170		
Ottenheim	200		Richtwertgrundstück 30 m tief	
Schwarzmaar				140

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	160	110		
Ottenheim			50	

Stadt Zülpich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	210	180		
Bessenich		120		
Bürvenich	120	110		
Dürscheven	140	130		
Enzen	130	120		
Eppenich		110		
Floren				90
Füssenich	130	120		
Geich	130	120		
Hoven	180	170		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Juntersdorf	120	110		
Langendorf	120	110		
Linzenich	120	110		
Lövenich		120		
Lüssem				100
Merzenich	130	120		
Mülheim		130		
Nemmenich	140	130		
Niederelvenich	190	130		
Oberelvenich		130		
Rövenich	170	140		
Schwerfen	120	110		
Sinzenich	140	120		
Ülpenich	170	130		
Virnich				90
Weiler i. d. E.		130		
Wichterich	170	120		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	60	50		
Kernstadt		GI 60		
Bessenich			GI 30	
Geich		GI 40	30	
Schwerfen			30	
Sinzenich			GI 30	

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

4.7.7 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Stichtag: 01.01.2022

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	3,00
Effelsberg	35	1,50
Eschweiler	35	1,50
Hohn	36	1,50
Houverath	36	1,50
Iversheim	40	2,50
Kalkar	43	3,00
Mahlberg	37	1,50
Münstereifel	35	1,50
Mutscheid	35	1,50
Nöthen	37	1,50
Rupperath	34	1,10
Schönau	34	1,50

Blankenheim

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Ahrdorf	35	1,20
Alendorf	34	1,20
Blankenheim	37	1,30
Blankenheimerdorf	33	1,50
Dollendorf	35	1,20
Freilingen	32	1,20
Hüngersdorf	32	1,40
Lindweiler	34	1,20
Lommersdorf	34	1,20
Mülheim	37	1,50
Reetz	33	1,40
Ripsdorf	32	1,40
Rohr	34	1,20
Uedelhoven	37	1,20
Waldorf	34	1,30

Dahlem

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Baasem	31	1,30
Berk	32	1,30
Dahlem	34	1,40
Kronenburg	30	1,30
Schmidtheim	34	1,40

Euskirchen

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

Hellenthal

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Hellenthal	29	1,40
Hollerath	30	1,40
Ländchen	29	1,40
Losheim	34	1,20
Udenbreth	30	1,20

Kall

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

Mechernich

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Antweiler	56	3,50
Berg	46	3,00
Bleibuir	40	2,00
Breitenbenden	41	2,00
Eicks	49	3,00
Floisdorf	50	3,50
Glehn	44	2,00
Harzheim	39	2,00
Holzheim	39	2,00
Hostel	49	2,00
Kallmuth	34	1,50
Kommern	50	4,00
Lessenich-Rißdorf	43	3,00
Lorbach	35	1,50
Mechernich	37	2,50
Obergartzem	64	5,50
Satzvey-Firmenich	55	5,00
Vussem-Bergheim	39	2,00
Wachendorf	41	3,00
Weiler a. B.	35	2,00
Weyer	35	1,50

Nettersheim

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Bouderath	34	1,40
Buir	36	1,40
Engelgau	33	1,40
Frohngau	35	1,40
Holzmülheim	35	1,40
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	1,30
Bronsfeld	31	1,30
Dreiborn	34	1,50
Gemünd	28	1,30
Harperscheid	34	1,50
Oberhausen	31	1,30
Schleiden	30	1,50
Schöneseiffen	35	1,50

Weilerswist

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Lommersum	69	8,00
Metternich	64	6,50
Müggenhausen	71	6,50
Vernich	71	6,50
Weilerswist	69	7,00

Zülpich

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

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 01.01.2022 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. geringere 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 1254 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 322,6 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) 68
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1165
- Erbbaurechte 21

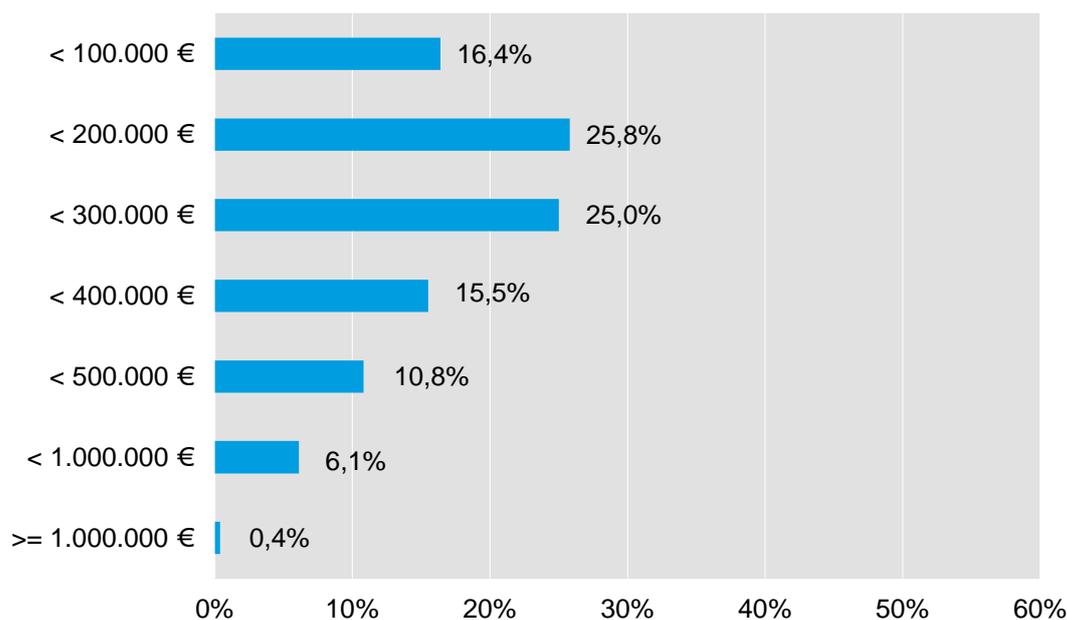
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
Bad Münstereifel	134	+ 1 %	36,05
Blankenheim	68	+ 5 %	13,00
Dahlem	42	+ 8 %	7,58
Euskirchen	294	- 9 %	84,58
Hellenthal	67	- 23 %	12,07
Kall	84	- 21 %	16,36
Mechernich	164	- 14 %	43,90
Nettersheim	53	- 9 %	10,00
Schleiden	101	+ 3 %	17,71
Weilerswist	95	+ 9 %	32,59
Zülpich	152	+ 11 %	48,72

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	< 750	< 1.000	≥ 1.000
Münstereifel	11	11	4	6	3	7	6	8	11	11	7	17	14	10	5	1	2
Blankenheim	4	6	7	6	7	10	7	4	3	2	2	3	1	3	2	1	-
Dahlem	3	6	5	-	8	2	2	4	2	-	4	1	3	2	-	-	-
Euskirchen	11	11	13	14	12	13	23	16	12	25	20	27	34	36	23	3	1
Hellenthal	5	4	7	11	4	5	5	4	5	5	4	3	2	2	1	-	-
Kall	5	3	9	7	7	9	7	7	6	6	4	5	5	4	-	-	-
Mechernich	12	8	3	14	7	11	8	5	10	13	14	14	11	22	10	2	-
Nettersheim	2	4	3	10	5	2	5	4	6	2	3	2	2	3	-	-	-
Schleiden	6	7	14	8	10	10	8	12	4	8	4	4	2	4	-	-	-
Weilerswist	1	1	4	3	4	6	5	2	4	9	7	6	5	27	6	5	-
Zülpich	9	3	3	8	5	9	5	13	6	10	5	15	18	23	16	2	2
Kreisgebiet	69	64	72	87	72	84	81	79	69	91	74	97	97	136	63	14	5

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



5.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

Bei den insgesamt 68 **Erstverkäufen** (Entwicklung zu 2020: -9,3 %) 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 Kauffälle	Kaufpreis-durchschnitt	Standard-abweichung + / -	durchschn. Wohnfläche	durchschn. Grundstücksgröße, rd.
Wohnhäuser schlüsselfertig					
freistehend, unterkellert	1	-	-	-	-
freistehend, nicht unterkellert	21	475.000 €	81.000 €	162 m ²	459 m ²
Doppelhaushälfte, nicht unterkellert	42	408.000 €	47.000 €	136 m ²	301 m ²
Reihenhaus, nicht unterkellert	4	405.000 €	8.000 €	153 m ²	190 m ²

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

Nach Auswertung der Kaufverträge von Erstverkäufen (Neubauten oder Ausbauhäuser von Bauträgern) aus den Jahren 2020 bis 2021 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) betragen je nach Ausstattung und Größe der Gebäude 4.000 EUR - 8.000 EUR.

