



Grundstücksmarktbericht **2023** für den Kreis Euskirchen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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://serviceportal.kreis-euskirchen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/34042/show>

<https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Aufgestellt und ausgefertigt:

Euskirchen, 13. Februar 2023

gez. Pützer

Vorsitzender

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 50 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 2022	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 2022	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
6.2.1	Vergleichswerte für Teileigentum	81
6.2.2	Liegenschaftszinssätze für Teileigentum	82
6.2.3	Rohertragsfaktoren für Teileigentum	82
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	83
7.1	Erbbaurechtsbestellungen/ Erbbauzinssätze	83
8	Modellbeschreibungen/ Erläuterungen	84
8.1	Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	84
8.2	Erläuterung zur Anwendung von Rohertragsfaktoren	86
9	Mieten und Pachten	86
9.1	Wohnungsmieten	86
9.2	Gewerbliche Mieten	86
10	Kontakte und Adressen	87
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	87
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	88
11	Rahmendaten	89
11.1	Gebühren des Gutachterausschusses	89
11.2	Struktur- und Wirtschaftsdaten zum Kreis Euskirchen	91

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 34 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen herausgegeben.

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

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

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2022 wurden bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 2.700 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von insgesamt 676,46 Millionen Euro registriert.

Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme der Kauffälle von rd. 15,0 %, demgegenüber ist im Hinblick auf den Geldumsatz ein Zuwachs von ca. 5,0 % zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 293 Kauffällen deutlich unter dem Vorjahrsniveau (- 50 %). Eventuell niedrige Verkaufszahlen in den einzelnen Kommunen können hierbei auf ein mangelndes Angebot zurückzuführen sein.

Das Preisniveau beim individuellen Wohnungsbau ist in weiten Teilen des Kreisgebietes überwiegend leicht steigend.

Die Vergabe von Erbbaurechten (4 Fälle) spielt beim individuellen Wohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Und auch die Grundstücks-kategorie "Geschosswohnungsbau" nimmt mit kreisweit 4 Kauffällen eine insgesamt weniger dominierende Position ein.

Die Anzahl an Verkäufen für Gewerbegrundstücke nimmt mit insgesamt 37 Verkäufen in 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 37 % zu.

Bei Bauerwartungs- und Rohbauland mit rd. 31,9 ha Flächenumsatz bei 44 Kauffällen, entfällt der überwiegende Anteil auf eine geplante wohnungswirtschaftliche Nutzung, in nur zwei Fällen ist eine künftige gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Mit insgesamt ca. 227,0 ha (2021 = 248,5 ha) ergibt sich beim Flächenumsatz für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Abnahme von rd. 9 %. In Bezug auf Waldflächen ist im Vorjahresvergleich eine deutliche Zunahme der gehandelten Flächen von ca. 127 % zu verzeichnen (2022: ca. 146,8 ha, im Vergleich dazu im Jahre 2021: ca. 64,7 ha). Die durchschnittliche Preisentwicklung für forstwirtschaftliche Nutzfläche ist in etwa gleichbleibend.

Bebaute Grundstücke

Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern ergibt sich mit 1.180 Kaufverträgen eine leichte Abnahme von rd. 4,3 %. Mit 292 Kauffällen beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 33 % gesunken, insbesondere die Menge an Verkäufen im Teilmarkt "Erstverkauf von Neubauwohnungen" hat mit - 67 % eine deutlich rückläufige Entwicklung erfahren (2022 = 76 Verträge, 2021 = 228 Verträge).

Der Objektart "bebaute Erbbaurechte", mit 25 Kauffällen im Jahre 2022, kommt in der hiesigen Region weiterhin eine untergeordnete Bedeutung zu.

Über das gesamte Jahr betrachtet war das Preisniveau bei Weiterverkäufen von Einfamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr leicht steigend. Die Preisentwicklung bei Wohnungseigentum im Erstverkauf ist gegenüber den Vorjahren mit ca. 11 % angestiegen.

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

2022 wechselten 83 Mehrfamilienhäuser (- 4 %), 62 Wohn- und Geschäftshäuser (+ 13 %) sowie 27 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte (+ 4 %) den Eigentümer.

Übersicht

Anzahl der Kauffälle insgesamt	- 15 %	↓	Geldumsatz insgesamt	+ 5 %	↑
davon					
unbebaute Grundstücke, individueller Wohnhausbau	- 50 %	↓			
Unbebaute Grundstücke für Gewerbe	+ 37 %	↑			
landwirtschaftliche Nutzflächen	- 4 %	↘	Flächenumsatz landw. Nutzfl.	- 9 %	↓
Ein- bis Zweifamilienhäuser	- 4 %	↘			
Wohnungseigentum	- 33 %	↓	Preisentwicklung Wohnungs-eigentum (Erstverkäufe)	+ 11 %	↑

↓ fallend, ↘ leicht fallend, → stagnierend, ↗ leicht steigend, ↑ steigend

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2022 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

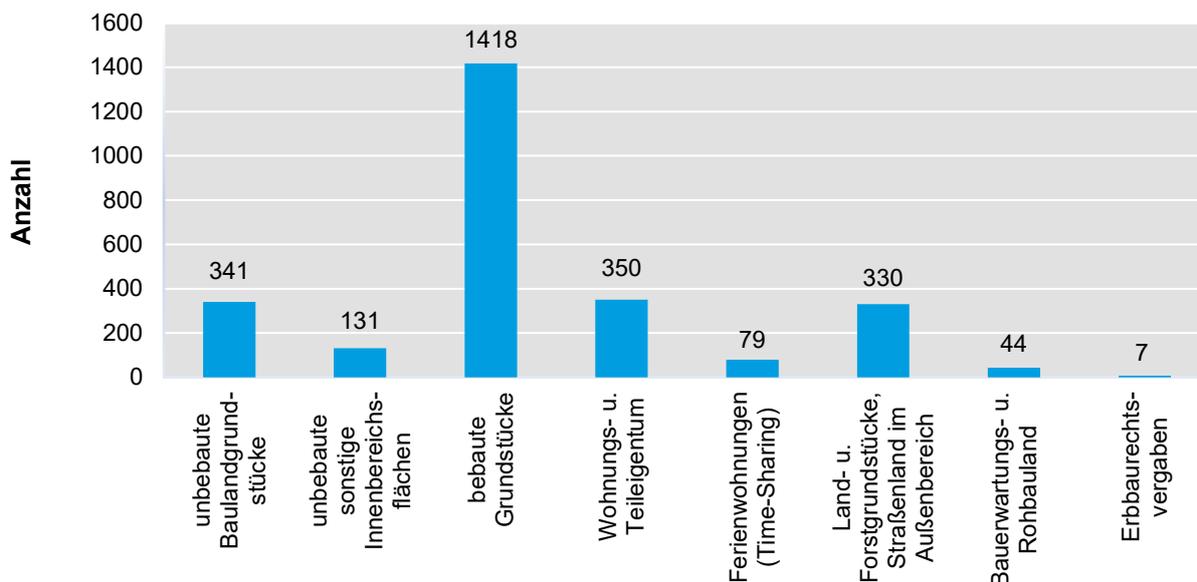
3.1 Gesamtumsatz

Rechtsvorgang	2019	2020	2021	2022
Gesamt.....	3.202	3.321	3.178	2.700
davon				
Kauf.....	3.034	3.148	3.020	2.481
Zwangsversteigerung.....	33	20	20	15
Tausch.....	37	22	42	28
Erbbaurechtsbestellung..	17	17	9	7
Sonstiges.....	81	114	87	169

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2022 insgesamt **2.700 Kauf- inkl. Erbbaurechtsverträge** zur Auswertung vorgelegt.

Gegenüber 2021 (3.178 Verträge) ist dies eine Abnahme der Kauffälle von 15,0 %.

3.2 Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2022



3.3 Grundstücksverkehr (Flächen und Geldumsatz)

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung 2021/2022	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Unbebaute Baugrundstücke				
davon				
Individueller Wohnungsbau.....	293	- 50,5 %	28,1	26,74
Geschosswohnungsbau.....	4	- 73,3 %	1,1	2,68
Gewerbe - tertiäre Nutzung.....	3	- 50,0 %	0,8	0,71
Gewerbe - Handwerk, Industrie.....	37	+ 37,0 %	30,7	16,41
Erbbaurechte (Vergabe).....	7	- 22,2 %	6,9	-
Unbebaute sonstige Grundstücke im Innenbereich	135	+ 22,7 %	5,8	2,87
Bebaute Grundstücke				
davon				
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser....	1180	- 4,3 %	210,3	315,10
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser...	83	- 3,5 %	10,0	42,99
Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser...	62	+ 12,7 %	16,1	26,03
Gewerbe- und Industrieobjekte.....	27	+ 3,8 %	27,0	107,06
Bebaute Erbbaurechte an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern...	23	+ 9,5 %	-	7,42
Sonstige bebaute Erbbaurechte	2	-	-	1,01
Sonstige bebaute Grundstücke (z. B. Garagen, Ferienhäuser, Wirtschaftsgebäude, etc.)	41	- 26,8 %	20,9	21,47
Wohnungs- und Teileigentum				
davon				
Wohnungseigentum.....	292	- 33,2 %	-	64,81
Teileigentum.....	58	- 46,8 %	-	12,36
Ferienwohnungseigentum (Time Sharing)	79	+ 146,9 %	-	/
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flä- chen, Straßenland				
davon				
landwirtschaftliche Nutzflächen.....	136	- 4,2 %	227,0	4,66
forstwirtschaftliche Nutzflächen.....	94	+ 28,8 %	146,8	2,42
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	82	+ 26,2 %	77,2	6,31
Straßenland und sonstige Verkehrsflächen	18	- 10,0 %	3,0	0,23
Bauerwartungs- und Rohbauland	44	- 30,2 %	31,9	15,18

3.4 Marktteilnehmerverhältnisse

bezogen auf die gesamte Anzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Kategorie

Unbebaute Baugrundstücke

Individueller Wohnungsbau

Veräußerer:	Privatpersonen	67 %
	Kommunen / Kreis	19 %
	Bauträger / Firma	13 %
	Sonstige	1 %

Erwerber:	Privatpersonen	88 %
	Bauträger / Firma / Wohnungsbaugesellschaft	8 %
	Kommune / Sonstiges	4 %

Gewerbe / Handel / Industrie

Veräußerer:	Privatpersonen	22 %
	Kommunen / Land	59 %
	Firmen	19 %

Erwerber:	Privatpersonen	29 %
	Firmen	61 %
	Kommunen	10 %

Bebaute Grundstücke

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

Veräußerer:	Privatpersonen	96 %
	Bauträger / Firma	3 %
	Kommunen / Land / Sonstiges	1 %

Erwerber:	Privatpersonen	97 %
	Bauträger / Firma / Kommunen	3 %

Wohnungseigentum (Weiter- und Erstverkäufe)

Veräußerer:	Privatpersonen	76 %
	Bauträger / Firma / Land / Sonstiges	24 %

Erwerber:	Privatpersonen	76 %
	Firma	12 %
	Sonstige	12 %

4 Unbebaute Grundstücke

▪ Individueller Wohnungsbau

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

▪ Geschosswohnungsbau

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

▪ Gewerbliche Bauflächen

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

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

▪ Flächen im Außenbereich

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

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

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

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

4.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke)

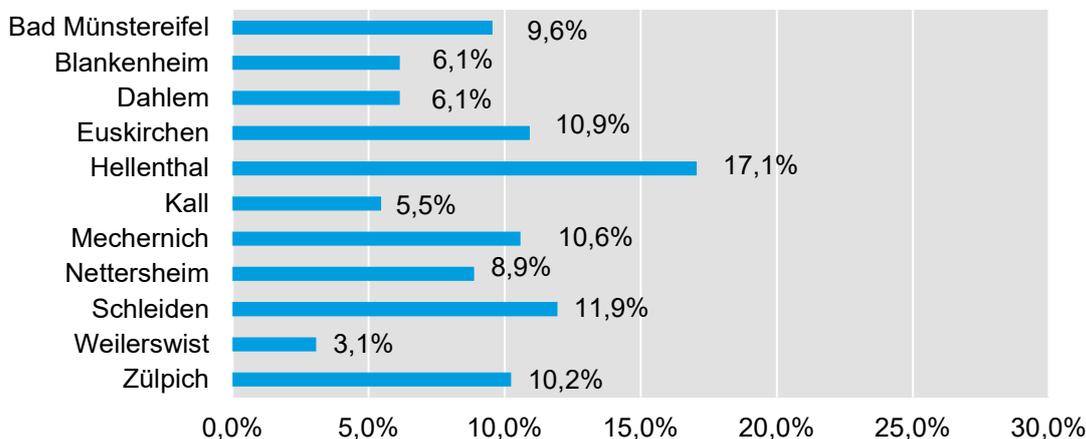
4.1.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke) aufgegliedert nach Gemeinden bzw. Städten

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Entwicklung zum Vorjahr	Durchschnittliche Grundstücks-Breiten u. Tiefen		Geldumsatz in Mio. Euro	Durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung zum Vorjahr
Bad Münstereifel	28	- 7 %	20	35	3,27	+ 8,4 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Blankenheim	18	- 68 %	22	32	0,79	+ 1,3 %
Dahlem	18	- 73 %	22	36	1,48	+ 6,0 %
Euskirchen	32	- 3 %	16	34	5,18	+ 5,9 %
	+ 2 Erbbaurechtsbestellungen					
Hellenthal	50	- 32 %	20	34	1,81	+ 3,2 %
Kall	16	- 47 %	19	36	0,74	+ 11,1 %
Mechernich	31	- 59 %	20	35	2,95	+ 9,1 %
	+ 1 Erbbaurechtsbestellung					
Nettersheim	26	- 54 %	20	34	1,71	+ 2,1 %
Schleiden	35	- 5 %	21	36	1,96	+ 4,2 %
Weilerswist	9	- 40 %	17	33	1,08	+ 5,9 %
Zülpich	30	- 59 %	18	32	5,77	+ 4,1 %
Kreis, insgesamt (einfaches arithmetisches Mittel)						+ 6,3 %

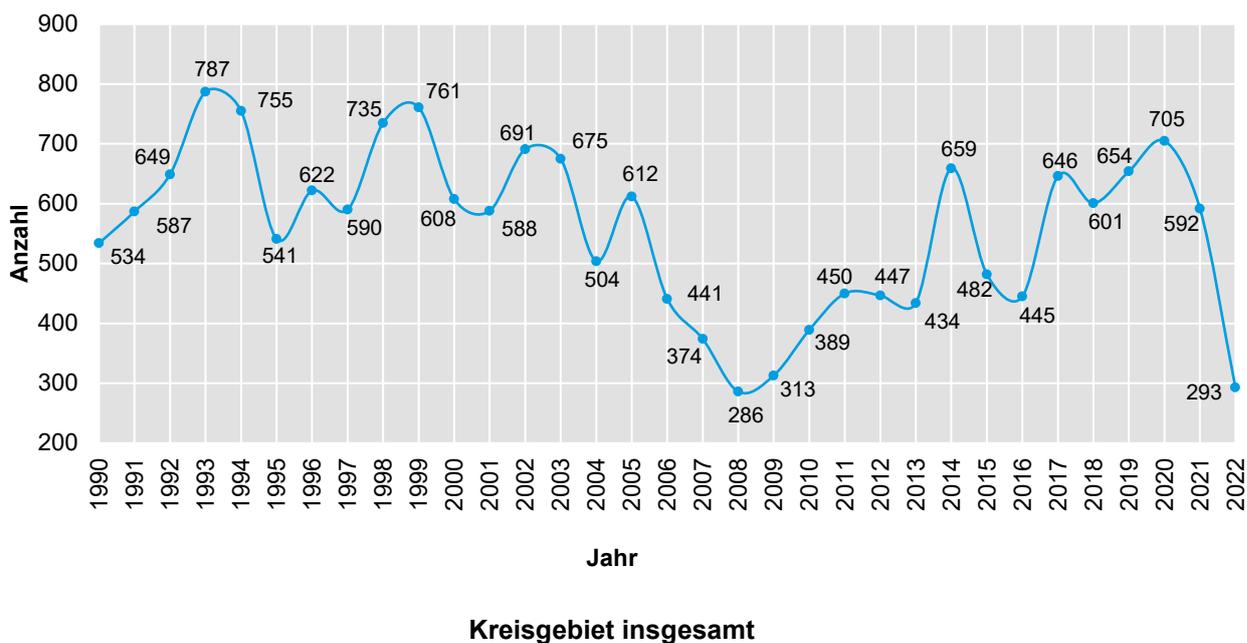
¹⁾ Die Anzahl der Baugrundstücke ist nicht zwingend identisch mit der Anzahl der Kauffälle. Ein Kauffall kann demnach den Verkauf von mehreren Baugrundstücken umfassen.

