Euskirchen, 03.03.2017

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen legt den Grundstücksmarktbericht 2017 vor

Mitteilung

1. Allgemeines zum Grundstücksmarkt 2016 im Kreis Euskirchen

Der Grundstücksmarktbericht 2017 stützt sich auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2016 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und auf Beschlüsse des Gutachterausschusses selbst.

Im Vergleich zum Jahr 2015 ergeben sich für 2016 folgende wesentliche Tendenzen:

- Gebrauchtimmobilien: Umsatzzunahme von rund 10 % bei durchschnittlich leicht steigendem Preisniveau
- Wohnungseigentum: Zunahme der Kauffälle um rd. 20 % bei gleichfalls durchschnittlich leicht steigendem Preisniveau
- Baulandflächen: Anzahl der Kauffälle leicht unter Vorjahresniveau, bei überwiegend steigenden Grundstückspreisen
- Landwirtschaftliche Nutzflächen: rund 3 % mehr Flächenumsatz, das Preisniveau ist in weiten Teilen des Kreisgebietes leicht steigend, kreisweit jedoch weiterhin uneinheitlich
- Forstwirtschaftliche Nutzflächen: Zunahme der Kauffälle um rd. 16 %, bei rd. 76 % mehr Flächenumsatz und leicht steigendem Preisniveau.

2. Kauffälle

Im Jahre 2016 sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen **2.737 Kauffälle** zur Auswertung vorgelegt worden. Dies bedeutet gegenüber 2015 (2.554 Verträge) eine Zunahme der Kauffälle um rund 7 %.
Der Geldumsatz aller veräußerten bebauten und unbebauten Grundstücke lag im Jahre 2016 bei rd. **387 Mio. €**. Der Umsatz ist somit im Vergleich zu 2015 (rd. 300,1 Mio. €) um rund 29 % gestiegen.

Im Grundstücksmarktbericht 2017 ist die Anzahl der Kauffälle im Vergleich zu den Vorjahren dokumentiert, aufgegliedert nach land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, baulich nutzbaren Flächen, bebauten Grundstücken sowie weiteren Untergliederungen. Im Jahr 2016 sind u. a. im Kreis Euskirchen verkauft worden:

- **445 Baugrundstücke für Wohnhäuser**, hiervon rd. 90 % an Privatpersonen. Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist gegenüber 2015 (482) mit rd. 8 % rückläufig. Die meisten Baugrundstücke wurden in der Stadt Euskirchen (120) und in der Stadt Mechernich (98) verkauft.

- **1.175 neue oder gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser.** Die Anzahl der Verkäufe in 2016 ist gegenüber 2015 um insgesamt rund 10 % gestiegen.

- **309 neue oder gebrauchte Eigentumswohnungen.** Gegenüber 2015 (259 Kauffälle) eine Zunahme von rd. 19 %.

3. Preisentwicklung

3.1 Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)

Aktuelle Neubaugebiete ausgenommen, sind die Preise bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den Städten und Gemeinden gegenüber dem Vorjahr überwiegend gleichbleibend.

Die höchsten Bodenpreise für Baugrundstücke wurden 2016 im Kreis Euskirchen erneut **in sehr guten Wohnlagen des Kernortes Euskirchen (220,- €/m² bis 275,- €/m²) sowie in Neubaugebieten außerhalb des Kernortes (rd. 170,- €/m² bis rd. 210,- €/m²) und in Weilerswist Süd (bis 250,- €/m²)** erzielt.
Mit rd. 120,- €/m² bis 130,- €/m² in Mechernich und Kommern blieben die Spitzenpreise für bevorzugtes Wohnbauland unverändert. Durchschnittlich gleichbleibend waren ebenfalls die Preise für erschlossenes Bauland in verschiedenen ländlich strukturierten Orten im südlichen Kreisgebiet mit Preisen von rd. 30,- bis rd. 50,- €/m².