Nachfolgende Tabelle basiert auf insgesamt rd. 130 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	436	166		1.830 1600	2.150 2150	2.280 1950	2.630 2630	16
Doppelhaushälften/ nicht unterkellert	300	137	mittel/ gehoben	2.360 1500	2.830 2830	2.880 1700	3.490 3490	14
Häuser freistehend/ nicht unterkellert	395	148	mittel/ gehoben	2.440 2000	2.850 2850	3.080 2250	3.770 3770	17
Reihenhaus/ nicht unterkellert	197	146	mittel/ gehoben	2.250 2.210	2.370 2.370	2.640 2.610	2.740 2.740	13

5.1.3 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen veröffentlicht „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 § 20 der ImmoWertV v. 14.07.2021 dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach §§ 24 – 26 der ImmoWertV v. 14.07.2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis einschließlich 2021 als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2022 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)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV v. 14.07.2021 geregelt.

Gem. § 21 Abs. 3 ImmoWertV v. 14.07.2021 geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 der ImmoWertV v. 14.07.2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. 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.

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
- Baupreisindex "Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/Einfamiliengebäude" veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
- Baukostenregionalfaktor (Regionalfaktor gem. § 36 Abs. 3 der ImmoWertV v. 14.07.2021) gutachterlich auf 1,0 geschätzt
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Gesamtnutzungsdauer: grundsätzlich 80 Jahre
- Altersabschreibung linear (nach § 38 ImmoWertV v. 14.07.2021)
- Bodenwertableitung auf Grundlage der Bodenrichtwerte nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV v. 14.07.2021
- sonstige Anlagen und bauliche Außenanlagen sowie Hausanschlüsse: nach Erfahrungswerten pauschalisiert geschätzt
- Grundstücksfläche: selbstständig verwertbare Grundstücksteile wurden im Sinne von § 41 ImmoWertV v. 14.07.2021 vorab vom Kaufpreis in Abzug gebracht

Die nachfolgende Anpassungstabelle wurde aus etwa 150 Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 entwickelt.

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

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

Bodenrichtwerte \leq 45 EUR/m²

Bodenrichtwerte > 45 bis 75 EUR/m²

Bodenrichtwerte > 75 bis 145 EUR/m²

Bodenrichtwerte > 145 bis 240 EUR/m²

Bodenrichtwerte > 240 EUR/m²

Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung)

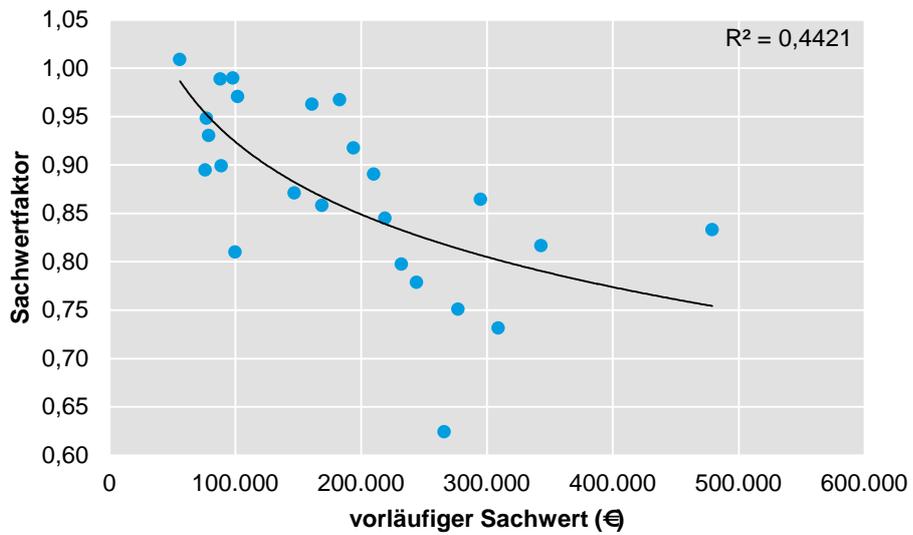
(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert \leq 45 EUR/m ²	Bodenrichtwert > 45 bis 75 EUR/m ²	Bodenrichtwert > 75 bis 145 EUR/m ²	Bodenrichtwert > 145 bis 240 EUR/m ²	Bodenrichtwert > 240 EUR/m ²
50.000	1,00	1,02			
75.000	0,96	1,00			
100.000	0,93	0,95			
125.000	0,90	0,93			
150.000	0,88	0,91	1,10		
175.000	0,87	0,90	1,08	1,13	1,30
200.000	0,85	0,89	1,06	1,11	1,28
225.000	0,84	0,88	1,04	1,09	1,25
250.000	0,83	0,87	1,02	1,08	1,23
275.000	0,82	0,87	1,01	1,06	1,21
300.000	0,81	0,86	0,99	1,05	1,20
325.000	0,80	0,85	0,98	1,04	1,18
350.000	0,79	0,85	0,97	1,03	1,17
375.000	0,78	0,84	0,96	1,02	1,15
400.000	0,78	0,84	0,95	1,01	1,14
425.000	0,77	0,83	0,94	1,00	1,13
450.000	0,76	0,83	0,93	0,99	1,12
475.000	0,76	0,82	0,92	0,98	1,11
500.000		0,82	0,91	0,97	1,10
550.000		0,81	0,90	0,96	1,08
600.000		0,81	0,88	0,95	1,06
650.000			0,87	0,93	1,05
700.000			0,86	0,92	1,03
750.000			0,85	0,91	1,00
800.000			0,84	0,90	1,00
850.000				0,89	0,98

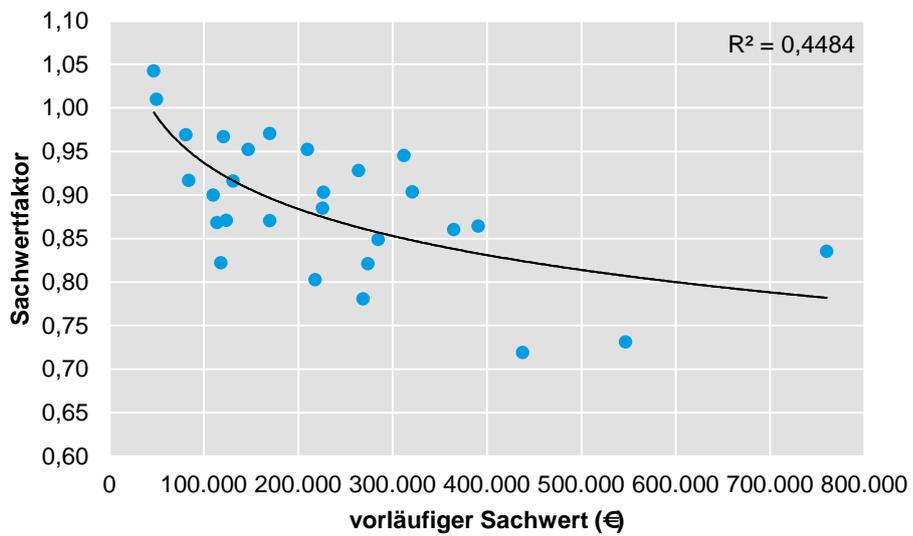
Abbildung Streudiagramme Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