4.1.2 Prozentuale Aufteilung der Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau nach Gemeinden

Aufteilung der Kauffälle -gemeindeweise-

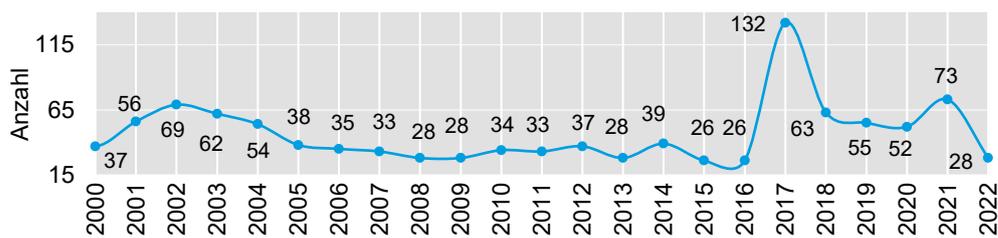


4.1.3 Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau), Entwicklung von 1990 bis 2022

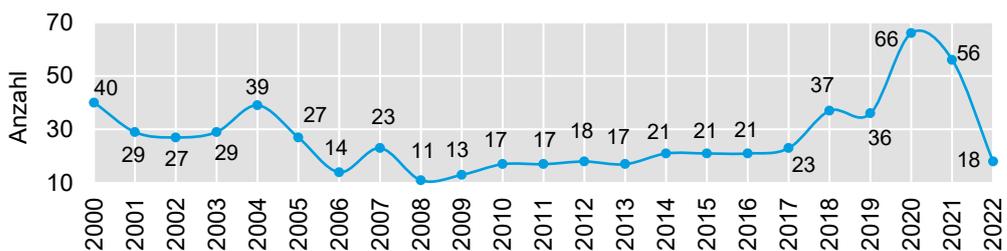


differenziert nach Gemeinden dargestellt (Entwicklung von 2000 bis 2022)

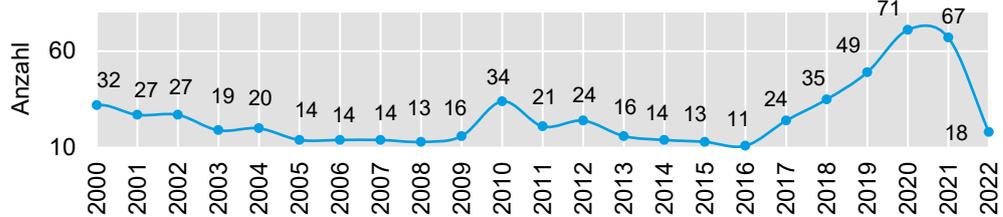
Bad Münstereifel



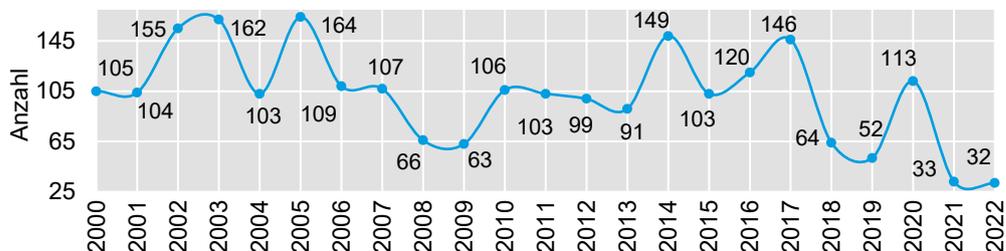
Blankenheim



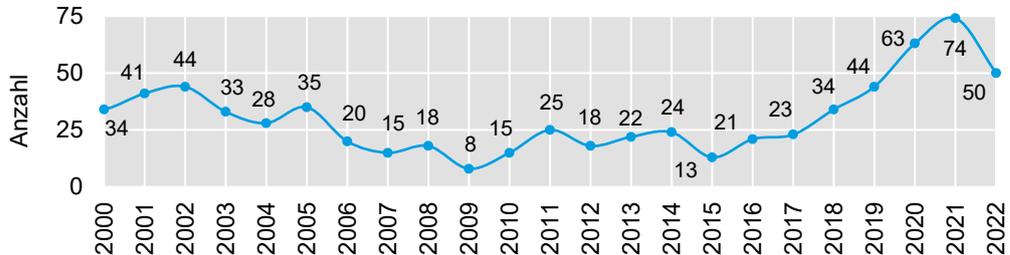
Dahlem



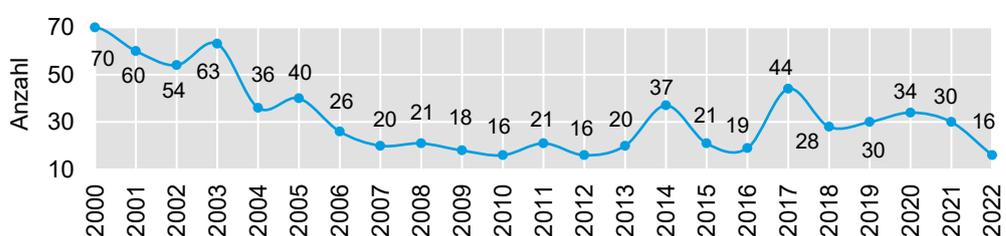
Euskirchen



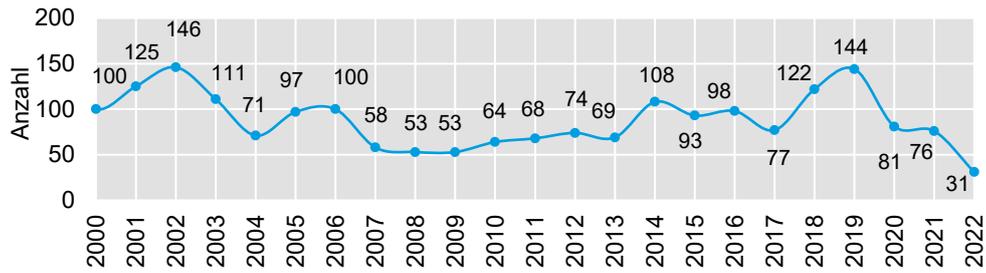
Hellenthal



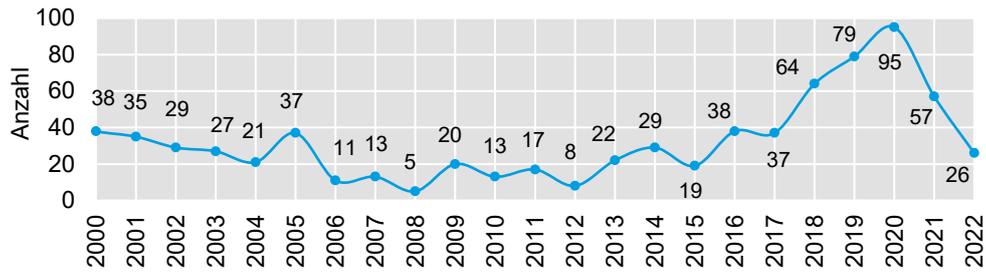
Kall



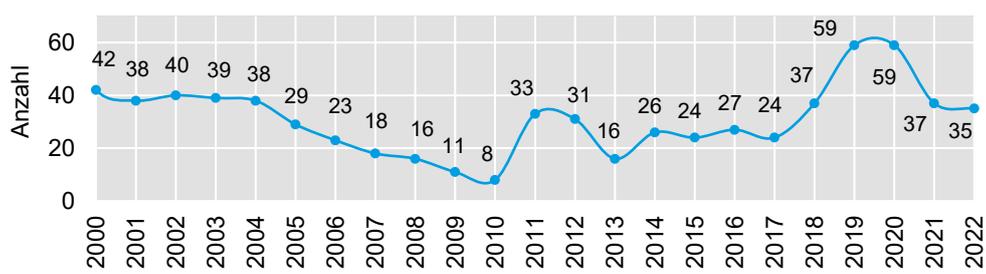
Mechernich



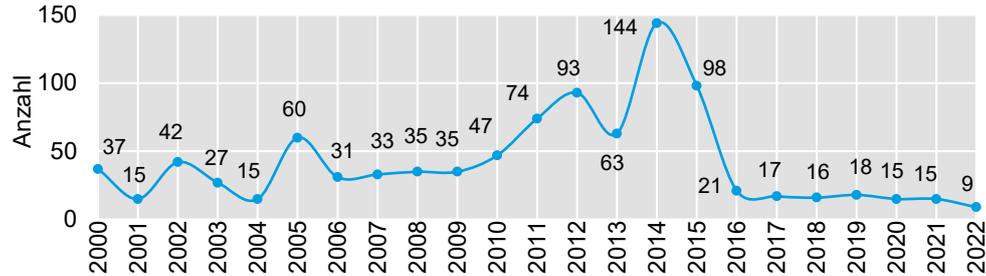
Nettersheim



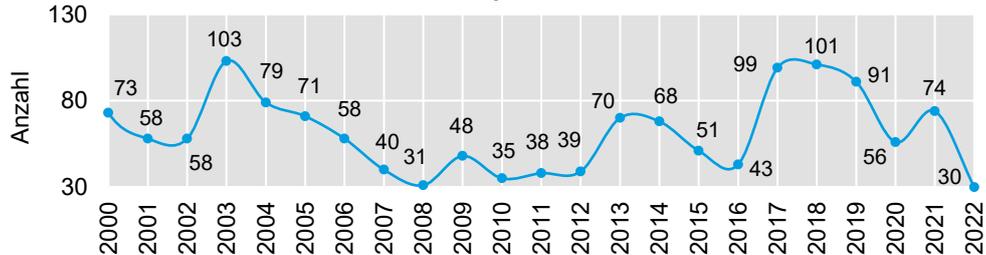
Schleiden



Weilerswist



Zülpich



4.2 Geschosswohnungsbau

(Flächen für den Bau von Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise)

Für das Jahr 2022 lagen nur 4 Kauffälle von Bauplätzen für künftigen Geschosswohnungsbau vor. Die verhältnismäßig niedrige Anzahl zeigt, wie auch in den Vorjahren, die geringe Bedeutung dieser Grundstückskategorie in der hiesigen, überwiegend ländlich geprägten Region.

Aus 19 Auswertungen der Jahre 2021 und 2022 wurde das Verhältnis der Kaufpreise für Geschosswohnungsbau zu den angrenzenden Bodenrichtwerten für Bauland des individuellen Wohnungsbaus (I – II Familienhäuser) abgeleitet. Dieses betrug im Mittel 1,52 (+/- 0,52 Standardabweichung). Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Geschosswohnungsbau liegt bei rd. 2.150 m² (+/- 880 m² Standardabweichung).

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 2022 folgende Umsatzzahlen bei gewerblichen Bauflächen.

Aufgegliedert in die gewerblichen Nutzungen

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

ergeben sich folgende Umsatzzahlen:

gewerbliche Nutzung	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
tertiäre Nutzung	3	0,8	0,71
Handwerk u. Industrie	37	30,7	16,41

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	2	1,01	0,37
Dahlem	1	/	/
Euskirchen	9	5,99	4,67
Hellenthal	-	-	-
Kall	3	0,55	0,20
Mechernich	6	2,79	1,59
Nettersheim	7	6,64	0,85
Schleiden	2	0,10	0,07
Weilerswist	1	/	/
Zülpich	8	13,53	8,60

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 2022: Ø Wert u. (Preisspanne) jeweils in €/m ²	Ø Wert in €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2020 - 2022)
Bad Münstereifel	LN	21	26,1	1,79 (0,98 - 3,50)	/
	FN	33	29,6	1,49 (0,70 - 2,42)	1,31 (81 Verträge)
	Bes. LN/FN	9	7,0	3,19	3,43 (25 Verträge)
	VF	3	0,1	2,00	3,96 (6 Verträge)
Blankenheim	LN	16	37,6	1,44 (0,50 - 2,00)	/
	FN	9	8,6	1,10 (0,39 - 1,86)	1,18 (30 Verträge)
	Bes. LN/FN	6	1,6	2,76	3,20 (18 Verträge)
	VF	3	0,8	1,10	1,88 (6 Verträge)
Dahlem	LN	4	3,3	1,10 (0,80 - 1,20)	/
	FN	4	5,2	1,78 (0,46 - 2,50)	1,56 (11 Verträge)
	Bes. LN/FN	2	0,7	-	4,96 (9 Verträge)
	VF	-	-	-	10,64 (2 Verträge)
Euskirchen	LN	17	13,2	5,27 (2,40 – 8,80)	/
	FN	2	1,6	-	- (3 Verträge)
	Bes. LN/FN	6	4,5	11,46	10,59 (10 Verträge)
	VF	-	-	-	12,99 (4 Verträge)

