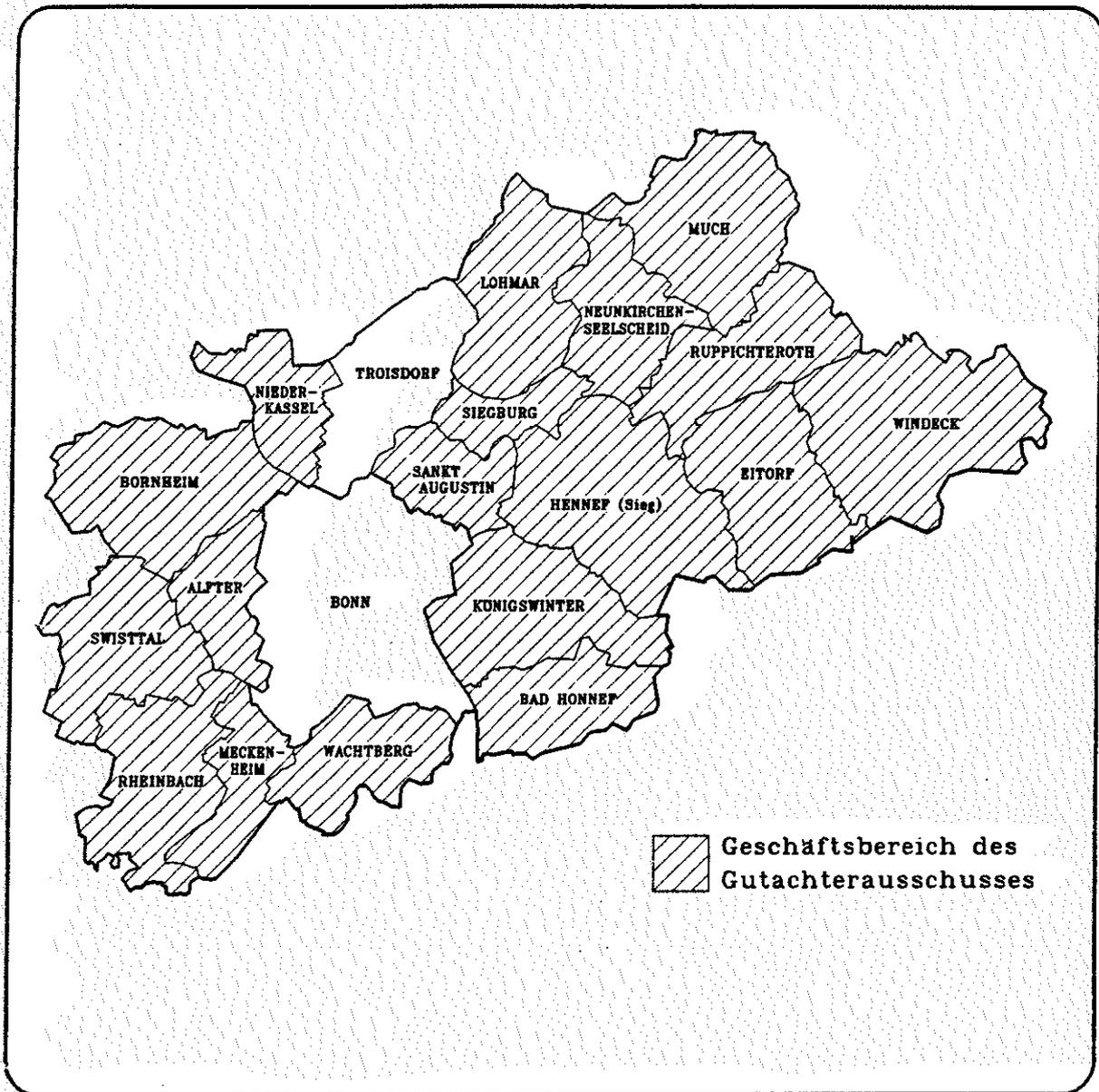




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis



Grundstücksmarktbericht 1990

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1990

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW GAVO NW) vom 7.3.1990 (GV.NW. 1990 S. 156) für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf, für die ein eigener Gutachterausschuß gebildet ist, am heutigen Tage den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Siegburg, den 16. Dezember 1991

Der Vorsitzende



(Streich)

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Geschäftsstelle:

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus
5200 Siegburg
Telefon 02241 132795
94

Telefax 02241 132179

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit
Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	1
1.1 Vorbemerkungen	1
1.2 Zuständigkeitsbereich	3
2. Grundstücksverkehr	4
2.1 Gesamtüberblick	4
2.2 Teilmärkte	4
2.2.1 Baugrundstücke für	5
2.2.1.1 Wohnungsbau	5
2.2.1.2 Gewerbe und Industrie	6
2.2.2 Bebaute Grundstücke	7
2.2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	7
2.2.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude	8
2.2.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	9
2.2.3 Wohnungseigentum	10
2.2.3.1 Insgesamt	10
2.2.3.2 Erstverkäufe	11
2.2.3.3 Weiterverkäufe	11
2.2.3.4 Umwandlungen	11
2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen	11
2.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	12
2.2.5.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)	12
2.2.5.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke	13
2.2.6 Grafik über die Verteilung der Kaufverträge im Rhein-Sieg-Kreis mit Ausnahme der Stadt Troisdorf	14
2.2.7 Grafik über die Verteilung der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises	15
3. Preisniveau und Preisentwicklung	16
3.1 Gebietstypische Baulandwerte	16
3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	17
3.3 Rahmenwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	23
3.4 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungseigentum	24
3.5 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	25
4. Liegenschaftszinssätze	26
5. Ausblick auf den Grundstücksmarkt in 1991	27

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und von dem Gutachterausschuß für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises in der Sitzung am 16.12.1991 beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des vergangenen Jahres. Er soll Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, zusammenfassen.

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind im Jahre 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) eingerichtet worden. Heute sind die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse in den §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) und in der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7. März 1990 - GV.NW S. 156 - enthalten.

Die Gutachterausschüsse, die aus einem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern bestehen, sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den Bereichen Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und anderen Fachbereichen verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Zur Unterstützung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die in Nordrhein-Westfalen der Gebietskörperschaft angesiedelt ist, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, nämlich bei einem Kreis, einer kreisfreien Stadt oder einer großen kreisangehörigen Stadt.

Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden folgende Arbeiten:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Gutachten und Zustandsfeststellungen
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Zusammenstellung des Grundstücksmarktberichtes
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten, die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte, die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig.

Der Gutachterausschuß und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Arbeiten über die Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist

"jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden."

Dasselbe gilt für Enteignungsbeschlüsse, Umlegungsbeschlüsse, Zwangsversteigerungszuschläge u.ä.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt, personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u.a. Fragebogen an Verkäufer/Käufer gesandt, um weitere Angaben für die Auswertung zu erhalten.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuß. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Auch dieser Bericht über den Grundstücksmarkt wurde aus dieser Datensammlung erstellt. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung ermittelte Daten.

1.2 Zuständigkeitsbereich

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis liegen die 18 Städte und Gemeinden Alfter, Bad Honnef, Bornheim, Eitorf, Hennef (Sieg), Königswinter, Lohmar, Meckenheim, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Niederkassel, Rheinbach, Ruppichteroth, Sankt Augustin, Siegburg, Swisttal, Wachtberg und Windeck.

Für den Bereich der großen kreisangehörigen Stadt Troisdorf ist ein eigener Gutachterausschuß gebildet.

Der Zuständigkeitsbereich umfaßt eine Fläche von 1091 Quadratkilometern.

Hier leben etwa 440.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen unter 200 EW/qkm in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1500 EW/qkm in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



2 GRUNDSTÜCKSVERVEHR

2.1 Gesamtüberblick

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr

6152 Vertragsabschlüsse (1989 : 6568)

über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Dabei wurden insgesamt mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen

11.746.000 qm Grund und Boden (1989: 9.153.000)

umgesetzt.

Der Geldumsatz betrug

1.170 Millionen DM (1989: 1.211).

112 Grundstücksübertragungen wurden in Zwangsversteigerungsverfahren vollzogen; 1989 waren es noch 147, das entspricht einem Rückgang um 24 %.

Von Zwangsversteigerungen betroffen waren in beiden Jahren zu rd. 80% bebaute Grundstücke incl. Eigentumswohnungen, nur rd. 10% entfielen jeweils auf unbebaute Bauflächen und land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen:

Der Flächenumsatz betrug bei den Zwangsversteigerungen

186.000 qm (1989: 237.000),

der Geldumsatz

22,1 Millionen DM (1989: 27,6).

Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Rohbauland, Bauerwartungsland, Verkehrs- und andere Gemeinbedarfsflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge, außerdem auch die Übertragung einzelner Großobjekte, die für den hiesigen Grundstücksmarkt untypisch sind und sonstige durch ungewöhnliche oder persönliche Umstände beeinflusste Verträge.

2.2 Teilmärkte

Um einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zu vermitteln, werden in den folgenden Abschnitten einige Teilmärkte ohne Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Sonderfälle untersucht.

2.2.1 Baugrundstücke
2.2.1.1 Baugrundstücke für Wohnungsbau

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Alfter	24	56	17,2	38,2	3.982	7.472
Bad Honnef	27	44	21,2	44,4	3.003	6.838
Bornheim	89	107	66,0	84,5	12.769	14.201
Eitorf	69	58	56,1	57,6	3.284	3.528
Hennef	118	141	101,3	124,6	12.342	17.369
Königswinter	96	110	73,7	80,5	12.127	13.209
Lohmar	107	97	74,9	55,6	12.865	9.339
Meckenheim	36	73	35,0	108,3	6.469	15.279
Much	34	45	37,5	49,1	3.174	3.480
Neunk.-Seelscheid	67	52	60,1	43,4	5.668	4.404
Niederkassel	36	43	21,8	31,8	4.750	6.432
Rheinbach	32	66	21,1	34,1	4.414	5.853
Ruppichterath	33	34	29,2	31,1	1.811	1.660
Sankt Augustin	69	77	50,8	63,2	11.989	16.224
Siegburg	46	47	39,9	42,6	9.196	9.575
Swisttal	27	36	19,6	23,7	2.188	2.897
Wachtberg	37	38	28,6	35,2	5.270	6.501
Windeck	47	32	52,3	36,9	2.074	962
insgesamt	994	1156	806,3	984,8	117.375	145.223
Veränderung	-14%		-18%		-19%	

2.2.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Alfter	1	4				
Bad Honnef	-	-				
Bornheim	2	-				
Eitorf	8	7				
Hennef	7	9				
Königswinter	-	1				
Lohmar	-	-				
Meckenheim	4	7				
Much	2	2				
Neunk.-Seelscheid	5	4				
Niederkassel	4	3				
Rheinbach	1	2				
Ruppichterath	1	-				
Sankt Augustin	6	4				
Siegburg	1	4				
Swisttal	-	1				
Wachtberg	-	-				
Windeck	1	-				
insgesamt	43	48	157,7	179,8	12.681	11.407
Veränderung	-10%		-12%		+11%	

2.2.2 Bebaute Grundstücke
2.2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz Tsd. qm	Geldumsatz Tsd. DM
Alfter	54	37,0	14.902
Bad Honnef	91	70,1	30.163
Bornheim	84	46,4	22.717
Eitorf	62	81,8	12.633
Hennef	182	145,6	48.408
Königswinter	104	88,6	33.756
Lohmar	124	140,1	34.670
Meckenheim	136	46,3	40.446
Much	57	88,6	13.704
Neunk.-Seelscheid	86	64,6	23.601
Niederkassel	115	44,4	32.073
Rheinbach	50	25,7	13.771
Ruppichterath	36	34,8	8.495
Sankt Augustin	221	99,8	68.009
Siegburg	100	67,1	31.773
Swisttal	62	33,4	16.797
Wachtberg	51	36,5	18.826
Windeck	85	134,7	13.515
insgesamt	1700	1285,5	478.259

2.2.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu
Wohnzwecken genutzte Gebäude

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz * Tsd qm	Geldumsatz * Tsd DM
Alfter	4		
Bad Honnef	8		
Bornheim	1		
Eitorf	1		
Hennef	9		
Königswinter	6		
Lohmar	4		
Meckenheim	-		
Much	3		
Neunk.-Seelscheid	1		
Niederkassel	4		
Rheinbach	2		
Ruppichterath	-		
Sankt Augustin	5		
Siegburg	12		
Swisttal	-		
Wachtberg	3		
Windeck	1		
insgesamt	64	91,7	40.076