— Trendlinie Auswertungen 2021 auf Grundlage NHK 2010

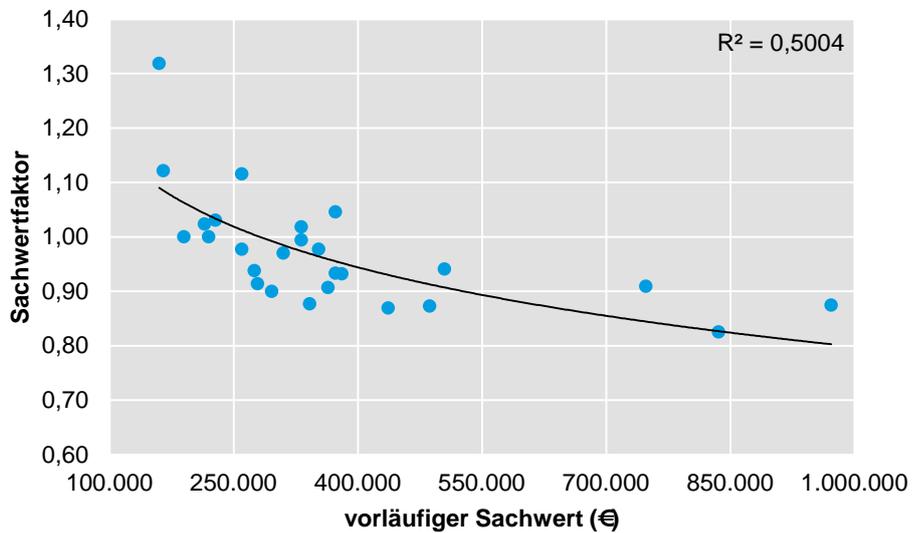
Bodenrichtwert ≤ 45 EUR/m²

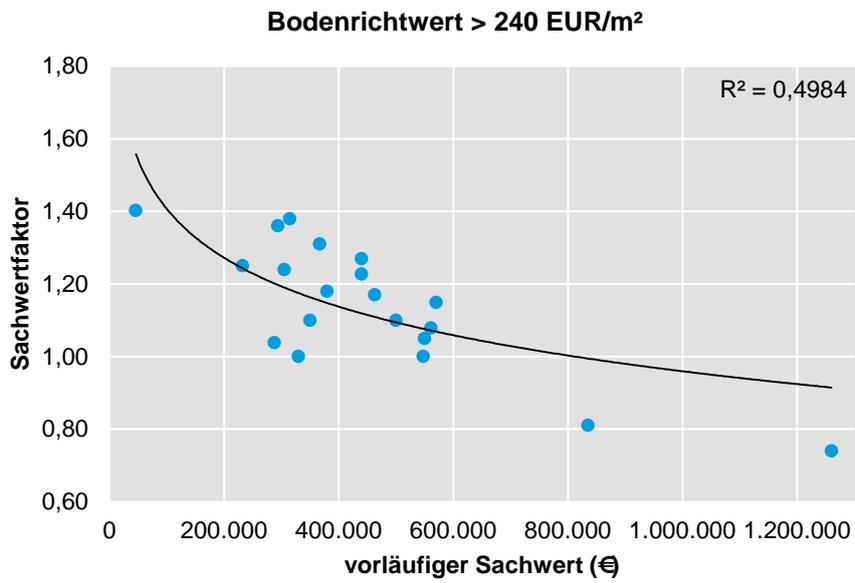
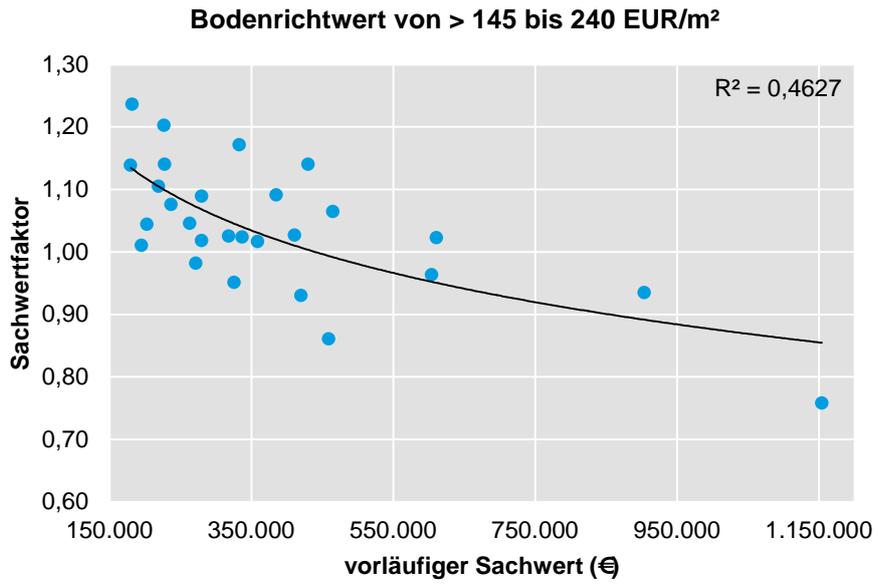


Bodenrichtwert > 45 bis 75 EUR/m²



Bodenrichtwert > 75 bis 145 EUR/m²





5.1.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2021 (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- kalt- miete (€/m ² Wohn- fläche)	Ø jährli- che Bewirt- schaf- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jah- re)
<u>Einfamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	1,9 ± 0,5	66	1	150 ± 60	2.595 ± 765	7,15 ± 1,05	19 ± 4	59 ± 10	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	2,3 ± 0,6	42	1	140 ± 60	1.680 ± 650	5,80 ± 1,35	21 ± 6	33 ± 7	80 ± 0
<u>Zweifamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	2,4 ± 0,5	28	2	230 ± 70	1.980 ± 590	6,40 ± 1,10	22 ± 3	57 ± 11	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	3,1 ± 0,6	32	2	185 ± 50	1.150 ± 490	5,65 ± 1,05	25 ± 4	31 ± 8	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2017	2018	2019	2020
<u>Einfamilienhäuser</u>				
Restnutzungsdauer > 40 Jahre				2,3 %
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre				2,6 %
Restnutzungsdauer > 60 Jahre	2,4 %	2,3 %	2,3 %	
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre	2,5 %	2,6 %	2,4 %	
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre	3,0 %	2,9 %	2,9 %	
<u>Zweifamilienhäuser</u>				
Restnutzungsdauer > 40 Jahre				2,7 %
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre				3,4 %
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre	3,2 %	3,1 %	3,1 %	
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,6 %	3,8 %	3,5 %	

5.1.6 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

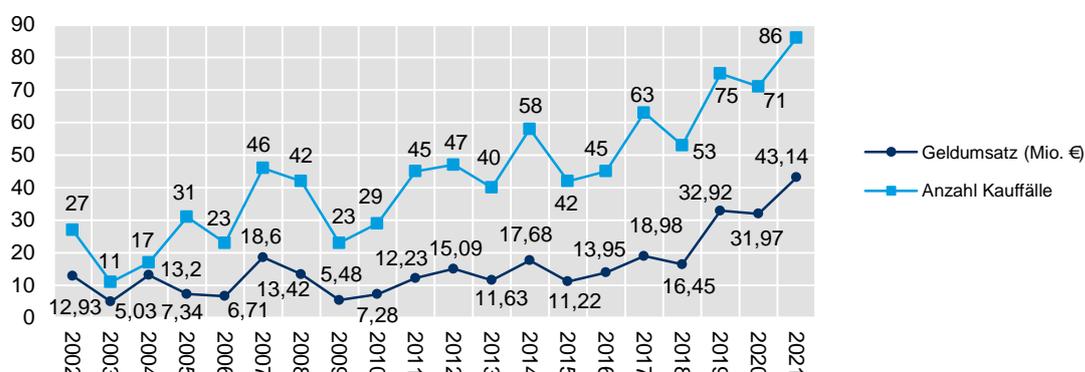
2021 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m ²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
<u>Einfamilienhäuser</u>					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	30,5	18 %	66	150	59
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	21,9	24 %	42	140	33
<u>Zweifamilienhäuser</u>					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	25,4	15 %	28	230	57
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	16,6	25 %	32	185	31

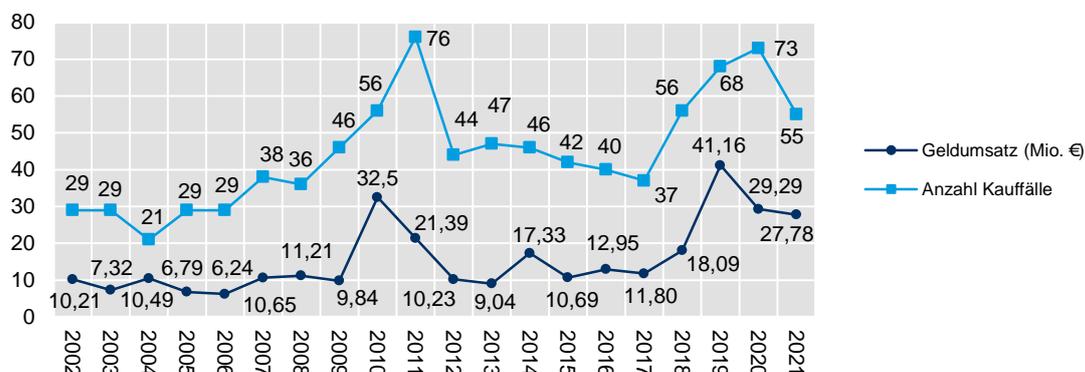
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2021)