Gemeinde	Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz in ha	Ergebnisse aus 2022: Ø Wert u. (Preisspanne) jeweils in €/m ²	Ø Wert in €/m ² (Anzahl der ausgewerteten Verträge) (Ergebnisse aus den Jahren 2020 - 2022)
Hellenthal	LN	11	27,5	1,07 (0,72 - 1,52)	/
	FN	17	9,9	1,65 (0,40 - 2,53)	1,46 (51 Verträge)
	Bes. LN/FN	7	4,6	2,50	3,24 (11 Verträge)
	VF	2	0,7	1,04	1,04 (2 Verträge)
Kall	LN	13	8,5	1,51 (1,10 - 2,24)	/
	FN	2	0,3	-	1,60 (5 Verträge)
	Bes. LN/FN	7	4,1	5,02	4,65 (14 Verträge)
	VF	-	-	-	-
Mechernich	LN	22	25,6	2,53 (1,18 - 6,11)	/
	FN	7	55,8	2,27 (0,53 - 2,42)	1,22 (24 Verträge)
	Bes. LN/FN	21	37,3	8,78	7,75 (44 Verträge)
	VF	4	0,02	8,26	11,29 (16 Verträge)
Nettersheim	LN	6	12,1	1,99 (1,38 - 2,70)	/
	FN	2	2,9	-	1,35 (12 Verträge)
	Bes. LN/FN	3	4,0	3,93	4,37 (8 Verträge)
	VF	-	-	-	7,08 (4 Verträge)
Schleiden	LN	4	6,6	2,43 (0,85 - 2,95)	/
	FN	16	32,1	1,19 (0,88 - 1,76)	1,13 (34 Verträge)
	Bes. LN/FN	12	7,4	2,51	3,81 (21 Verträge)
	VF	-	-	-	- (2 Verträge)
Weilerswist	LN	4	9,5	7,42 (3,66 - 10,00)	/
	FN	-	-	-	1,40 (3 Verträge)
	Bes. LN/FN	3	2,9	9,47	16,88 (9 Verträge) ¹⁾
	VF	-	-	-	-
Zülpich	LN	18	57,0	4,26 (2,52 - 5,69)	/
	FN	2	0,8	-	- (2 Verträge)
	Bes. LN/FN	6	3,1	12,37	13,04 (22 Verträge)
	VF	6	1,4	11,58	12,85 (11 Verträge)

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

4.4.2 Kaufpreiseinfluss der Bodengüten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen

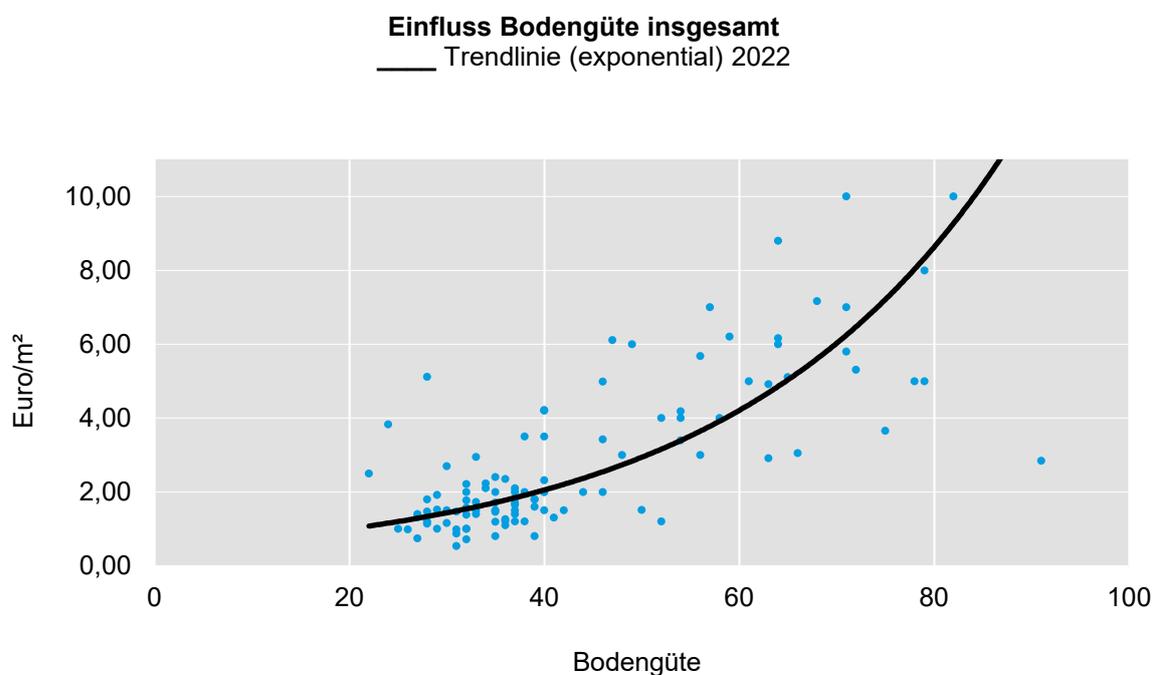
Neben Lage, Größe und Zuschnitt eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gehört die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zu den preisbeeinflussenden Merkmalen. Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die als Acker- 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 2022 lagen kreisweit 136 Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon insgesamt 108 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	1,6 ha	5,01	58 Punkte	1,00 – 10,00
Ø Grünland	1,3 ha	1,79	37 Punkte	0,53 – 6,00
Ø Bodenwert insgesamt	1,4 ha	2,88	43 Punkte	0,53 – 10,00

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.



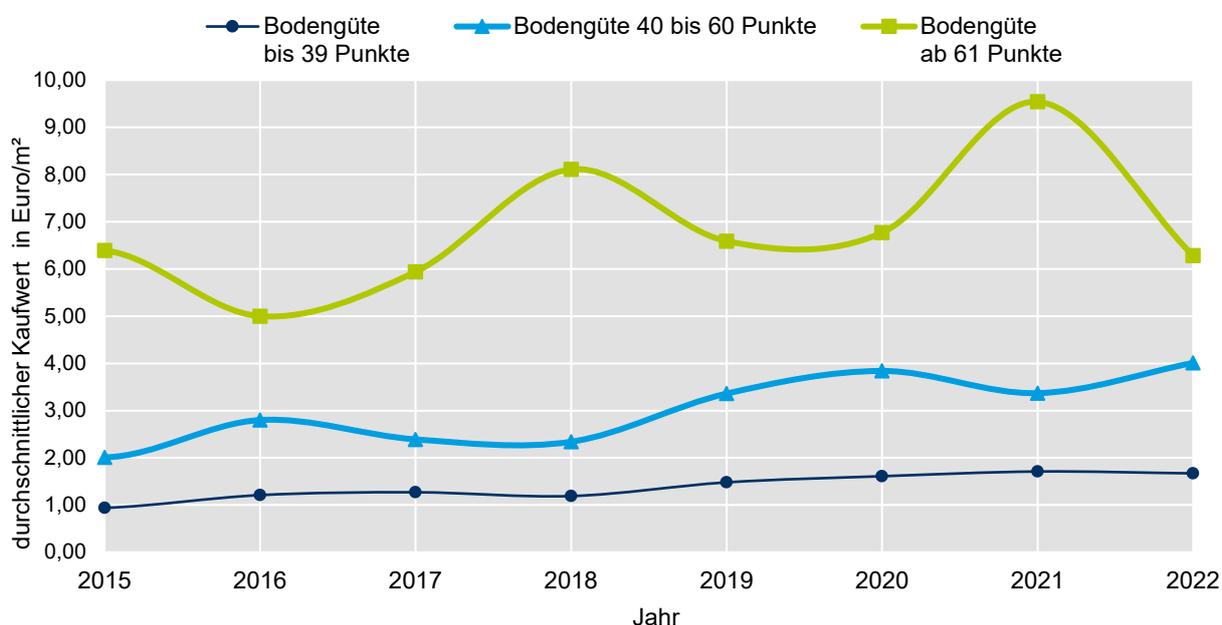
Bei einer Beurteilung des Wertes landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die mittlere Bodenzahl des zu bewertenden Grundstücks mit der durchschnittlichen Gemarkungsbodenzahl (durchschnittliche Bodengüte = zusätzliche Angabe in den Bodenrichtwerttabellen) zu vergleichen, was gegebenenfalls beim Bodenwert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

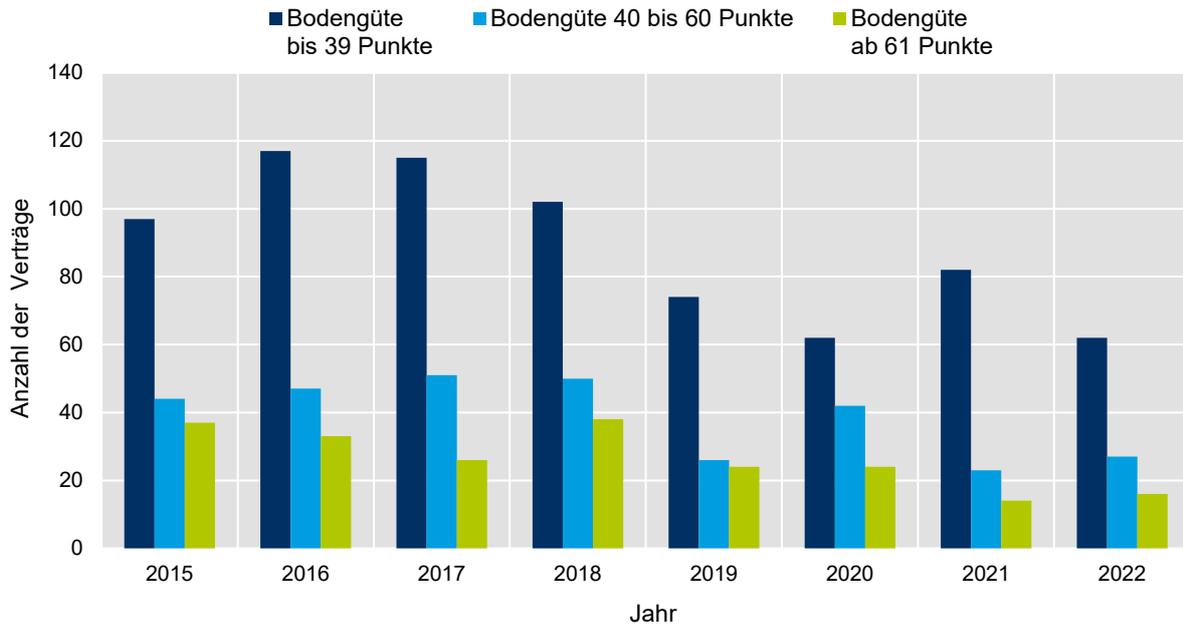
Die Preisentwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in der Kaufpreissammlung als Ackerland, Grünland oder Grünland/Acker erfasst sind, ist nachstehend wiedergegeben. Die Darstellung wurde um weitere Kenngrößen ergänzt und nach der in der Kaufpreissammlung erfassten Bodengüte in Kategorien unterteilt.

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

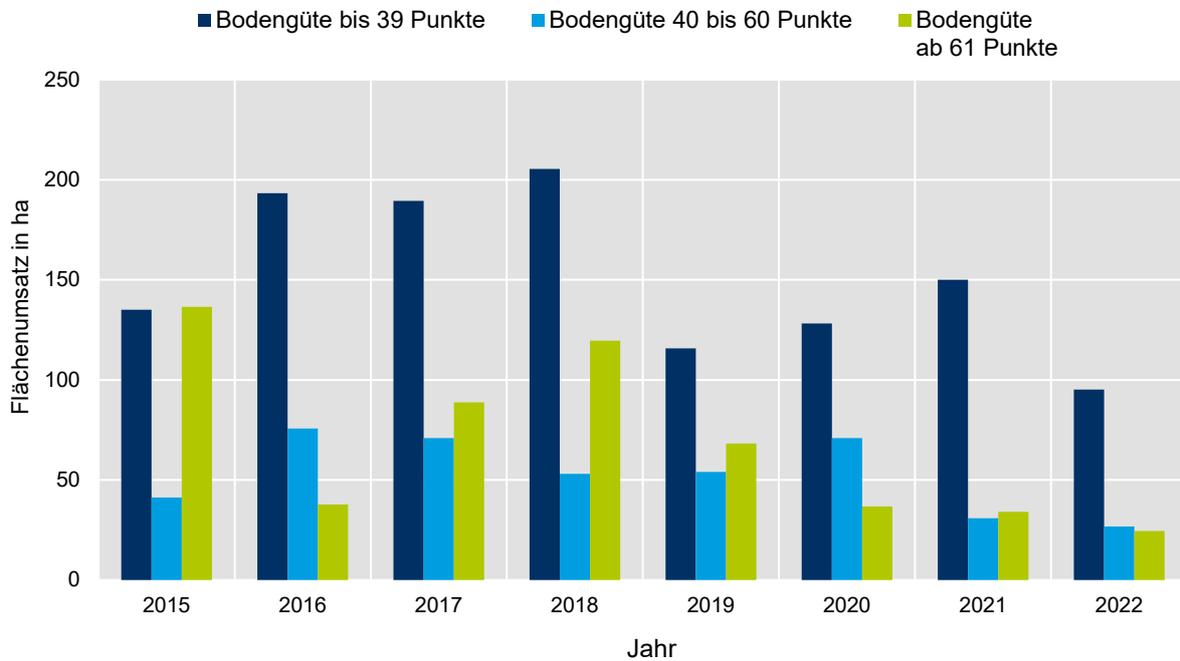


Weitere Einzelheiten zu den zur Auswertung verwendeten Daten sind in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.

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

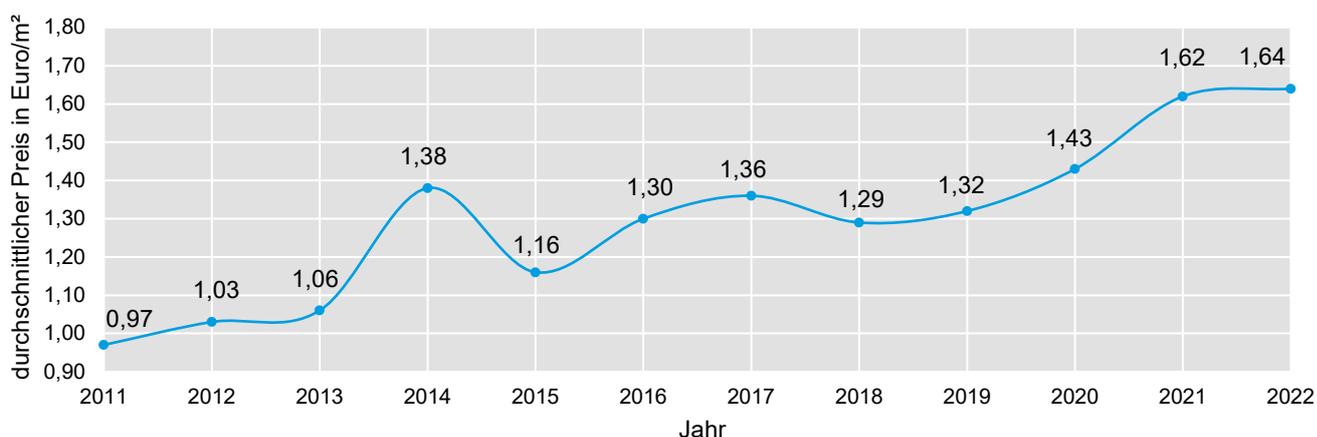
Im Jahr 2022 lagen insgesamt 94 Verträge über forstwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon 88 Fälle mit insgesamt 134,7 ha Fläche und einem Gesamtkaufwert von rd. 2,22 Mio. EUR ausgewertet wurden. Hieraus errechnet sich ein durchschnittlicher Kaufwert von 1,64 EUR/m² Fläche inklusive vorhandenem Aufwuchs. Die Größe der gehandelten Flächen reichte von 0,02 bis 49,5 ha.