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

2.2.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz * Tsd qm	Geldumsatz * Tsd DM
Alfter	3		
Bad Honnef	3		
Bornheim	2		
Eitorf	2		
Hennef	5		
Königswinter	-		
Lohmar	5		
Meckenheim	1		
Much	2		
Neunk.-Seelscheid	5		
Niederkassel	2		
Rheinbach	5		
Ruppichterath	8		
Sankt Augustin	3		
Siegburg	11		
Swisttal	-		
Wachtberg	-		
Windeck	2		
insgesamt	59	540,2	28.749

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

2.2.3 Wohnungseigentum
 2.2.3.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Geldumsatz Tsd DM	
	1990	1989	1990	1989
Alfter	27	34	5.207	6.014
Bad Honnef	63	61	13.503	10.724
Bornheim	39	41	7.146	6.872
Eitorf	5	7	1.244	1.677
Hennef	48	34	7.629	5.551
Königswinter	32	106	7.327	10.109
Lohmar	47	36	7.179	5.273
Meckenheim	91	78	14.494	12.138
Much	3	1	*	*
Neunk.-Seelscheid	14	9	2.576	1.322
Niederkassel	41	47	7.702	8.207
Rheinbach	29	36	3.897	4.927
Ruppichterath	7	11	662	1.207
Sankt Augustin	309	290	37.180	34.021
Siegburg	118	84	23.851	16.633
Swisttal	4	5	598	591
Wachtberg	14	13	4.380	2.934
Windeck	1	-	*	-
insgesamt	892	893	144.575	128.200
Veränderung	+ 0 %		+ 13%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

2.2.3.2 -

2.2.3.4

Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl	Weiterverkäufe Anzahl	Umwandlungen Anzahl
Alfter	13	10	4
Bad Honnef	34	25	4
Bornheim	20	11	8
Eitorf	4	-	1
Hennef	27	9	12
Königswinter	17	13	2
Lohmar	40	4	3
Meckenheim	64	19	8
Much	1	2	-
Neunk.-Seelscheid	9	4	1
Niederkassel	26	7	8
Rheinbach	9	19	1
Ruppichteroth	2	5	-
Sankt Augustin	162	92	55
Siegburg	71	36	11
Swisttal	2	-	2
Wachtberg	6	6	2
Windeck	-	1	-
insgesamt	507	263	122

2.2.4

Erbbaurechtsbestellungen

Im Berichtsjahr wurden 57 Erbbaurechte neu bestellt, im Vorjahr 31.

2.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
 2.2.5.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Alfter	12	9	34,7	12,8	251	73
Bad Honnef	3	1	8,7	*	27	*
Bornheim	19	14	426,7	45,1	2.172	237
Eitorf	17	13	59,3	66,4	134	172
Hennef	24	14	174,8	151,3	416	438
Königswinter	14	10	103,7	68,1	380	248
Lohmar	12	2	161,3	45,9	699	200
Meckenheim	5	8	101,6	53,5	593	276
Much	14	9	209,0	149,7	532	507
Neunk.-Seelscheid	4	5	63,0	23,3	186	131
Niederkassel	5	8	41,7	205,0	450	2954
Rheinbach	15	21	240,4	228,1	974	936
Ruppichteroth	6	4	112,6	24,9	242	94
Sankt Augustin	3	4	1,8	5,0	11	24
Siegburg	2	-	5,9	-	26	-
Swisttal	8	13	86,6	145,0	410	701
Wachtberg	12	16	248,7	74,8	1.344	353
Windeck	24	19	175,7	132,5	346	205
insgesamt	199	170	2.256,2	1.431,4	9.193	7.549
Veränderung	+17%		+58%		+22%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