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)

2021 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwe- ichung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- /Nutz- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m² Wohn- /Nutz- fläche)	Ø mtl. Netto- kaltmie- te (€/m² Wohn- /Nutz- fläche)	Ø jährl. Bewirt- schafts- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
Dreifamilienhäuser	4,0 ± 0,8	18	2	245 ± 50	1.275 ± 415	6,40 ± 0,95	23 ± 3	40 ± 14	80 ± 0
<u>Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)</u>	4,3 ± 1,2	18	2	465 ± 200	1.275 ± 355	6,40 ± 1,35	24 ± 4	44 ± 13	80 ± 0
<u>Wohn- und Ge- schäftshäuser</u>	5,3 ± 0,8	16	2	200 ± 120	1.185 ± 500	7,50 ± 2,95	20 ± 6	37 ± 13	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2017	2018	2019	2020
Dreifamilienhäuser	4,7 %	4,4 %	4,2 %	4,2 %
<u>Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)</u>				
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	4,9 %	4,8 %	4,3 %	4,3 %
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	5,8 %	5,8 %	5,7 %	5,2 %
<u>Wohn- und Geschäftshäuser (bis 2019 nur 1b Lagen)</u>				
Restnutzungsdauer ≥ 30 Jahre	5,2 %	5,0 %	5,0 %	
Restnutzungsdauer < 30 Jahre	5,9 %	5,8 %	5,9 %	
Restnutzungsdauer > 35 Jahre				4,8 %
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre				5,4 %

5.2.3 Rothertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude

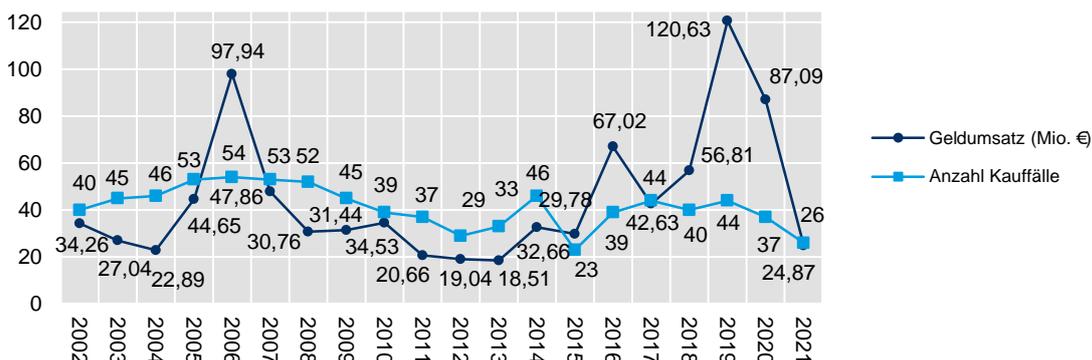
(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2021 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rothertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Ø Wohn-/Nutzfläche (m²)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)
Dreifamilienhäuser	16,2	24 %	18	245	40
<u>Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)</u>	16,0	27 %	18	465	44
<u>Wohn- und Geschäftshäuser</u>	13,0	19 %	18	200	37

5.3 Gewerbe- / Industrieobjekte - Handwerk u. Handel -

5.3.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2021)



5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Gewerbe/ Industrie

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2021 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwe- ichung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Nutz- fläche (m ²)	Ø Kauf- preis (€/m ² Nutz- fläche)	Ø mtl. Netto- kalt- miete (€/m ² Nutz- fläche)	Ø jähr- liche Bewirt- schaf- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
Gewerbeobjekte	5,4 ± 0,9	19	2	1.510 ± 1.985	965 ± 1280	5,60 ± 4,95	16 ± 5,5	27 ± 10	52 ± 8

Historie

Gebäudetyp	2017	2018	2019	2020
Gewerbeobjekte	6,6 %	6,0 %	5,5 %	5,6 %

5.3.3 Rohertragsfaktoren für Gewerbe/ Industrie

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2021 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Nutz- fläche (m ²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Gewerbeobjekte	12,6	28 %	19	1.510	27

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

578 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2021 registriert (469 Kauffälle über Wohnungseigentum, 109 Kauffälle über Teileigentum).

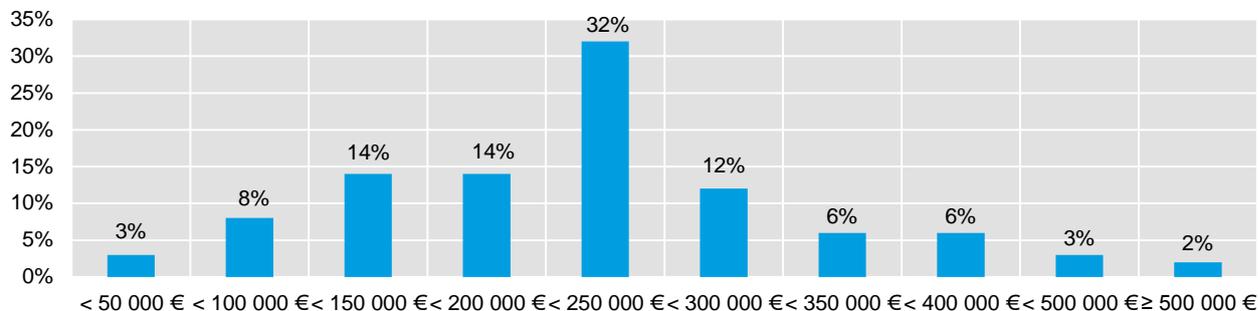
Beim Wohnungseigentum handelt es sich bei 32 Kauffällen um Ferienwohneigentum (Time-Sharing).

6.1.1 Wohnungseigentum (ohne Ferienwohnungen), Umsatzentwicklung

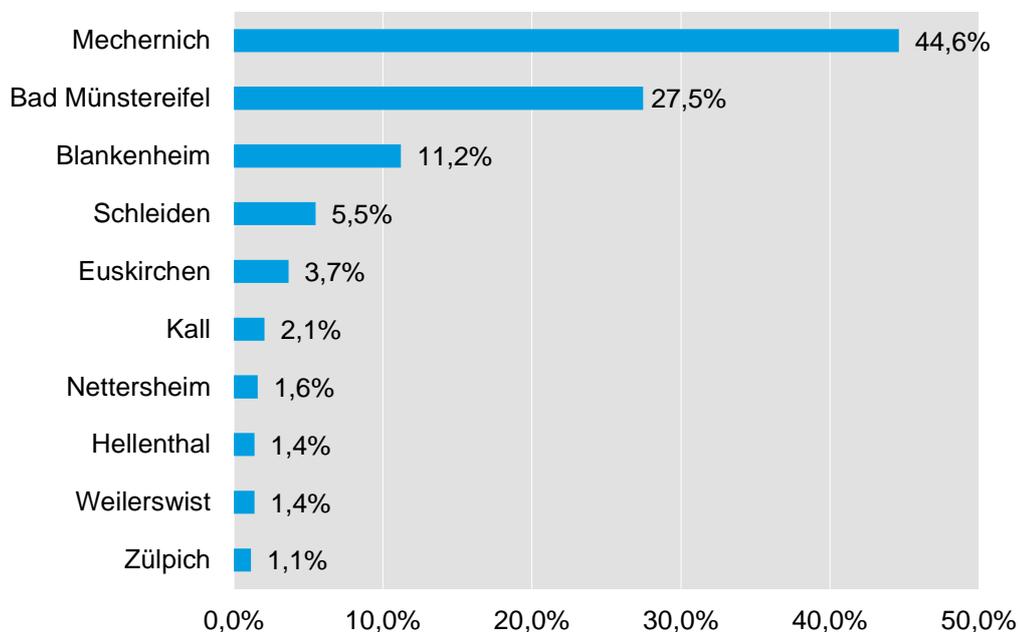
	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51
2014	272	+/- 0 %	33,36
2015	259	- 4,8 %	30,93
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
2021	437	+ 44,7 %	96,75