Grob selektiert nach folgenden Bestandsarten wurden in 2022 aus 88 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	4	0,8	0,97	0,39	0,40 – 1,50
Mischwald	27	2,9	1,93	0,64	0,39 – 2,53
davon	21	1,1	0,82	0,33	0,39 – 1,56
davon	6	9,2	2,42	0,28	1,79 – 2,53
Laubwald	23	0,6	1,68	1,19	0,43 – 4,50
davon	17	0,6	1,00	0,32	0,43 – 1,64
davon	6	0,6	3,52	1,09	2,00 – 4,50
Nadelwald	34	1,2	1,10	0,58	0,27 – 2,69
davon	30	1,2	1,01	0,40	0,27 – 1,76
davon	4	0,8	2,27	0,24	2,06 – 2,69

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 2011 – 2022



Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zwecks Feststellung eines anteiligen Bodenwertes (ohne Aufwuchs) wurde aus kreisweit insgesamt 7 Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2022 bei 10,2 ha Flächenumsatz ein anteiliger, arithmetischer Bodenwert von 0,49 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 2022 ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Grundstücksart	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz in Millionen Euro
Rohbau- und Bauerwartungsland	44	31,91 ha	15,18

Davon sind 42 Verträge für eine künftige wohnungswirtschaftliche Nutzung vorgesehen, in 2 Fällen ist eine gewerbliche Nutzung geplant.

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

Wohnungswirtschaftliche Nutzung	Anzahl der Kauffälle	Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022
Rohbauland (geordnet)	21	60 % +/- 19 % Standardabweichung
Rohbauland (ungeordnet)	33	30 % +/- 10 % Standardabweichung
Bauerwartungsland (geordnet)	18	35 % +/- 14 % Standardabweichung
Bauerwartungsland (ungeordnet)	45	25 % +/- 13 % 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 2020 bis 2022
Rohbauland (geordnet)	4	70 % +/- 14 % 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 aus den Kaufpreisen nicht direkt abgeleitet werden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke - unselbstständige Teilflächen – im Innenbereich (Ableitung aus den Kauffällen des Jahres 2022)

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	22	1,02 (+/- 0,21)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind	22	0,57 (+/- 0,20)	
Garten- oder Hinterland im Innenbereich (hausnah) (Hinterlandzone: ab 35 m bis ca. 60 m Grundstückstiefe)	23	0,22 (+/- 0,08)	

Straßenlandrückübertragungen

Teilflächen bei i.d.R. bereits ausreichender Vorderlandfläche	14	0,44 (+/- 0,19)	
---	----	-----------------	--

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	19	1,35 (+/- 0,65)	
Teilflächen <u>bereits vorhandener</u> , i. d. R. ausgebauter Straßenteile	16	0,34 (+/- 0,20)	

4.7 Bodenrichtwerte

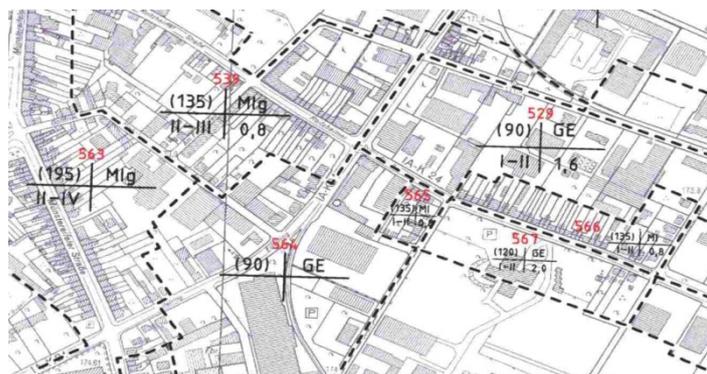
Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB und §§ 13 bis 17 der ImmoWertV v. 14.07.2021).

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 von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW für www.boris.nrw.de entwickelte System einer **allgemeinen Preisauskunft** über 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: 01.01.2023, abgabefrei, in Euro/m²)

Stadt Bad Münstereifel	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	220	130	60
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	65	55	40
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		20	

Stadt Euskirchen	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	370	190	145
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	95	60	45
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	55	30	

Stadt Mechernich	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	160	100	75
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	80	40	25

Gemeinde Nettersheim	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	90	75	55
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		15	

Stadt Schleiden	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	80	50	40
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	25	20	10

Gemeinde Weilerswist	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	340	230	180
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung		110	50

Stadt Zülpich	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	220	135	115
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	70	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 2022 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 2022 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
2022	154,9	144,7	141,2	145,7	175,7	116,3

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
2022	138,4	156,5	143,2	118,7	182,5	175,5

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
2022	126,0

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
2022	215,4

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	117,1	115,7	141,0	145,8	124,4
2022	126,3	117,3	164,1	154,9	126,0

** Nordrhein-Westfalen; Quelle IT.NRW
die Ermittlung der Daten erfolgte tlw. durch Umbasierung

* 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: 01.01.2023

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, beitragsfrei 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.

Bodenrichtwerte für unbebautes Bauland (auszugsweise)

in Euro / m²

Stadt Bad Münstereifel

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	220	210	150	
Arloff	160	130		
Bergrath		75		60
Berresheim		60		
Effelsberg		70		
Eichen		65		
Eicherscheid	110	95	90	
Ellesheim		60		
Esch		60		
Eschweiler	170	135		
Gilsdorf		85		
Hilterscheid		60		
Hohn / Kolvenbach		125		
Holzem / Neichen		70		
Honerath		60		
Houverath	105	85		
Hummerzheim		60		
Hünkhoven		60		
Iversheim	140	105		
Kalkar	140	125		
Kirspenich	190	140		
Langscheid	75	65		
Lanzerath		70		
Lethert		70		
Limbach		85		
Mahlberg	90	70		60
Maulbach		80		
Mutscheid		60		
Nitterscheid		60		
Nöthen	130	110		
Odesheim		65		
Ohlerath		60		
Reckerscheid		60		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Rodert	150	115		125
Rupperath		60		
Sasserath		60		
Scheuerheck		70		
Scheuren		80		
Schönau	95	80		
Soller		60		
Wald	140	85		
Willerscheid		60		
Witscheiderhof		75		

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

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		55		
Hüngersdorf		45		
Lindweiler		40		40
Lommersdorf		55		
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	65	55		
Baasem	50	45		
Berk		40		
Frauenkron		40		
Kronenburg		65		
Kronenburger Hütte		60		
Schmidtheim	55	50		

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	370	320	260	
Billig	220	170		
Dom-Esch	180	150		
Elsig	180	145		
Euenheim	210	160	145	
Flamersheim	210	180		
Frauenberg	165	145		
Großbüllesheim	210	170		
Kessenich	250	190		
Kirchheim	200	170	145	
Kirchheim (südl. Kleinsiedlungs- gebiet)		135	Richtwertgrundstück 800 m ²	
Kleinbüllesheim	240	180		
Kreuzweingarten	195	145		
Kuchenheim		190	185	145
Kuchenheim	230		Richtwertgrundstück 32 m tief	
Niederkastenholz	190	180		
Oberwichterich	180	145		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Palmersheim	210	170		
Rheder	190	150		
Roitzheim	240	200		180
Schweinheim	180	170		
Stotzheim	210	180		
Stotzheim	250		Richtwertgrundstück 30 m tief	
Siedlung Eusk.- Heide		145	Richtwertgrundstück 40 m tief	
Weidesheim	210	170		
Wißkirchen	200	170		
Wüschheim	190	170		

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	60	55	40	
Blumenthal		45		
Bungenberg		30		
Dickerscheid		35		
Dommersbach		45		
Eichen / Ingersberg		45		
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		50		35
Kamberg		35		
Kammerwald		50		
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		50		
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		40		
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	95	75	70	
Anstois		55		
Benenberg		50		
Diefenbach		45		
Dottel		65		
Frohnrath		50		
Gillenberg		45		
Golbach	80	60		
Keldenich	80	65		
Krekel / Rüth	55	45		
Rinnen		50		
Roder		45		
Scheven	75	65		
Sistig		50		
Sötenich	70	60		
Steinfeld	65	55		
Steinfelderheistert		45		
Straßbüsch				45
Urft		55		
Wahlen		55		
Wallenthal		65		
<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	160	150	135	
Antweiler	130	110		
Berg		85		
Bergbuir		75		
Bergheim		105		
Bescheid				70
Bleibuir		75		
Breitenbenden	125	100		
Denrath/ Weißenbrunnen		75		
Dreimühlen		90		
Eicks	105	90		
Eiserfey		100		
Firmenich	180	125		
Floisdorf	105	90		
Gehn		90		
Glehn	105	80		85
Harzheim		110		
Holzheim		120		
Hostel		75		
Kalenberg		80		
Kallmuth		90		
Katzvey	125	110		
Kommern	160	140		
Kommern-Süd	150		Richtwertgrundstück 1.200 m ²	
Lessenich		95		
Lorbach		95		
Lückerath	90	75		
Obergartzem	160	130		
Rißdorf		90		
Roggendorf		75		75
Satzvey	140	110		
Schaven		145		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Schützensdorf	95	85		
Strempt	90	80		
Urfey				75
Vollem		90		
Voißel		75		
Vussem	120	100		95
Wachendorf	150	120		
Weiler a. B.		100		
Weyer	110	90		
Wielspütz				70

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	110		30	
Firmenich			25	
Kalenberg			30	
Kommern	80	40		
Obergartzem		40		
Satzvey			25	
Vussem		35		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Gemeinde Nettersheim

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernort	90	75		
Bouderath		60		
Buir		70		
Engelgau	65	60		
Frohngau		60		
Holzmülheim		70		
Marmagen	80	75		
Pesch	75	65		
Roderath		55		
Tondorf	80	70		
Zingsheim	90	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	80	60		
Berescheid		40		
Broich	55	50		
Bronsfeld	55	45		
Dreiborn		50		
Ettelscheid		40		
Gemünd	95	80	50	
Harperscheid		50		
Herhahn		40		
Hühnerbusch				30
Kerperscheid		50		
Mauel		60		
Morsbach		40		
Nierfeld		90		
Oberhausen		50		
Olef	55	45		
Scheuren	45	40		
Schöneseiffen		50		
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	340	330	280	310
Bodenheim		180		
Derkum	200	180		
Großvernich	310	280		220
Hausweiler	190	170		
Kleinvernich		200		
Lommersum	200	180		
Metternich	270	230		
Müggenhausen		200		
Neukirchen		190		
Ottenheim		180		
Schwarzmaar				150

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	220	190		
Bessenich		125		
Bürvenich	125	115		
Dürscheven	150	135		
Enzen	135	125		
Eppenich		115		
Floren				95
Füssenich	135	125		
Geich	135	120		
Hoven	190	180		
Juntersdorf	125	115		
Langendorf	125	115		
Linzenich	125	115		

ASB = bebaute Flächen im Außenbereich

Unbebautes Wohnbauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Lövenich		125		
Lüsse				105
Merzenich	135	125		
Mülheim		135		
Nemmenich	145	135		
Niederelvenich	200	135		105
Oberelvenich		135		
Rövenich	180	145		
Schwerfen	125	115		
Sinzenich	145	125		
Ülpenich	180	135		
Virnich				95
Weiler i. d. E.		135		
Wichterich	180	125		

Unbebautes Gewerbebauland	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	ASB
Kernstadt	70	50		
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: 01.01.2023

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	1,80
Eschweiler	35	1,80
Hohn	36	1,80
Houverath	36	1,80
Iversheim	40	3,00
Kalkar	43	3,00
Mahlberg	37	1,80
Münstereifel	35	1,80
Mutscheid	35	1,50
Nöthen	37	1,80
Rupperath	34	1,50
Schönau	34	1,80

Blankenheim

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

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	71	5,00
Flamersheim Süd	44	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	1,50
Kall	34	1,50
Keldenich	36	1,50
Sistig	30	1,50
Sötenich	32	1,50
Urft	36	1,50
Wahlen	32	1,50
Wallenthal	40	1,50

Mechernich

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Antweiler	56	4,00
Berg	46	3,00
Bleibuir	40	2,00
Breitenbenden	41	2,00
Eicks	49	3,00
Floisdorf	50	3,50
Glehn	44	2,50
Harzheim	39	2,00
Holzheim	39	2,00
Hostel	49	2,50
Kallmuth	34	1,80
Kommern	50	4,50
Lessenich-Rißdorf	43	3,00
Lorbach	35	1,80
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	1,80

Nettersheim

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

Schleiden

Gemarkung	durchschn. Bodengüte	Bodenrichtwert
Broich	31	1,50
Bronsfeld	31	1,50
Dreiborn	34	1,50
Gemünd	28	2,00
Harperscheid	34	1,50
Oberhausen	31	2,00
Schleiden	30	2,00
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	4,50
Dürscheven	61	5,00
Enzen	67	5,50
Füssenich	65	5,50
Geich	80	7,00
Hoven- Floren	75	5,50
Juntersdorf	58	5,50
Langendorf	50	5,00
Linzenich-Lövenich	67	5,50
Merzenich	72	5,00
Nemmenich	75	6,00
Oberelvenich	72	6,50
Rövenich	77	7,00
Schwerfen	56	5,00
Sinzenich	62	5,00
Ülpenich	68	5,50
Weiler i. d. E.	71	7,00
Wichterich	67	7,00
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 01.01.2023 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) sowie Ferienhäuser

Mit 1223 Kauffällen und einem Geldumsatz von rd. 322,8 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) 32
- Weiterverkäufe (Gebrauchtimmoblie) 1168
- Erbbaurechte 23