3.2 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Beim Handel von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden, im Vergleich zu 2015, leicht steigende Preise erzielt. Die Sanierungskosten bzw. Auflagen durch die Energieeinsparverordnung sind beim Erwerb von älteren Objekten weiterhin von Bedeutung.

3.3 Eigentumswohnungen

Das Preisniveau sowohl bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen in Neubauten als auch bei Weiterverkäufen ist gegenüber dem Vorjahr jeweils leicht gestiegen (Erstverkäufe: + 2 %, Weiterverkäufe: + 3 %). Für neue Eigentumswohnungen in der Stadt Euskirchen wurden durchschnittlich rund 2.380 €/m² Wohnfläche je nach Lage und Ausstattungsstandard gezahlt. In der Stadt Euskirchen wurden ältere Eigentumswohnungen in mäßigen Wohnlagen bereits ab rund 700 €/m² Wohnfläche gehandelt.

3.4 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Im Jahr 2016 sind im Kreis Euskirchen rund 369 ha **landwirtschaftliche Nutzflächen** bei 228 Kaufverträgen veräußert worden. Die Anzahl der Kauffälle war steigend. Die Preise sind in weiten Teilen des Kreisgebietes leicht steigend. Bei einer Bodengüte von rund 70 (der beste Boden in Deutschland hat die Bodengüte 100) wurden in der Gemeinde Weilerswist für Ackerflächen durchschnittlich 4,50 €/m² bis 7,00 €/m² gezahlt, während in weiten Gebieten des südlichen Kreisgebietes bei Bodenzahlen von 30 bis 35 überwiegend Grünlandflächen zu durchschnittlich unveränderten Preisen von 0,70 €/m² bis 1,50 €/m² verkauft wurden.

Bei **forstwirtschaftlichen Flächen** betrug der Umsatz bei 100 Kauffällen insgesamt rund 169 ha. Der durchschnittliche Kaufwert lag bei 1,30 €/m² inkl. vorhandenem Aufwuchs, im Vorjahr bei 1,16 €/m².

4. Gewerbliche Mieten

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, sind die marktüblich angemessenen Kaltmieten als Anlage zum Grundstücksmarktbericht dargestellt. Diese Mietübersicht soll

eine Orientierungshilfe zur Ableitung der marktüblich angemessenen Kaltmiete darstellen und der allgemeinen Markttransparenz dienen.

5. Weitere für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken erforderlich Daten sind ebenfalls im Grundstücksmarktbericht dokumentiert.

Der Grundstücksmarktbericht 2017 enthält zahlreiche weitere Informationen, die in erster Linie dem sachverständigen Immobilienfachmann als Grundlage für eine objektive Bewertung eines Grundstücks oder einer Immobilie dienen.
Gleichzeitig ist der Grundstücksmarktbericht aber auch für den Bürger geeignet, um sich über den Wert von Immobilien im Kreis Euskirchen ein Bild zu machen.
Er enthält Listen mit den jeweils typischen Bodenrichtwerten von baureifem Land sowie die gemarkungsweise Liste aller Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen des Kreises Euskirchen mit Stand vom 01.01.2017.

Die Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertinformationen können über das Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de/borisplus **kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden**. Die aktuellen Daten sind spätestens Ende März 2017 dort verfügbar.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses können Grundstücksmarktberichte gegen eine Gebühr von 30,00 € erworben werden. Auf Antrag durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftlich aufbereitete oder bereitgestellte Daten sind ebenfalls kostenpflichtig. Allgemeine Informationen und Hinweis zum Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen sind für jedermann unter www.gars.nrw.de/ga-kreis-euskirchen einsehbar.

Telefonische Auskünfte können unter 02251/15-346 und 15-347 erfragt werden.

6. Impressum

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen
Postanschrift: 53877 Euskirchen
Hausanschrift: 53879 Euskirchen, Jülicher Ring 32 (Kreishaus)
Tel.: 02251/15-346 o. 347
Fax: 02251/15-389 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.: 8.30 -15.30 Uhr
Fr.: 8.30 -12.30 Uhr

gez. Rang
Vorsitzender des Gutachterausschusses