Teilmärkte 52,2 % Erstverkäufe (aus Neubau)
 1,6 % Erstverkäufe (aus Umwandlung)
 46,2 % Weiterverkäufe

Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet

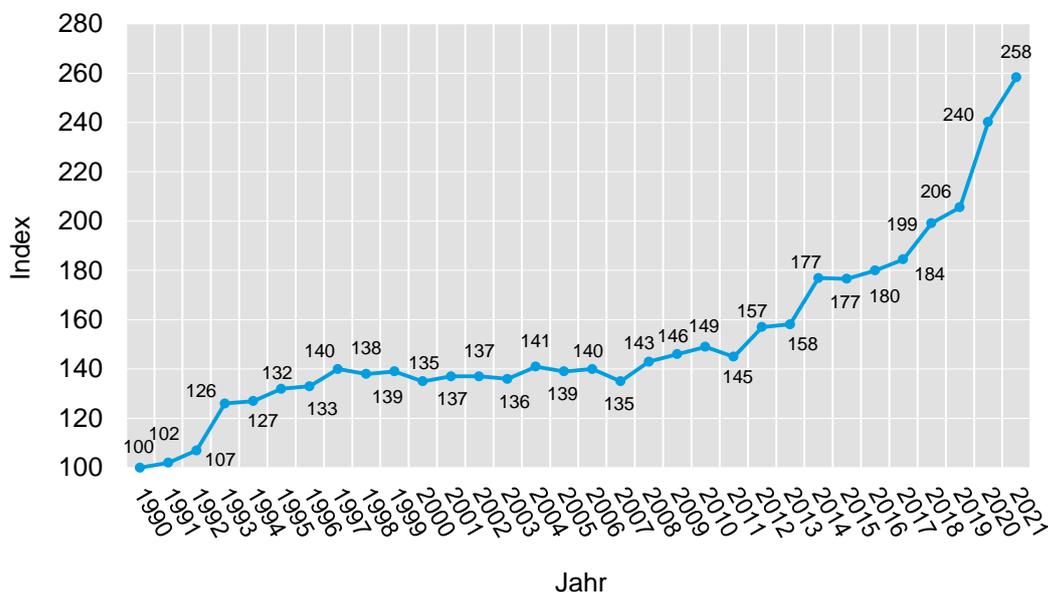


Regionale Verteilung der Kauffälle in % - Anteilen



6.1.2 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)

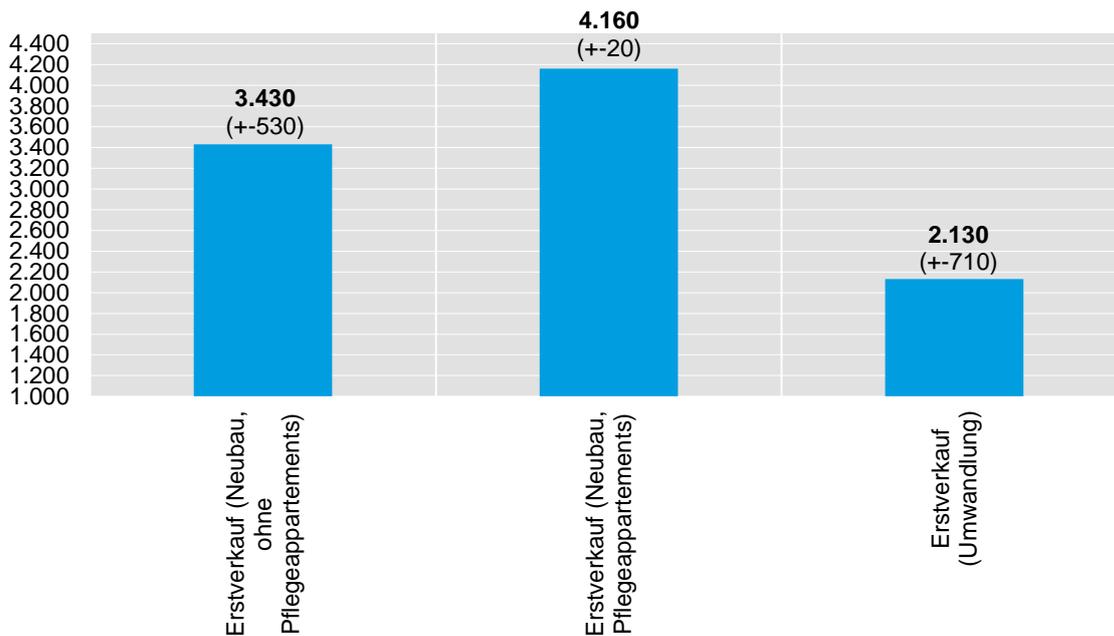
Preisindex 1990 = 100



Beim Wohnungseigentum ergibt sich zum Vorjahr folgende Preisentwicklung:
 (statistische Gesamtbetrachtung) für Erstverkäufe (Neubau) ohne Pflegeappartements: + 7,5 %

6.1.3 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Verkäufe aus 2021)

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



6.1.4 Vergleichswerte für Wohnungseigentum nach Regionallagen - Erstverkäufe und Erstverkäufe aus Umwandlung

Das nachfolgend aufgeführte regional unterschiedliche Preisniveau von Wohnungseigentum wird nur aus repräsentativem Datenmaterial aus den Jahren 2020 und 2021 abgeleitet.

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.

In Ortsteilen befinden sich die Wohnungen i. d. R. in Zweifamilienhäusern.

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

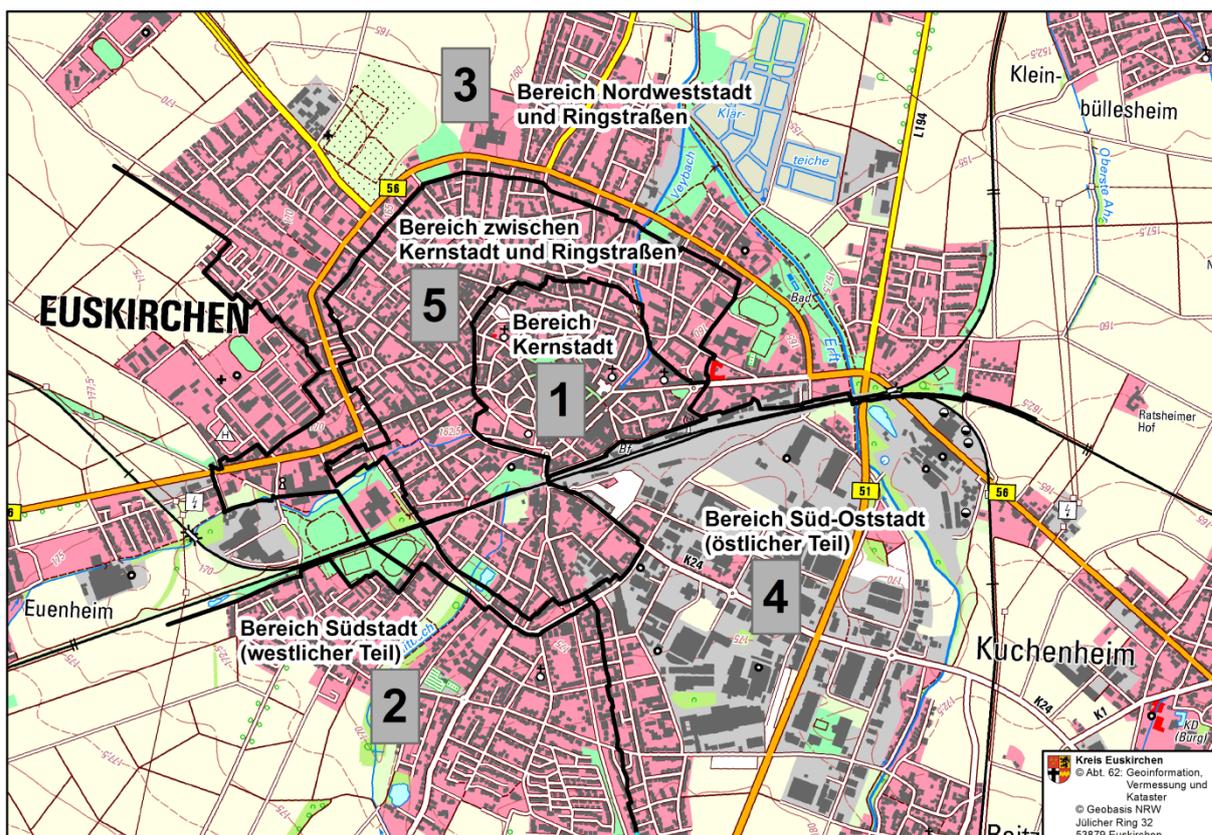
Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen sind in den Werten nicht enthalten. (siehe hierzu Pkt. 6.2 Teileigentum)