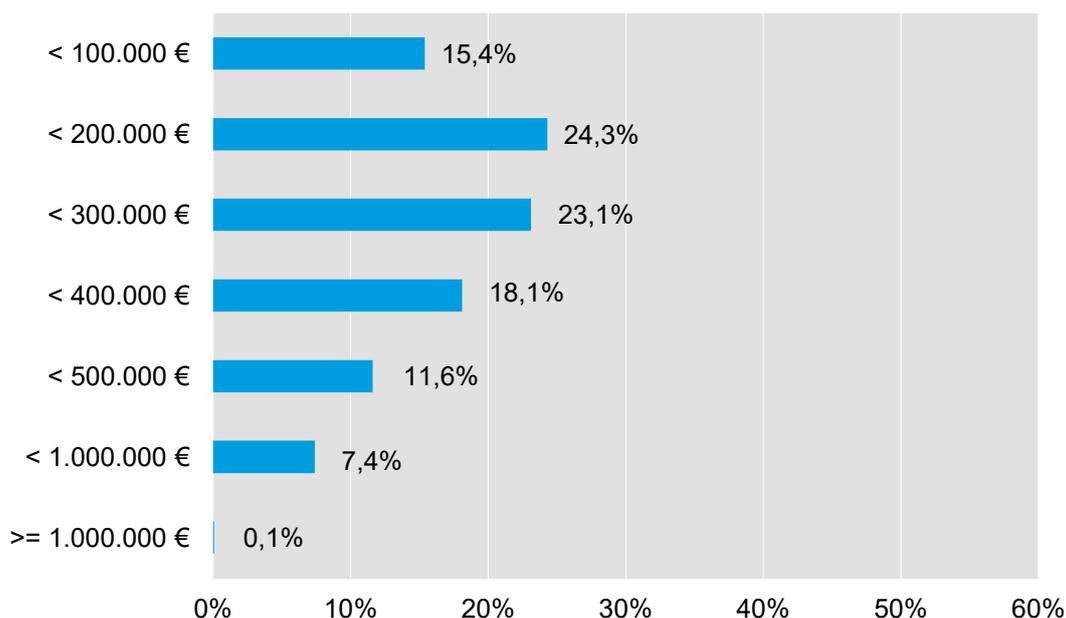
Differenziert nach Städten bzw. Gemeinden ergibt sich folgende Umsatzstatistik:

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
Bad Münstereifel	99	- 26 %	28,99
Blankenheim	70	+ 3 %	13,26
Dahlem	59	+ 40 %	11,84
Euskirchen	255	- 13 %	80,92
Hellenthal	68	+ 1 %	12,45
Kall	80	- 5 %	15,76
Mechernich	176	+ 7 %	43,81
Nettersheim	55	+ 4 %	14,16
Schleiden	136	+ 35 %	26,75
Weilerswist	91	- 4 %	34,54
Zülpich	134	- 12 %	40,35

Kaufpreisbereiche (Anzahl):

Gemeinde bzw. Stadt	Anzahl der Kauffälle nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro																	
	< 50	< 100	< 125	< 150	< 175	< 200	< 225	< 250	< 275	< 300	< 350	< 400	< 500	< 600	< 750	< 1.000	> 1.000	
Münstereifel	6	8	2	5	7	7	3	5	3	8	17	6	10	8	2	1	1	
Blankenheim	7	9	7	7	8	5	6	7	2	1	3	4	2	1	-	1	-	
Dahlem	4	5	5	6	9	5	7	1	2	5	3	4	3	-	-	-	-	
Euskirchen	10	13	12	5	14	13	10	14	22	13	25	28	47	13	12	4	-	
Hellenthal	3	14	8	6	5	5	4	6	4	4	5	-	4	-	-	-	-	
Kall	14	11	3	2	8	5	4	5	5	4	4	10	4	-	1	-	-	
Mechernich	16	14	8	13	11	7	8	9	13	14	18	15	22	5	3	-	-	
Nettersheim	1	1	7	6	4	4	4	2	4	4	4	6	4	3	1	-	-	
Schleiden	16	23	9	13	12	4	7	7	7	8	13	8	6	1	-	2	-	
Weilerswist	-	3	3	3	3	3	2	1	6	3	15	9	21	9	8	2	-	
Zülpich	3	7	6	5	13	4	7	6	12	14	12	13	19	5	6	2	-	
Kreisgebiet	80	108	70	71	94	62	62	63	80	78	119	103	142	45	33	12	1	

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



5.1.1 Durchschnittspreise

Erstverkäufe (Neubauten von Bauträgern)

Bei den insgesamt 32 **Erstverkäufen** (Entwicklung zu 2021: -52,9 %) handelt es sich um Einfamilienhäuser im Bereich der Gemeinden Bad Münstereifel, Blankenheim, Dahlem, Euskirchen, Mechernich, Schleiden, Weilerswist und Zulpich.

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, nicht unterkellert	10	520.000 €	86.000 €	149 m ²	679 m ²
Doppelhaushälfte, nicht unterkellert	9	500.000 €	83.000 €	150 m ²	404 m ²
Reihenendhaus, nicht unterkellert	6	415.000 €	17.000 €	136 m ²	228 m ²
Reihenhaus, nicht unterkellert	7	480.000 €	76.000 €	137 m ²	281 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 2021 bis 2022 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	
Haus freistehend/ nicht unterkellert	435	159	mittel	2.520 2.020 3.180		3.160 2.245 4.385		15
Doppelhaushälfte/ nicht unterkellert	317	139	mittel	2.480 1.800 3.480		3.025 2.405 4.400		13
Reihenendhaus/ nicht unterkellert	289	137	mittel/ gehoben	2.560 2.015 2.805		3.115 2.990 3.425		13
Reihenhaus/ nicht unterkellert	248	143	gehoben	2.770 2.210 3.415		3.230 2.615 3.950		10

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 2022 als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2023 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.

Ableitung der Sachwertfaktoren gem. § 21 (3) ImmoWertV 2021:

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

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

Die Sachwertfaktoren wurden aus etwa 160 Auswertungen der Jahre 2021 und 2022 entwickelt, welche sich jeweils auf einen zurückliegenden Wertermittlungstichtag beziehen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen sachverständig an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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 ≤ 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)

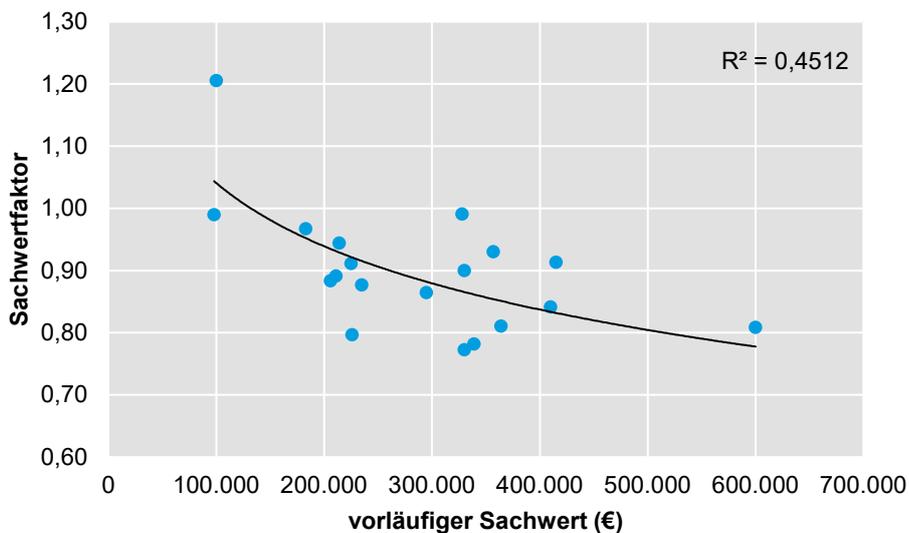
(durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert ≤ 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					
75.000					
100.000	1,04	1,08			
125.000	1,01	1,04	1,20	1,22	1,26
150.000	0,98	1,02	1,17	1,19	1,23
175.000	0,96	1,00	1,15	1,17	1,21
200.000	0,94	0,98	1,13	1,15	1,19
225.000	0,92	0,96	1,11	1,13	1,17
250.000	0,90	0,95	1,08	1,11	1,15
275.000	0,89	0,93	1,07	1,10	1,14
300.000	0,88	0,92	1,05	1,08	1,13
325.000	0,87	0,91	1,03	1,07	1,11
350.000	0,85	0,90	1,02	1,06	1,10
375.000	0,84	0,89	1,00	1,05	1,09
400.000	0,83	0,88	0,99	1,04	1,08
425.000	0,83	0,87	0,98	1,03	1,07
450.000	0,82	0,86	0,97	1,02	1,06
475.000	0,81	0,86	0,96	1,01	1,05
500.000	0,80	0,85	0,95	1,00	1,05
550.000	0,79	0,84	0,93	0,98	1,03
600.000	0,78	0,82	0,91	0,97	1,02
650.000			0,90	0,96	1,01
700.000			0,88	0,94	0,99
750.000			0,87	0,93	0,98
800.000			0,86	0,92	0,97
850.000			0,84	0,91	0,96

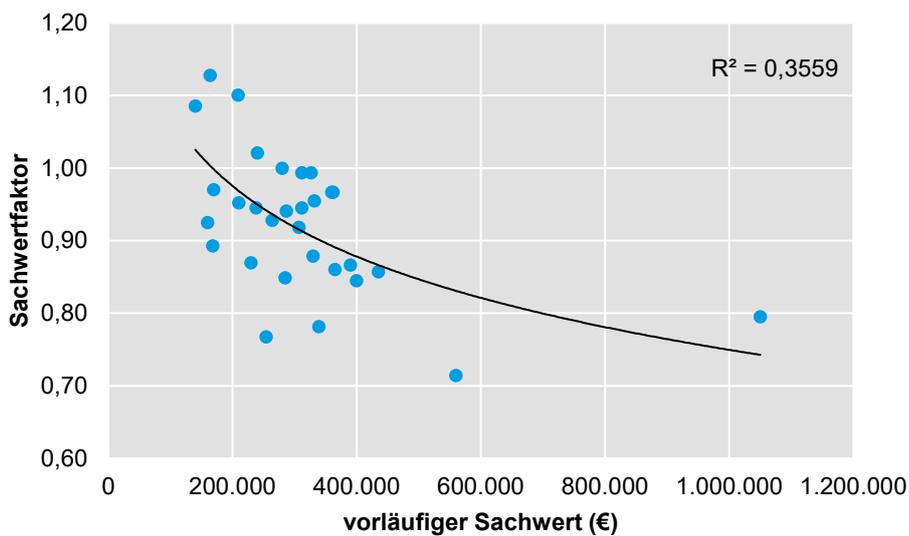
Abbildung Streudiagramme Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

— Trendlinie Auswertungen 2022 auf Grundlage NHK 2010

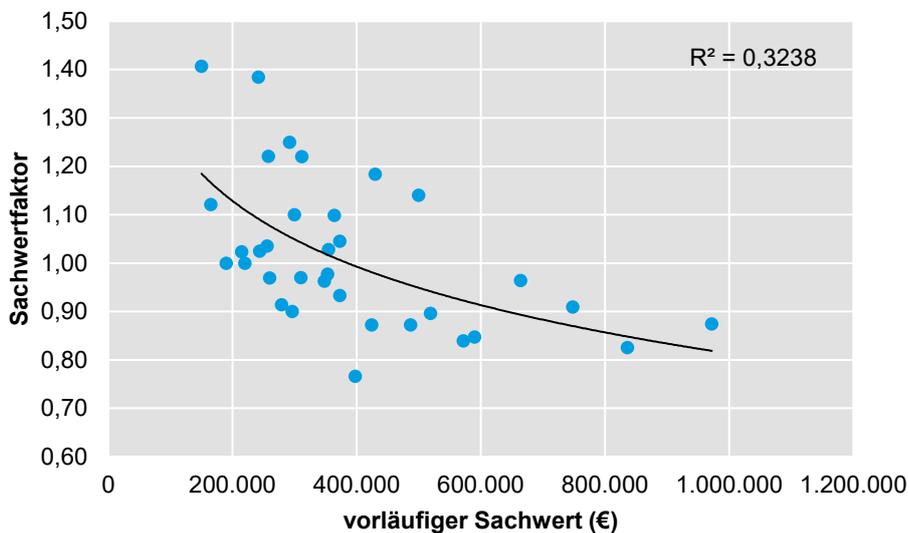
Bodenrichtwert ≤ 45 EUR/m²

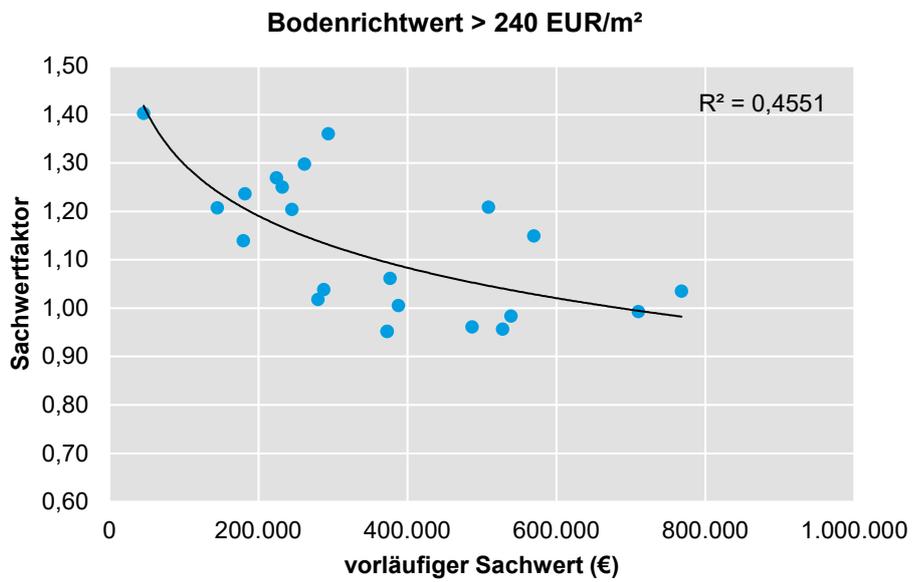
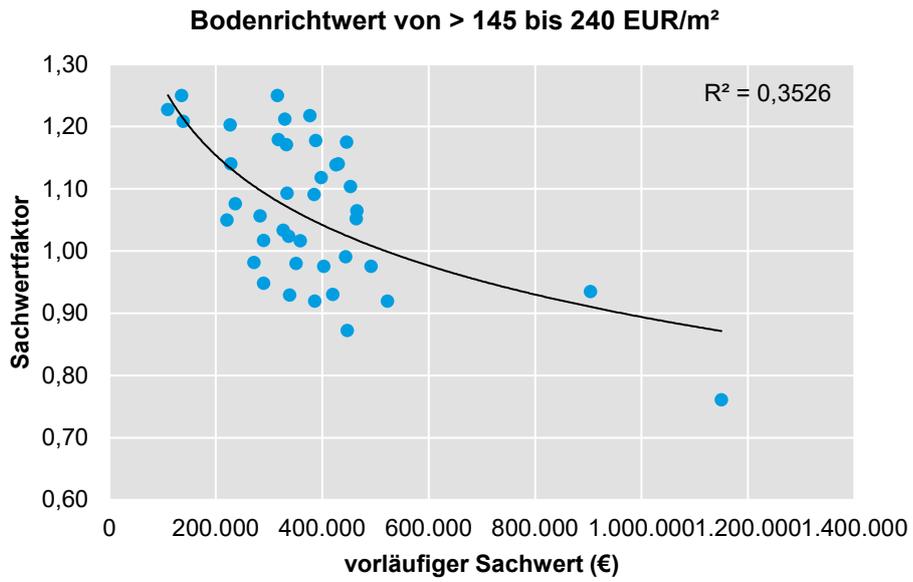


Bodenrichtwert > 45 bis 75 EUR/m²



Bodenrichtwert > 75 bis 145 EUR/m²





5.1.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2022 (ausschließlich Weiterverkäufe)

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- kalt- miete (€/m ² Wohn- fläche)	Ø jähr- liche Bewirt- schaf- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- sam- nut- zungs- dauer (Jahre)
<u>Einfamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	1,7 ± 0,3	119	1	143 ± 48	2.920 ± 800	7,15 ± 1,15	19 ± 3	57 ± 10	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	1,9 ± 0,4	55	1	129 ± 40	1.690 ± 430	6,20 ± 0,95	22 ± 3	33 ± 6	80 ± 0
<u>Zweifamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	2,3 ± 0,5	24	2	233 ± 103	2.060 ± 670	6,10 ± 1,65	21 ± 4	51 ± 9	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	2,6 ± 0,5	20	2	191 ± 55	1.500 ± 550	5,85 ± 1,15	23 ± 3	33 ± 7	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2018	2019	2020	2021
<u>Einfamilienhäuser</u>				
Restnutzungsdauer > 40 Jahre			2,3 %	1,9 %
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre			2,6 %	2,3 %
Restnutzungsdauer > 60 Jahre	2,3 %	2,3 %		
Restnutzungsdauer 31-59 Jahre	2,6 %	2,4 %		
Restnutzungsdauer ≤ 30 Jahre	2,9 %	2,9 %		
<u>Zweifamilienhäuser</u>				
Restnutzungsdauer > 40 Jahre			2,7 %	2,4 %
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre			3,4 %	3,1 %
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre	3,1 %	3,1 %		
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,8 %	3,5 %		

5.1.6 Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

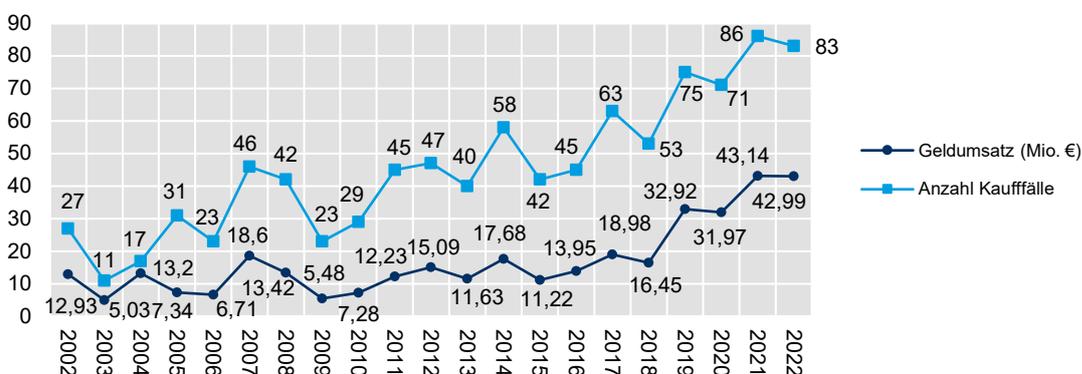
2022 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m ²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
<u>Einfamilienhäuser</u>					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	31,9	± 4,9	119	143	57
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	21,5	± 3,0	55	129	33
<u>Zweifamilienhäuser</u>					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	24,8	± 4,2	24	233	51
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	19,2	± 3,9	20	191	33

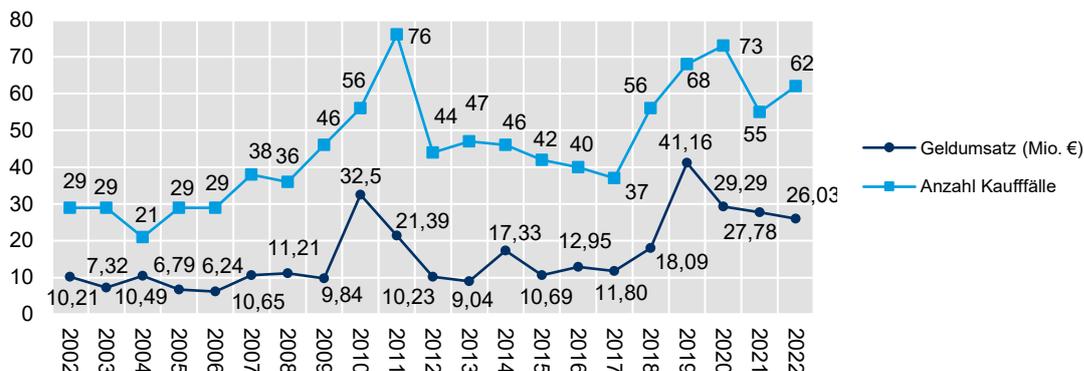
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (Entwicklung von 2002 bis 2022)

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)

2022 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwei- chung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- /Nutz- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m² Wohn- /Nutz- fläche)	Ø mtl. Netto- kaltmie- te (€/m² Wohn- /Nutz- fläche)	Ø jährl. Bewirt- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
Dreifamilienhäuser	3,7 ± 0,7	20	2	250 ± 65	1.405 ± 410	6,30 ± 1,10	22 ± 3	39 ± 13	80 ± 0
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)	3,9 ± 0,8	26	2	430 ± 240	1.565 ± 530	7,00 ± 2,10	23 ± 4	46 ± 11	80 ± 0
Wohn- und Ge- schäftshäuser	5,3 ± 0,6	12	2	290 ± 155	1.255 ± 505	7,30 ± 3,90	18 ± 6	34 ± 10	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2018	2019	2020	2021
Dreifamilienhäuser	4,4 %	4,2 %	4,2 %	4,0 %
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)				4,3 %
Restnutzungsdauer > 35 Jahre	4,8 %	4,3 %	4,3 %	
Restnutzungsdauer ≤ 35 Jahre	5,8 %	5,7 %	5,2 %	
Wohn- und Geschäftshäuser (bis 2019 nur 1b Lagen)				5,3 %
Restnutzungsdauer ≥ 30 Jahre	5,0 %	5,0 %		
Restnutzungsdauer < 30 Jahre	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)

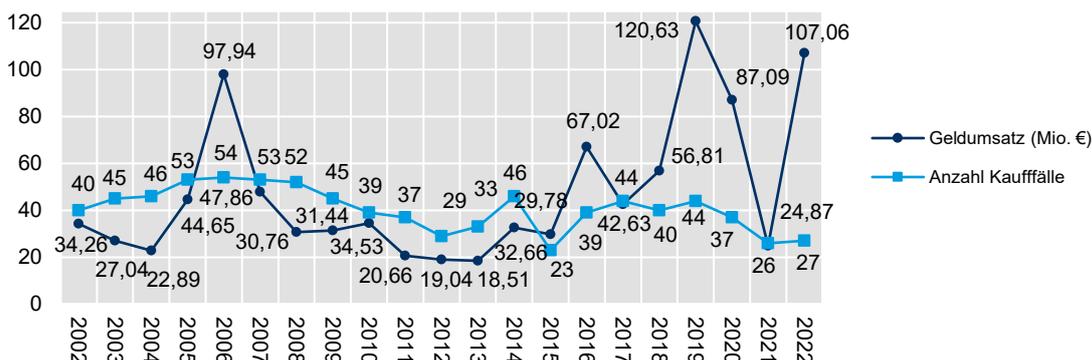
2022 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rothertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Ø Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)
Dreifamilienhäuser	17,0	± 3,9	20	250	39
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohnungen)	17,3	± 3,6	26	430	46
Wohn- und Geschäftshäuser	13,6	± 3,7	12	290	34

5.3 Gewerbe- / Industrieobjekte - Handwerk u. Handel -

5.3.1 Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

(Entwicklung von 2002 bis 2022)



5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Gewerbe/ Industrie

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2022 (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	5,1 ± 1,0	13	2	1.095 ± 665	745 ± 430	5,10 ± 2,10	15 ± 8	27 ± 12	47 ± 8

Historie

Gebäudetyp	2018	2019	2020	2021
Gewerbeobjekte	6,0 %	5,5 %	5,6 %	5,4 %

5.3.3 Rohertragsfaktoren für Gewerbe/ Industrie

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2022 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Nutz- fläche (m ²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Gewerbeobjekte	12,4	± 3,3	13	1.095	27

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

429 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum wurden im Jahre 2022 registriert.

Die Aufteilung der Verträge lautet wie folgt:

292 x Wohnungseigentum

79 x Ferienwohneigentum (Time-Sharing)

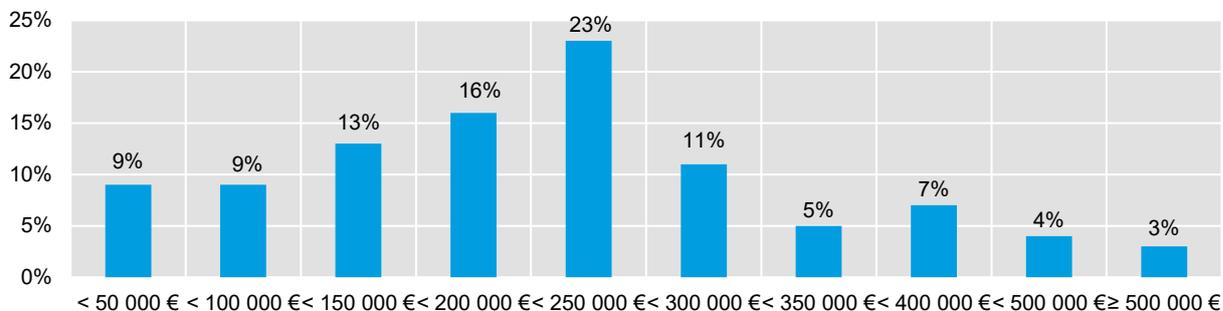
58 x Teileigentum

6.1.1 Wohnungseigentum (ohne Ferienwohnungen), Umsatzentwicklung

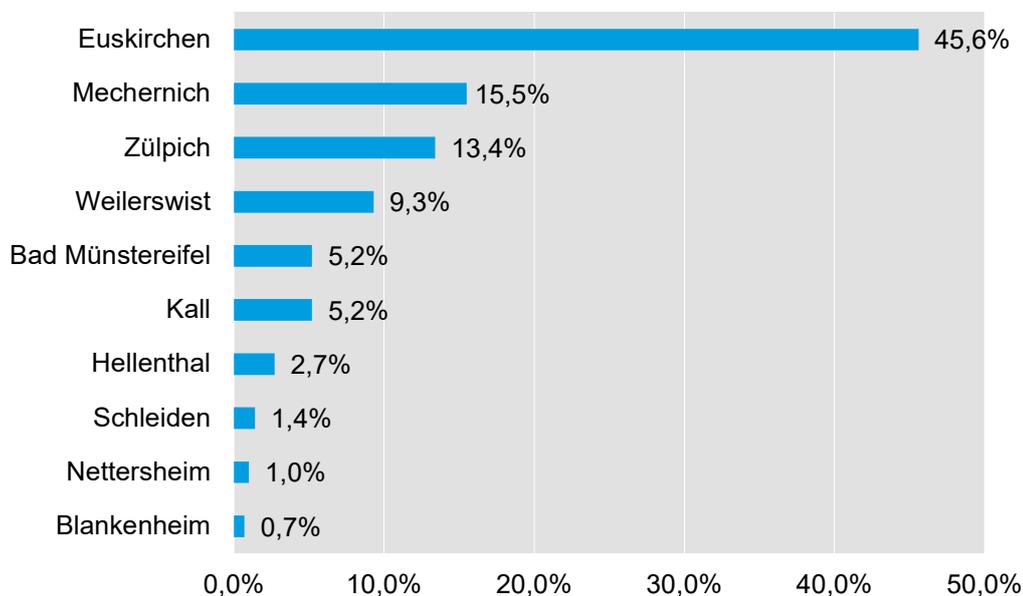
	Anzahl / Kauffälle	Entwicklung zum Vorjahr	Geldumsatz in Mio. Euro
2006	192	- 23,0 %	18,80
2007	191	+/- 0 %	18,15
2008	224	+ 17,3 %	23,40
2009	221	- 1,3 %	22,92
2010	296	+ 33,9 %	26,74
2011	269	- 9,1 %	27,61
2012	229	- 14,9 %	24,00
2013	272	+ 18,8 %	28,51
2014	272	+/- 0 %	33,36
2015	259	- 4,8 %	30,93
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
2022	292	- 33,2 %	64,81

Teilmärkte 26,1 % Erstverkäufe (aus Neubau)
 6,5 % Erstverkäufe (aus Umwandlung)
 67,4 % Weiterverkäufe

Kaufpreisgruppen nach Kaufpreishöhe geordnet

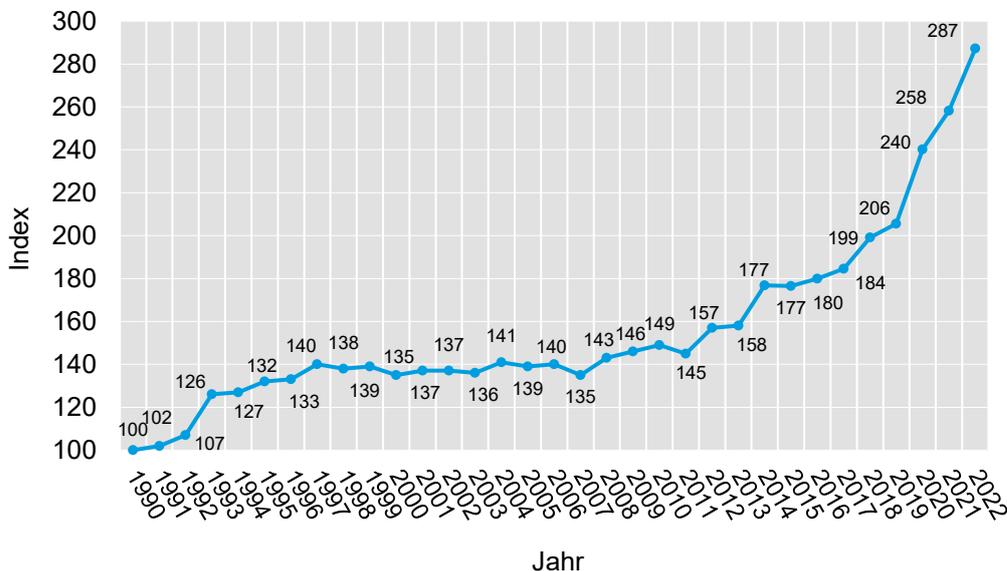


Regionale Verteilung der Kauffälle in % - Anteilen



6.1.2 Preisentwicklung von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Neubau)

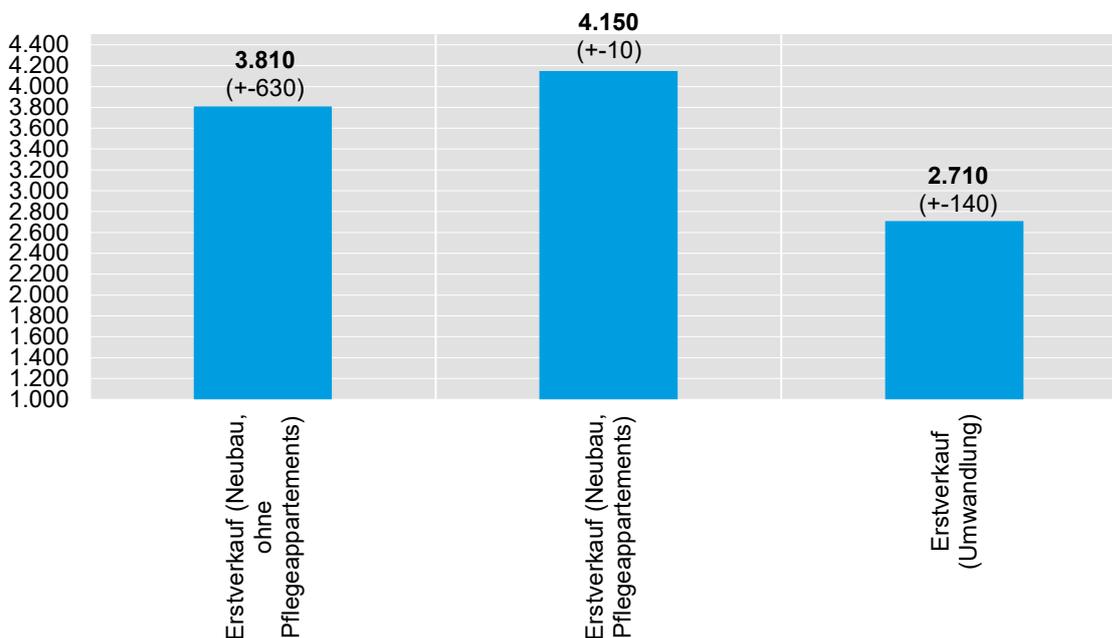
Preisindex 1990 = 100



Beim Wohnungseigentum ergibt sich zum Vorjahr folgende Preisentwicklung:
 (statistische Gesamtbetrachtung) für Erstverkäufe (Neubau) ohne Pflegeappartements: + 11 %

6.1.3 Durchschnittliches Preisniveau von Wohnungseigentum bei Erstverkäufen (Verkäufe aus 2022)

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 aus repräsentativem Datenmaterial aus den Jahren 2021 und 2022 abgeleitet.