Regional ermittelte Vergleichswerte für Wohnungseigentum:

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr)	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m ²)	durchschn. Preis in €/m ² Wohn- fläche (Standardabweichung)	
Euskirchen						
Kernort						
2 Südstadt	Erstverkauf, Mehrfamilienhaus	Neubau	43	88	4.060	(280)
	Erstverkauf, Zweifamilienhaus (Billiger Straße)	Neubau	4	121	3.680	(110)
	Erstverkauf, Zweifamilienhaus (Weiße Erde)	Neubau	≤ 3	166	2640	(40)
	Erstverkauf aus Umwandlung		≤ 3	85	2.550	(280)
3 Nordweststadt/ Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	8	79	3.360	(90)
5 zw. Kernstadt u. Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau	13	100	3.530	(170)
OT Kirchheim	Erstverkauf	Neubau	10	79	3.170	(170)
	Erstverkauf aus Umwandlung		4	93	2.590	(180)
OT Kuchenheim	Erstverkauf, Mehrfamilienhaus	Neubau	23	80	3.180	(170)
	Erstverkauf, Zweifamilienhaus	Neubau	≤ 3	89	3.620	(260)
OT Stotzheim	Erstverkauf, Zweifamilienhaus	Neubau	≤ 3	119	3.050	(80)

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 (m ²)	durchschn. Preis in €/m ² Wohn-fläche (Standardabweichung)	
Mechernich						
Kernort	Erstverkauf (Emil-Kreuser-Straße)	Neubau	≤ 3	69	2.700	(150)
	Erstverkauf (Im Schmidtenloch)	Neubau	25	80	3.270	(120)
	Erstverkauf aus Umwandlung	1974	4	91	2.220	(90)
OT Kommern-Süd	Erstverkauf von Pflegeappartements	Neubau	71	51	4.160	(20)
	Erstverkauf, Zweifamilienhaus	Neubau	8	111	2.910	(140)
Nettersheim						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	21	76	3.170	(100)
Weilerswist						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	13	84	3.590	(150)
Zülpich						
Kernort	Erstverkauf	Neubau	45	91	3.150	(190)
	Erstverkauf aus Umwandlung	2019	≤ 3	70	3.330	(80)
OT Dürscheven	Erstverkauf, Zweifamilienhaus	Neubau	8	98	2.440	(70)
OT Füssenich	Erstverkauf	Neubau	7	81	2.750	(120)

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

6.1.5 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen veröffentlicht „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 § 20 ImmoWertV v. 14.07.2021 dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV v. 14.07.2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen hat die Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis einschließlich 2021 als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2022 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, Atlanten, 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)

2021

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwei- chung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- fläche (m ²)	Ø Kauf- preis (€/m ² Wohn- fläche)	Ø mtl. Netto- kaltmie- te (€/m ² 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	2,2 ± 0,8	77	1	80 ± 25	2.290 ± 600	7,15 ± 0,95	22 ± 3	54 ± 8	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	2,4 ± 0,6	60	1	80 ± 35	1.605 ± 405	6,80 ± 1,10	23 ± 4	33 ± 5	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2017	2018	2019	2020
Eigentumswohnungen				
Erstverkäufe	2,6 %	2,5 %	2,3 %	
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre, ohne EV	3,1 %	3,1 %	3,0 %	
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,6 %	3,6 %	3,5 %	
Restnutzungsdauer > 40 Jahre, ohne EV				2,8 %
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre				3,1 %

6.1.7 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2021

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m ²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Eigentumswohnungen					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre, ohne EV	26,5	20 %	77	80	54
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	19,5	16 %	60	80	33

EV = Erstverkäufe

6.2 Teileigentum

Im Jahre 2021 wurden 109 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 5 x Ladenlokale
- 1 x Praxis
- 2 x Büro
- 2 x Gewerbe
- 92 x Tiefgaragenstellplatz
- 3 x Garagen
- 3 x Außenstellplatz
- 1 x sonstige Nutzung

Aus 18 Kauffällen der Jahre 2019 bis 2021 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur **groben Preisorientierung** abgeleitet werden:

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Nutzfläche (m ²)	durchschn. Preis (Euro/m ² Nutzfläche) (Standardabweichung)
Ladenlokal	Erstverkauf (Neubau)	2	143	2.270 (+/- 250)
Ladenlokal	1998 kernsaniert	2	203	2.420 (+/- 210)
Ladenlokal	1997 - 2004	4	265	1.650 (+/- 230)
Ladenlokal	1981 - 1983	3	227	460 (+/- 110)
Büro	1990 - 1997	3	97	1.490 (+/- 70)

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

Tiefgaragenstellplätze, Garagen, bzw. Nutzungsrechte an Stellplätzen wurden zu folgend aufgeführten Werten gekauft bzw. mit entsprechenden Werten beim Verkauf von Wohnungseigentum berücksichtigt (Kauffälle aus 2021):

Erstverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	88	2018 - 2021	11.000 € - 29.000 €	17.900 €
Lage: Gemeinden Euskirchen und Mechernich				
Garagen	14	2021	6.500 € - 17.000 €	9.900 €
Lage: Gemeinde Euskirchen und Zülpich				
Carports	2	2021	-	5.000 €
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Nettersheim, Schleiden, Zülpich				
Kfz - Stellplätze	44		3.000 € - 10.000 €	5.200 €
Weiterverkäufe:	ausgew. Fälle	Baujahr	Preisspanne	Ø Wert
Lage: Gemeinden Euskirchen und Weilerswist				
Tiefgaragenstellplätze	27	1981 - 2009	9.000 € - 15.000 €	11.500 €
Lage: Gemeinden Bad Münstereifel, Blankenheim Euskirchen, Hellenthal, Kall, Mechernich, Nettersheim, Schleiden, Weilerswist, Zülpich				
Garagen	44	1914 - 2018	2.500 € - 14.300 €	6.500 €
Lage: Gemeinden Bad Münstereifel, Euskirchen, Kall, Mechernich, Weilerswist, Zülpich				
Kfz - Stellplätze	59		1.500 € - 8.000 €	3.200 €

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Erbbaurechtsbestellungen/ Erbbauzinssätze

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 9 Erbbaurechtsverträge, 6 davon mit **künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung**. Für den Zeitraum von 2019 - 2021 waren insgesamt 42 **neue** Erbbaurechtsvergaben zu verzeichnen. 32 dieser Verträge sind einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, woraus sich folgende durchschnittliche Wertparameter ableiten:

	Mittelwert	Standardabweichung
Laufzeit	99 Jahre	± 0 Jahre
Erbbauzinssatz	3,7 %	$\pm 0,7$ %
Erbbauzinssatzbetrag	5,69 EUR/m ²	$\pm 1,77$ EUR/m ²
Bodenwert (pflichtig oder frei, je nach Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags) ca.	von 70 EUR/m ² bis 308 EUR/m ²	

Bei rd. 47 Kauffällen im Zeitraum 2019 - 2021 über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden.

Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 58 Jahren ergab sich ein durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2,2 % (Standardabweichung $\pm 1,9$ %).

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 2020 bis 2021

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
- Baupreisindex "Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude" veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
- Baukostenregionalfaktor gutachterlich auf 1,0 geschätzt
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Gesamtnutzungsdauer: grundsätzlich 80 Jahren, gem. Sachwertmodell der AGVGA
- Altersabschreibung linear (nach § 38 ImmoWertV v. 14.07.2021)
- eventueller Bodenwertanteil nach § 50 Abs. 2 ImmoWertV v. 14.07.2021 (ehemals 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 15 Auswertungen der Jahre 2020 bis 2021 entwickelt. Die veräußerten Erbbaurechte lagen in Gebieten mit Bodenrichtwertniveau von 80 EUR/m² - 250 EUR/m² ebf.

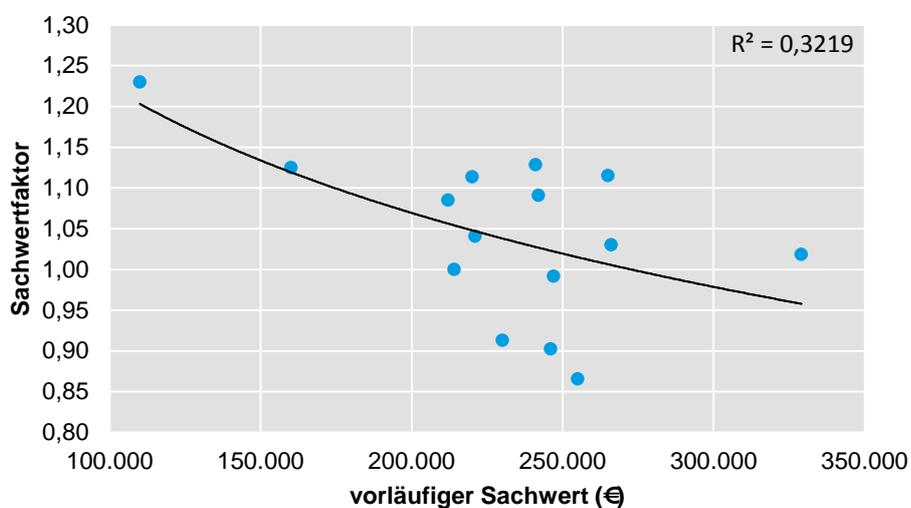
Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der nachfolgenden Tabellen das vorgenannte Modell anzuwenden.

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	1,25
100.000 EUR	1,20
125.000 EUR	1,17
150.000 EUR	1,13
175.000 EUR	1,10
200.000 EUR	1,07
225.000 EUR	1,04
250.000 EUR	1,02
275.000 EUR	1,00
300.000 EUR	0,98
325.000 EUR	0,96
350.000 EUR	0,94
375.000 EUR	0,93
400.000 EUR	0,91

Streudiagramm Sachwertfaktoren für Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau



7.2.2 Liegenschaftszinssätze für Erbbaurechte (im individuellen Wohnhausbau)

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2021 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz Mittelwert mit Standardabweichung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Geschäftsjahre	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	Ø mtl. Nettokaltmiete (€/m ² Wohnfläche)	Ø jährliche Bewirtschaftungskosten (%)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø Gesamtnutzungsdauer (Jahre)
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	1,6 + 0,7	22	2	130 + 20	1.685 + 645	6,50 + 0,65	29 + 12	43 + 14	80 + 0

Historie

Gebäudetyp	2017	2018	2019	2020
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	1,4 %	1,6 %	1,4 %	1,5 %

7.2.3 Rohertragsfaktoren für Erbbaurechte (im individuellen Wohnhausbau)

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2021 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)
Erbbaurecht (im individuellen Wohnhausbau)	21,5	32 %	22	130	43

8 Modellbeschreibungen/ Erläuterungen

8.1 Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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

Liegenschaftszinsen sind der Marktanpassungsfaktor bei der ertragswirtschaftlichen Verkehrswertermittlung.

Der Gutachterausschuss ermittelt gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) Liegenschaftszinssätze. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Nach § 21 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 sind Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV v. 14.07.2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen zu ermitteln“. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dieser Zinssatz regelmäßig geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten, da diese Objekte i. d. R. nicht nach Renditegesichtspunkten gekauft werden.

Verwendetes Modell zur Liegenschaftszinsableitung

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

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

Erste Näherung:

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

Iterationen:

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

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

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

Teilmärkte Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen: Datenmaterial aus dem Jahre 2021,
 Teilmarkt Erbbaurechte im individuellen Wohnhausbau: Datenmaterial aus den Jahren 2020 - 2021,
 sonstige Teilmärkte: Datenmaterial aus den Jahren 2020 und 2021.

Modellbeschreibung

- Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung
- Nutzungsfläche: Berechnung nach DIN 277
- Rohertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV v. 14.07.2021, unter Berücksichtigung örtlicher Mietpiegel
- Bewirtschaftungskosten: Ansatz gem. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ der AGVGA.NRW (vergleiche nachfolgende Aufstellung)
- Reinertrag: Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV v. 14.07.2021)
- 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 § 41 Abs. 2 ImmoWertV v. 14.07.2021 vorab vom Kaufpreis in Abzug gebracht

Bewirtschaftungskosten (Wohnnutzung) nach AGVGA-Modell

Verwaltungskosten in Euro

Beschreibung/Jahr	2021	2022
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern	298	312
jährlich je Eigentumswohnung	357	373
jährlich je Garage/Einstellplatz	39	41

Instandhaltungskosten in Euro

Beschreibung/Jahr	2021	2022
jährlich je m ² /Wohnfläche, ohne Schönheitsreparaturen	11,7	12,2
jährlich je Tiefgaragenstellplatz	88,3	92,0
jährlich je Garage	69,2	je Garage o. ähnlichem Einstellplatz
jährlich je Carport	42,6	einschl. der Kosten für Schönheitsreparaturen
jährlich je Stellplatz	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 2021 angegebenen Bewirtschaftungskosten abgeleitet. Bei der Wertermittlung sind die jeweils zum Stichtag gültigen Bewirtschaftungskosten anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten (Gewerbliche Nutzung) nach AGVGA-Modell

Verwaltungskosten

3 % 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 2021, bzw. aus den Jahren 2020 - 2021).

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 Grundeigentümergebiet 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 § 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.

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 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 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 Veronika Groß	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. Oktober 2020 in der aktuell gültigen Fassung.

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 Wertermittlungstichtagen 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 Wertermittlungstichtage 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 (s. unter 5.3.2.2) ist als Gebührensatz 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 (s. unter 5.3.2.2) 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 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 (s. unter 5.3.2.2).

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) nicht anonymisierte Kauffälle, Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,
- b) anonymisierten Kauffälle, Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 (s. unter 5.3.2.2).
- c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen, Gebühr: keine.

5.3.2.2 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 Zülpich - Euskirchen B 258 Schleiden - Blankenheim B 265 Hellenthal - Gemünd - Zülpich B 266 Nationalpark Eifel – Mechernich - Zülpich B 421 Dahlem B 477 Mechernich - Zülpich

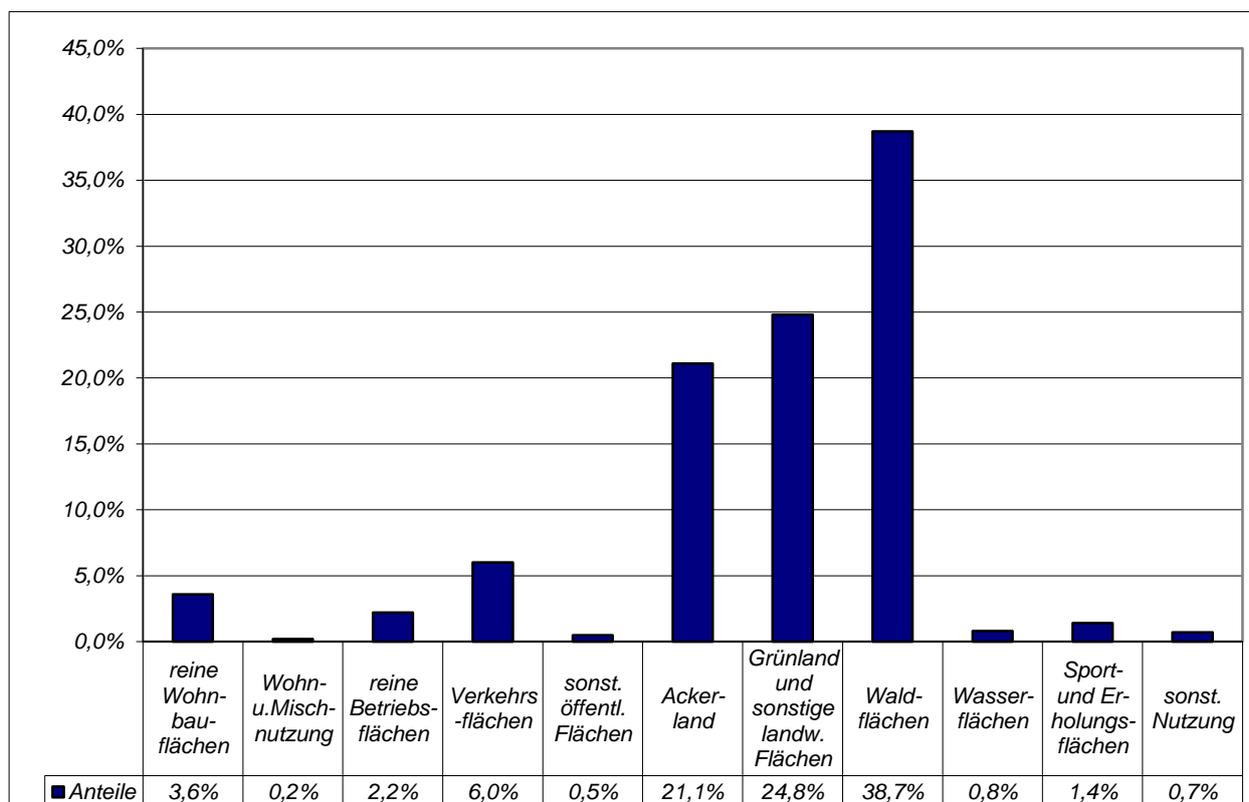
Flächen und Einwohner des Kreises und seiner Städte und Gemeinden