Bei Erstverkäufen handelt es sich um neu errichtetes 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 den Ortsteilen befinden sich die Wohnungen teilweise in nur Zwei- und nicht in Mehrfamilienhäusern.

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:

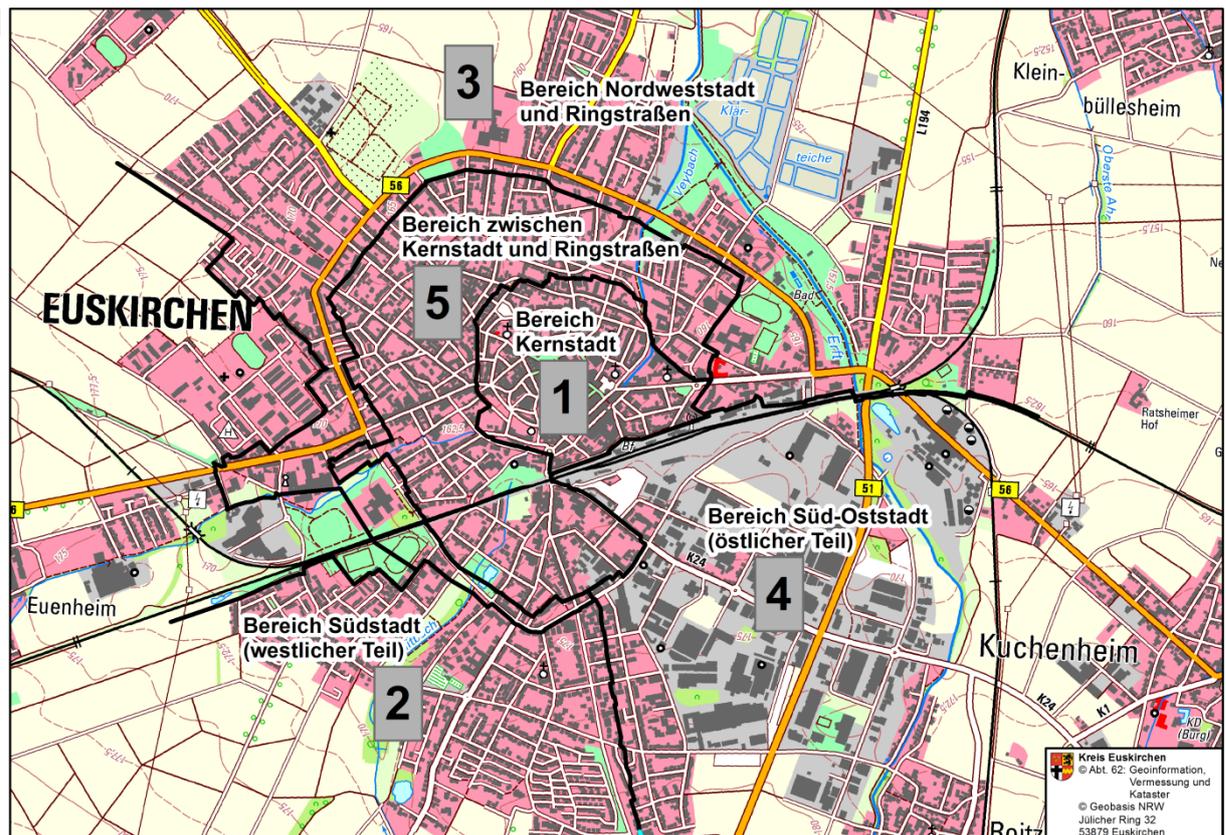
Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr), Gebäudetyp	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohn- fläche (m ²)	durchschn. Preis in €/m ² Wohn- fläche (Standardabweichung)
Euskirchen					
Kernort					
2 Südstadt	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	41	103	4.195 (480)
	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus, Loft	23	84	4.080 (285)
	Erstverkauf	Neubau, Zweifamilienhaus	5	132	3.410 (430)
4 Süd-Oststadt	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	≤ 3	75	3.635 (30)
5 zw. Kernstadt u. Ringstraßen	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	13	102	3.680 (300)
OT Kirchheim	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	11	81	3.190 (185)
OT Kuchenheim	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	15	78	3.185 (175)
	Erstverkauf	Neubau, Zweifamilienhaus	≤ 3	89	3.695 (275)
OT Stotzheim	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	7	70	4.005 (275)

Die regionalen Lagen in der Kernstadt Euskirchen sind der Übersichtskarte auf Seite 77 zu entnehmen.

Mechernich					
Kernort					
	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	29	84	3.300 (145)
	Erstverkauf aus Umwandlung	1965, kernsaniert, Mehrfamilienhaus	11	69	2.695 (140)

Gemeinde, Lage		Altersklasse (Grundbaujahr), Gebäudetyp	Anzahl der Kauf-fälle	durchschn. Wohn-fläche (m²)	durchschn. Preis in €/m² Wohn-fläche (Standardabweichung)	
Mechernich						
OT Kommern-Süd	Erstverkauf	Neubau, Pflegeappartements	81	51	4.160	(20)
OT Kalenberg	Erstverkauf aus Umwandlung	1974, saniert, Mehrfamilienhaus	4	91	2.215	(105)
Nettersheim						
Kernort	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	5	73	3.215	(80)
Weilerswist						
Kernort	Erstverkauf	Neubau, Wohn- und Geschäftshaus	≤ 3	58	3.740	(115)
Zülpich						
Kernort	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	34	90	3.430	(460)
	Erstverkauf	Neubau, Wohn- und Geschäftshaus	7	99	2.920	(275)
OT Dürscheven	Erstverkauf	Neubau, Zweifamilienhaus	8	98	2.445	(75)
OT Füssenich	Erstverkauf	Neubau, Mehrfamilienhaus	7	81	2.750	(130)
OT Rövenich	Erstverkauf	Neubau, Zweifamilienhaus	≤ 3	125	2.755	(260)

Wohnungseigentum: Übersichtskarte Stadt Euskirchen



Kreis Euskirchen
 © Abt. 52: Geoinformation, Vermessung und Kataster
 © Geobasis NRW
 Jülicher Ring 32
 53879 Euskirchen

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 2022 als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert. Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt des Wohnungseigentums stehen in den Gebieten der Stadt Bad Münstereifel, der Stadt Euskirchen, der Stadt Mechernich, der Gemeinde Weilerswist sowie der Stadt Zülpich zur Verfügung (i. d. R. jedoch nicht überall flächendeckend).

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

Die Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer groben Wertschätzung interaktiv in Form eines "Immobilien-Preis-Kalkulator" angeboten. Dieser Vorgang kann direkt auf der Homepage von www.boris.nrw, durch Auswahl des dritten Buttons in der Anwenderzeile, aufgerufen werden.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, den Immobilien-Preis-Kalkulator mit Klick auf das rote "Rechner-symbol" in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes zu starten.

Bei Anwendung der Kalkulation werden die wertrelevanten Merkmale, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat, direkt in den Rechner übernommen. Der Nutzer soll anschließend die spezifischen Eigenschaften seines Objektes auswählen. Um ein annähernd präzises Ergebnis zu erhalten ist darauf zu achten, die Merkmale nach Möglichkeit zutreffend und objektiv zu beurteilen. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden prozentuale Anpassungen in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen bzw. unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis.

Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird ebenfalls die Angabe des gesamten Immobilienwertes in Euro ausgegeben. Das Ergebnis wird in Form einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und anschließend als Download mit Druckoption zur Verfügung gestellt.

Der errechnete Immobilienwert stellt KEINEN Verkehrswert dar. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Bewertungsobjektes 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)

2022

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	2,0 ± 0,5	94	1	78 ± 27	2.525 ± 625	7,55 ± 0,95	21 ± 3	54 ± 8	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	2,3 ± 0,6	39	1	81 ± 37	1.690 ± 515	6,85 ± 1,15	23 ± 6	34 ± 5	80 ± 0

Historie

Gebäudetyp	2018	2019	2020	2021
Eigentumswohnungen				
Erstverkäufe	2,5 %	2,3 %		
Restnutzungsdauer ≥ 40 Jahre, ohne EV	3,1 %	3,0 %		
Restnutzungsdauer < 40 Jahre	3,6 %	3,5 %		
Restnutzungsdauer > 40 Jahre, ohne EV			2,8 %	2,2 %
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre			3,1 %	2,4 %

6.1.7 Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2022

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Wohn- fläche (m ²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Eigentumswohnungen					
Restnutzungsdauer > 40 Jahre, ohne EV	27,5	± 4,5	94	78	54
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	20,2	± 3,8	39	81	34

EV = Erstverkäufe

6.2 Teileigentum

6.2.1 Vergleichswerte für Teileigentum

Im Jahre 2022 wurden 58 Kauffälle als Teileigentum (Sondereigentum an gewerblichen Räumen bzw. Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Sondernutzungsrechte an Außenflächen) registriert.

Nutzungsdifferenziert handelt es sich um:

- 10 x Ladenlokale
- 2 x Praxis
- 1 x Gaststätte/Restaurant
- 3 x Gewerbe
- 31 x Tiefgaragenstellplatz
- 5 x Garage
- 4 x Außenstellplatz
- 2 x sonstige Nutzung

Aus 18 Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 konnten statistisch folgende Vergleichsdaten zur **groben Preisorientierung** abgeleitet werden:

Lage: Gemeindegebiete Bad Münstereifel, Euskirchen, Kall, Mechernich, Schleiden, Weilerswist Zülpich

Nutzung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Nutzfläche (m ²)	durchschn. Preis (Euro/m ² Nutzfläche) (Standardabweichung)
Ladenlokal	Erstverkauf (Neubau)	≤ 3	212	2.555 (+/- 135)
Büro, Praxis	Erstverkauf (Neubau)	≤ 3	185	3.615 (+/- 325)
Ladenlokal	1997 - 2002	13	157	2.290 (+/- 510)
Ladenlokal	1976 – 1981 saniert	≤ 3	118	1.400 (+/- 120)
Büro, Praxis	1993 – 1994 saniert	≤ 3	195	2.945 (+/- 30)
Büro, Praxis	1976 saniert, 1990-2000	4	100	1.440 (+/- 210)

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 2022):

Erstverkauf/Neubau:	Anzahl Fälle	Baujahr	Ø Wert	Standardabweichung
Lage: Gemeinden Euskirchen, Kall, Mechernich Tiefgaragenstellplätze	36	Neubau	18.800 €	± 4.200 €
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Zülpich Garagen	4	Neubau	10.900 €	± 4.400 €
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Nettersheim, Zülpich Kfz - Stellplätze	36		5.800 €	± 2.500 €

Weiterverkauf:	Anzahl Fälle	Baujahr	Ø Wert	Standardabweichung
Lage: Gemeinden Euskirchen, Kall, Mechernich				
Tiefgaragenstellplätze	35	Neubau	11.900 €	± 2.900 €
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Zülpich				
Garagen	46	Neubau	7.500 €	± 3.200 €
Lage: Gemeinden Euskirchen, Mechernich, Nettersheim, Zülpich				
Kfz - Stellplätze	45		3.400 €	± 700 €

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

6.2.2 Liegenschaftszinssätze für Teileigentum

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2022

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwei- chung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Nutz- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m² Wohn- fläche)	Ø mtl. Netto- kalt- miete (€/m² Wohn- fläche)	Ø jährl. Bewirt- schaf- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
Ladenlokal	6,4 ± 1,1	11	2	119 ± 55	2.360 ± 535	14,55 ± 1,50	23 ± 6	55 ± 5	80 ± 0

6.2.3 Rohertragsfaktoren für Teileigentum

(vgl. Erläuterungen Pkt. 8.2)

2022

Gebäudetyp	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung	Anzahl	Ø Nutz- fläche (m²)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)
Ladenlokal	12,2	± 5,3	11	119	55

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Erbbaurechtsbestellungen/ Erbbauzinssätze

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 7 Erbbaurechtsverträge registriert, 4 davon mit **künftiger wohnungswirtschaftlicher Nutzung**. Für den Zeitraum von 2020 - 2022 waren insgesamt 33 **neue** Erbbaurechtsvergaben zu verzeichnen. 21 dieser Verträge sind einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, woraus sich folgende durchschnittliche Wertparameter ableiten:

	Mittelwert	Standardabweichung
Laufzeit	99 Jahre	± 0 Jahre
Erbbauzinssatz	3,6 %	$\pm 1,0$ %
Erbbauzinsbetrag	5,25 EUR/m ²	$\pm 1,80$ EUR/m ²
Bodenwert (pflichtig oder frei, je nach Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags) ca.	150 EUR/m ²	± 60 EUR/m ²

Bei rd. 60 Kauffällen im Zeitraum 2020 - 2022 über bereits genutzte Erbbaurechte (Wohnhäuser) konnte die derzeit aktuelle Erbbaurechtsverzinsung abgeleitet werden.

Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Erbbaurechtsvergaben von 61 Jahren ergab sich ein durchschnittlich zu zahlender Erbbauzins von 2,7 % (Standardabweichung $\pm 2,6$ %).

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

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) Liegenschaftzinssätze. Der Liegenschaftzinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftzinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Nach § 21 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 sind Liegenschaftzinssätze 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 Liegenschaftzinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist dieser Zinssatz regelmäßig geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten, da diese Objekte i. d. R. nicht nach Renditegesichtspunkten gekauft werden.

Verwendetes Modell zur Liegenschaftszinsableitung

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

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

Erste Näherung:

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

Iterationen:

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

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

Die Liegenschaftzinssätze wurden aus insgesamt rd. 450 Fällen wie folgt abgeleitet:
 Teilmärkte Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen: Datenmaterial aus dem Jahre 2022,
 sonstige Teilmärkte: Datenmaterial aus den Jahren 2021 und 2022.

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: Modellansätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV v. 14.07.2021 (vergleiche nachfolgende Aufstellung)
- Reinertrag: Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV v. 14.07.2021)
- Gesamtnutzungsdauer: Modellansätze gemäß Anlage 1 ImmoWertV v. 14.07.2021
- 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 ImmoWertV v. 14.07.2021**Verwaltungskosten in Euro**

Beschreibung/Jahr	2022	2023
jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern	312	344
jährlich je Eigentumswohnung	373	412
jährlich je Garage/Einstellplatz	41	45

Instandhaltungskosten in Euro

Beschreibung/Jahr	2022	2023
jährlich je m ² /Wohnfläche, ohne Schönheitsreparaturen	12,20	13,50
jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschl. der Kosten für Schönheitsreparaturen	92,00	102,00

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Anmerkungen: Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten wird davon ausgegangen, dass die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen für Wohnflächen und der Betriebskosten auf den Mieter erfolgt. Die Liegenschaftszinssätze wurden mit den für das Jahr 2022 angegebenen Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (Gewerbliche Nutzung) nach ImmoWertV v. 14.07.2021**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 2022, bzw. aus den Jahren 2021 - 2022).

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. Ggf. 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

Vorsitzender	Bernd Pützer	Kreisverwaltung Euskirchen
Stellvertr. Vorsitzende/r	Hans Martin Steins Bianca Zavelberg	Kreisverwaltung Düren Kreisverwaltung Euskirchen
Stellvertr. Vorsitzender und weiteres Mitglied	Frank Diefenbach	Dorfstraße 31, 53894 Mechernich
weitere Mitglieder	Markus Blaeser Cornelia Briem-Grooten Thomas Daniels Peter M. Dürholt Christian Göbbels Josef Keischgens Reinhold Müller Wilhelm Otten Robert Rang Peter Sampels Manuela Schnichels 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 Johannesweg 29, 53945 Blankenheim Zur Nöck 6, 53894 Mechernich Am Burghang 1, 53945 Blankenheim Aachener Str. 108, 53925 Kall Heistardstr. 60, 53894 Mechernich
Mitglieder Finanzamt	Heike Ungermann Anna-Maria Hörbelt	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, zuletzt geändert durch die 3. Änderungsverordnung vom 21.12.2022, in Kraft getreten am 07.01.2023.

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 1.400 Euro
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 % vom Wert zuzüglich 2.400 Euro
- c) Wert über 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,03 % vom Wert zuzüglich 9.400 Euro;
es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro anzusetzen.

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 25 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: 50 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 -

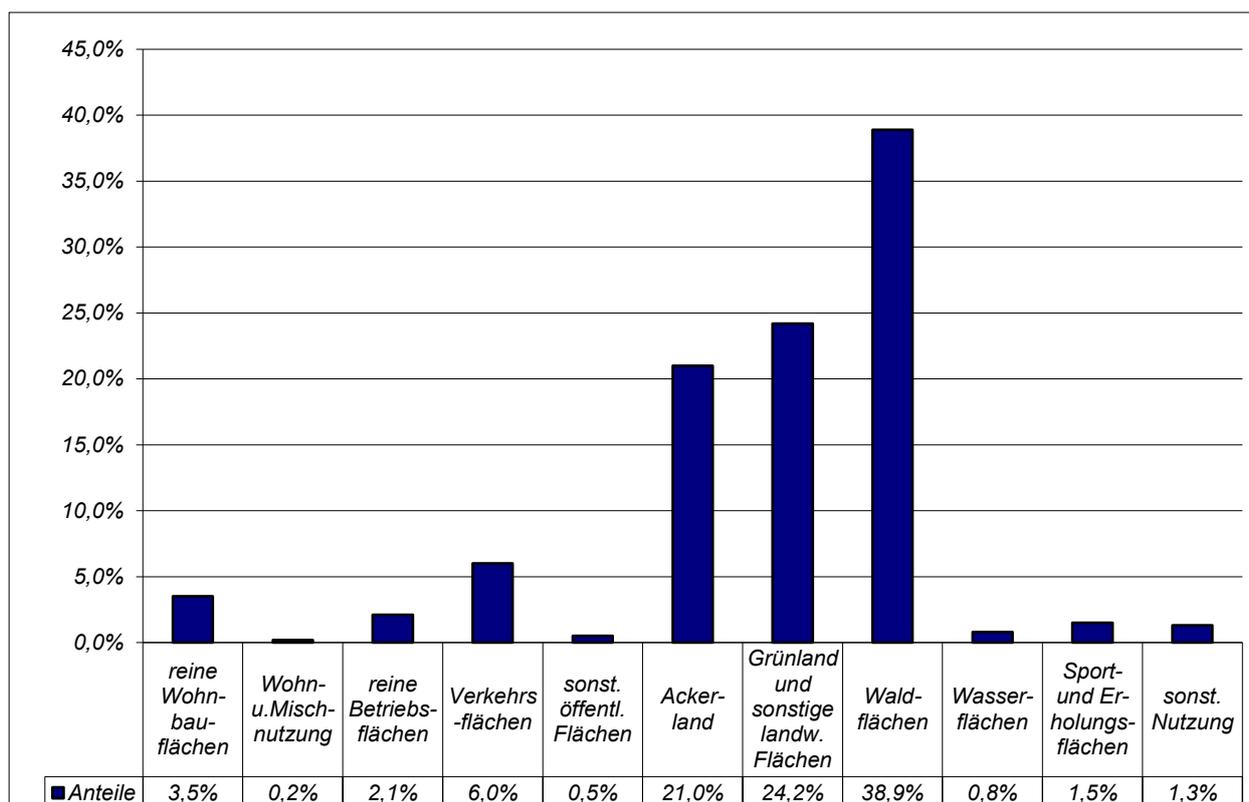
Verkehr

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 Bevölkerungsstand des Kreises sowie seiner Städte und Gemeinden

Verwaltungsbezirk	Bevölkerungsstand		
	Fläche in km ² ** (Stand 31.12.2021)	Anzahl * (Stand 31.12.2021)	Bevölkerungsdichte je km ²
Euskirchen, Kreis	1.248,73	194.701	156
Bad Münstereifel, Stadt	150,83	17.152	114
Blankenheim, Gemeinde	148,62	8.337	56
Dahlem, Gemeinde	95,21	4.361	46
Euskirchen, Stadt	139,49	58.754	421
Hellenthal, Gemeinde	137,82	7.827	57
Kall, Gemeinde	66,07	10.987	166
Mechernich, Stadt	136,48	28.327	208
Nettersheim, Gemeinde	94,35	7.801	83
Schleiden, Stadt	121,67	12.956	106
Weilerswist, Gemeinde	57,17	17.602	308
Zülpich, Stadt	101,01	20.597	203
Differenz zum 30.06.2021		+ 4	

Flächenanteile der Bodennutzung im Kreis Euskirchen (Stand 31.12.2021) **



* Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023

** Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen Servicebündel F3 * Geoinformationszentrum Mauerstr. 51 40476 Düsseldorf, Lizenzinformation: Geobasis NRW stellt diese Daten unter der Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 bereit; jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig; Flächenanteile aus Daten der zuvor benannten Quelle abgeleitet

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. In den kreisangehörigen Gemeinden stehen Gewerbe- und Industrieflächen in unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Flächenzuschnitt für investitionswillige Unternehmen zur Verfügung.

Kontakt zur Wirtschaftsförderung des Kreises Euskirchen: <https://www.kreis-euskirchen.de/>

Quelle: Kreis Euskirchen, Abteilung Struktur- und Wirtschaftsförderung

einzelhandelsrelevante Daten (MB-Research Kaufkraftkennziffern 2022)

Diese Daten sagen aus, in welchem Verhältnis die jeweilige Kaufkraft für den Einzelhandel (landes-, kreis- bzw. gemeindeweise betrachtet) zum Bundesdurchschnitt steht. Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

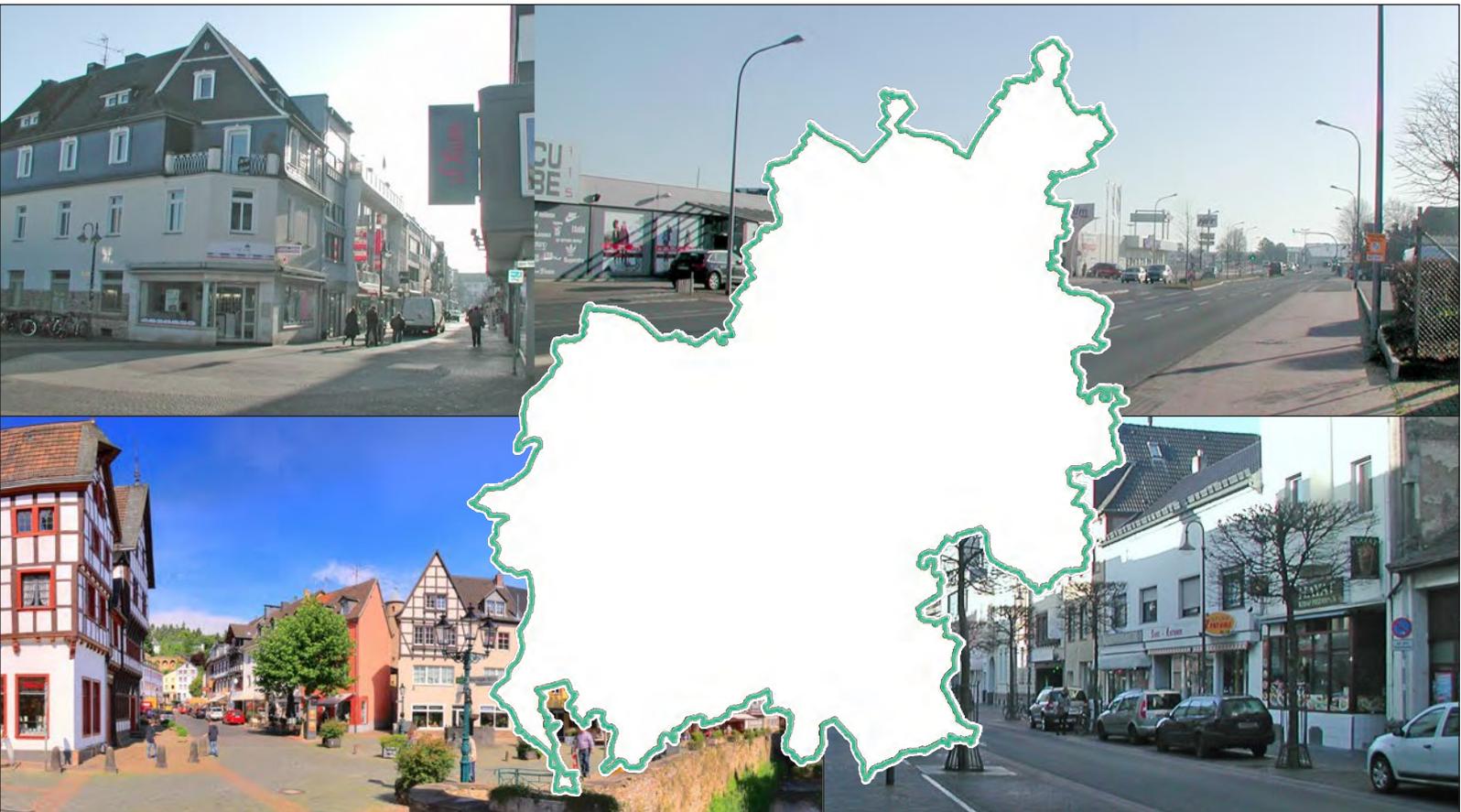
Sie können für den hiesigen Raum bei der Industrie- und Handelskammer Aachen über die Internetseite <https://www.ihk.de/aachen/standortpolitik/standort-region-aachen/daten-zahlen-fakten/kaufkraftkennziffern> abgefragt werden.

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 %)
Dezember 2022:	5.616 Personen	(Arbeitslosenquote = 5,3 %)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Anlage zum Grundstücksmarktbericht **2023**

Gewerbliche Mieten

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle

Hausanschrift:

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

Postanschrift:

53877 Euskirchen

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

Telefon:

02251/ 15 346 und 15 347

Fax:

02251/ 15 389

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Internet:

<https://serviceportal.kreis-euskirchen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/34042/show>
<https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

Aufgestellt und ausgefertigt:

Euskirchen, 13. Februar 2023

gez. Pützer

Vorsitzender

Druck

Kreis Euskirchen

Gebühr

Das Dokument (Grundstücksmarktbericht 2023) 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 50 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 Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen	12
1.13	Studios im Kernort Euskirchen	13
1.14	Hallen, kalt, Kreisgebiet	13
1.15	Hallen, warm, Kreisgebiet	14
1.16	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</u> <u>1a-Lagen</u>	Bistro, Café, Imbiss, Restaurant o. ä., mittlere oder gehobene Gebäudeausstattung, meist im EG oder im 1. OG mit Aufzug	40 – 405 m ² Ø 160 m ²	6,6 – 12,5 €/m ² Ø 9,2 €/m ²
Bad Münstereifel, Dahlem, Euskirchen, Kall überwiegend mitt- lere bis gute Lagen	Café, Imbiss, Restaurant o. ä., überwiegend mittlere bis einfache Gebäudeausstattung, meist im EG	80 – 780 m ² Ø 225 m ²	3,0 – 6,3 €/m ² Ø 5,1 €/m ²

1.9 Büros im Kernort Euskirchen

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

1.10 Büros im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen

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

1.11 Praxen im Kernort Euskirchen

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

1.12 Praxen im Kreisgebiet ohne Kernort Euskirchen

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

1.13 Studios im Kernort Euskirchen

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

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

1.14 Hallen, kalt, Kreisgebiet

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

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

1.15 Hallen, warm, Kreisgebiet

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

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

1.16 Lagerflächen, Freiflächen, Kreisgebiet

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

1.17 überdachte, offene Lagerflächen, Kreisgebiet

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

1.18 Pkw-Stellplätze im Kreisgebiet, vorwiegend gewerbliche Nutzung

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

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

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

www.boris.nrw.de