Verwaltungsbezirk	Fläche in km² ** (Stand 31.12.2020)	Einwohner * (Stand 30.06.2021)	Einwohner je km²
Euskirchen, Kreis	1.248,73	194.697	156
Bad Münstereifel, Stadt	150,83	17.378	115
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.296	56
Dahlem, Gemeinde	95,21	4.349	46
Euskirchen, Stadt	139,49	58.621	420
Hellenthal, Gemeinde	137,82	7.808	57
Kall, Gemeinde	66,07	11.059	167
Mechernich, Stadt	136,48	28.090	206
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.806	83
Schleiden, Stadt	121,67	13.089	108
Weilerswist, Gemeinde	57,17	17.694	309
Zülpich, Stadt	101,01	20.507	203
Differenz zum 30.06.2020		+ 618	

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

** Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Ref 324 Geoinformationszentrum

Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2020)



abgeleitet aus Daten der Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Ref 324 Geoinformationszentrum

Quellenvermerk: Land NRW (2020)
 Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

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 2021)

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

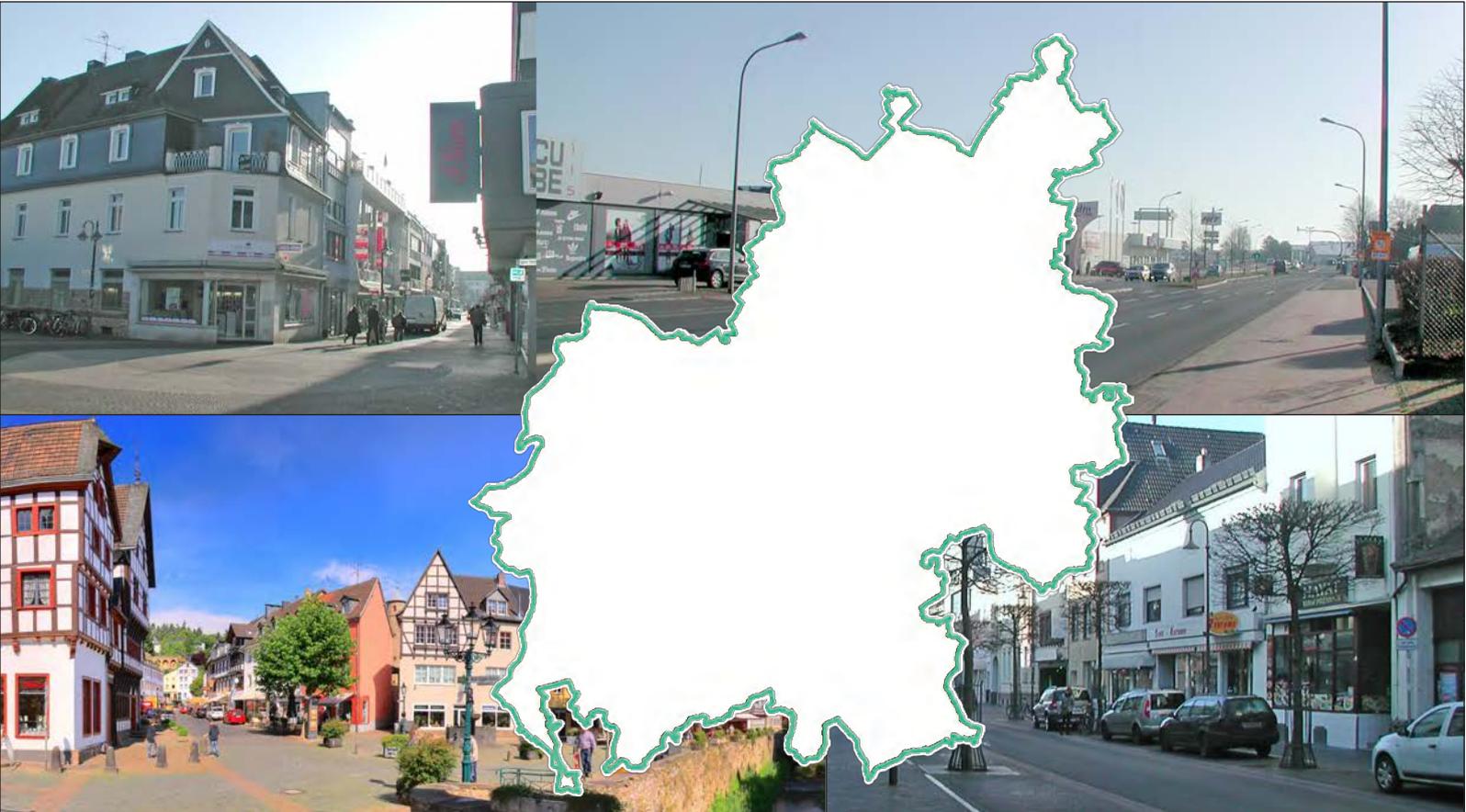
Sie können für den hiesigen Raum bei der Industrie- und Handelskammer Aachen über die Internetseite www.aachen.ihk.de abgefragt werden.

Seit dem 1. Januar 2015 veröffentlicht die IHK die Kaufkraftkennziffern der Michael Bauer-Research GmbH. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungssystematiken sind diese Daten nicht vergleichbar mit den davor 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 %)
Dezember 2021:	5.639 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,3 %)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Anlage zum Grundstücksmarktbericht **2022**

Gewerbliche Mieten

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle

Hausanschrift:

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

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Internet:

Postanschrift:

53877 Euskirchen

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

02251/ 15 346 und 15 347

02251/ 15 389

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

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

www.boris.nrw.de

Aufgestellt und ausgefertigt:
Euskirchen, 8. Februar 2022

gez. Rang

Vorsitzendes Mitglied

Druck

Kreis Euskirchen

Gebühr

Das Dokument (Grundstücksmarktbericht 2022) 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 Ladenlokal, mittlere Ausstattung, EG/1. OG, bis 100 m ²	50 – 100 m ² Ø 75 m ²	8,3 – 9,4 €/m ² Ø 8,8 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge) Spitzenmieten: 13 – 15 €/m ² (45 – 80 m ²)
Mechernich Kernort	gute Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere – gehobene Ausstattung, EG, ab 101 m ²	105 – 160 m ² Ø 120 m ²	8,7 – 11 €/m ² Ø 10 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)
Mechernich Kernort	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, meist mittlere Ausstattung, überwiegend EG, meist barrierefrei, bis 100 m ²	30 – 85 m ² Ø 65 m ²	5 – 7,5 €/m ² Ø 6,5 €/m ²
Mechernich Kernort	mittlere bis mäßige Geschäftslagen Ladenlokal, mittlere Aus- stattung, EG, meist barrierefrei, ab 101 m ²	105 – 230 m ² Ø 150 m ²	5,7 – 7,5 €/m ² Ø 6,8 €/m ² (nur wenige bekannte Verträge)

Gute Geschäftslagen im Kernort Mechernich befinden sich überwiegend im Bereich des neuen Stadtzent-
rums (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	Kalhalle, 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	Kalhalle, 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
			ab 501 m ²	700 – 6.000 m ² Ø 1.880 m ²	Spitzenmieten: 5,0 – 6,2 €/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