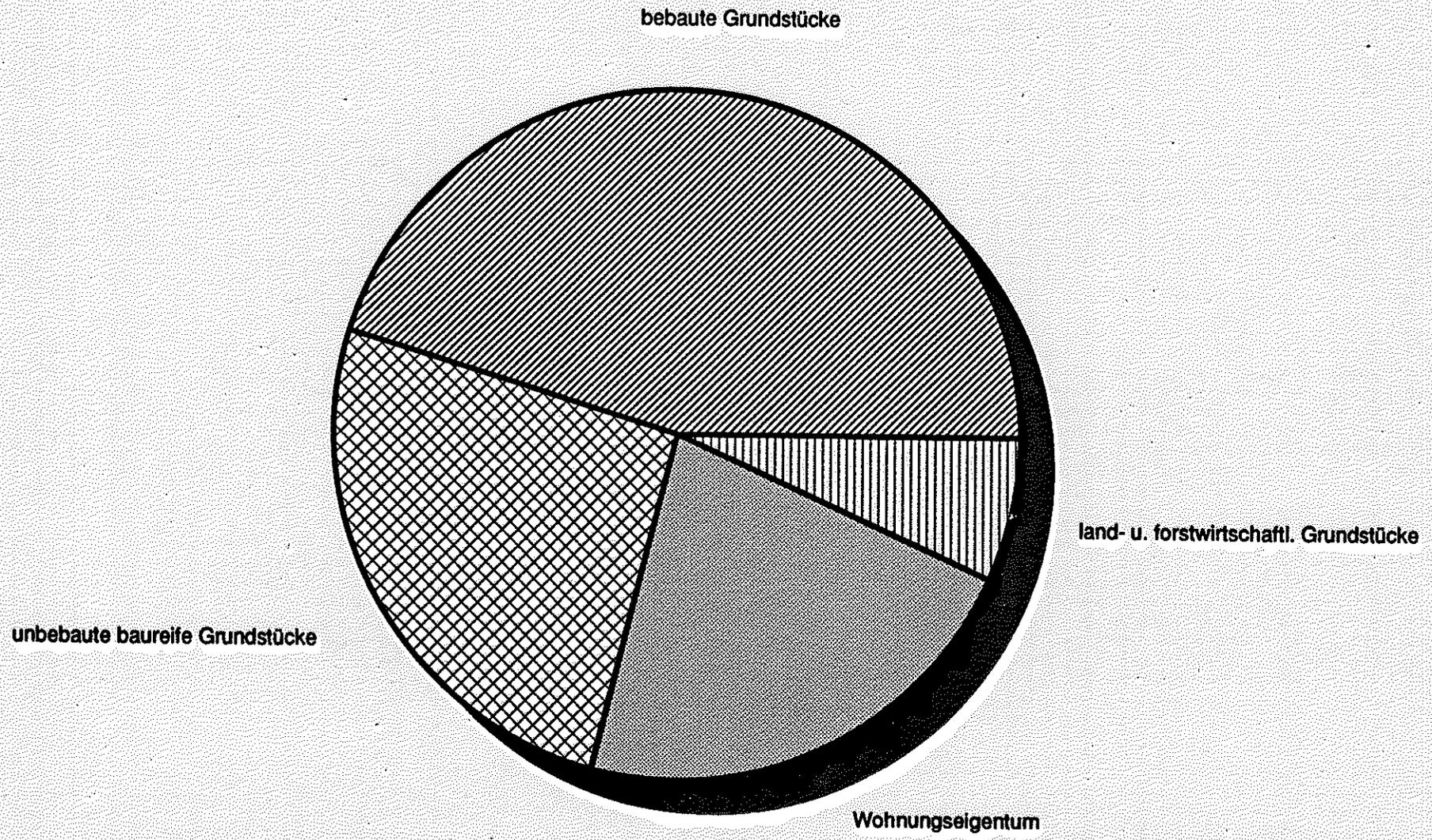
2.2.5.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Alfter	2	7	3,1	28,3	4	39
Bad Honnef	5	1	14,7	*	17	*
Bornheim	1	3	*	10,1	*	10
Eitorf	7	8	55,5	37,2	111	36
Hennef	14	12	73,6	72,7	84	66
Königswinter	3	4	9,7	277,1	18	408
Lohmar	8	5	84,0	29,2	94	70
Meckenheim	-	2	-	33,7	-	55
Much	3	5	17,9	115,2	28	202
Neunk.-Seelscheid	-	2	-	6,4	-	25
Niederkassel	1	-	*	-	*	-
Rheinbach	-	-	-	-	-	-
Ruppichteroth	6	7	53,7	39,4	82	57
Sankt Augustin	1	1	*	*	*	*
Siegburg	-	-	-	-	-	-
Swisttal	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	3	4	5,2	16,6	6	38
Windeck	17	14	97,7	88,8	108	69
insgesamt	71	75	529,8 **	756,6 **	771 **	1079 **
Veränderung	-5%		-30%		-29%	

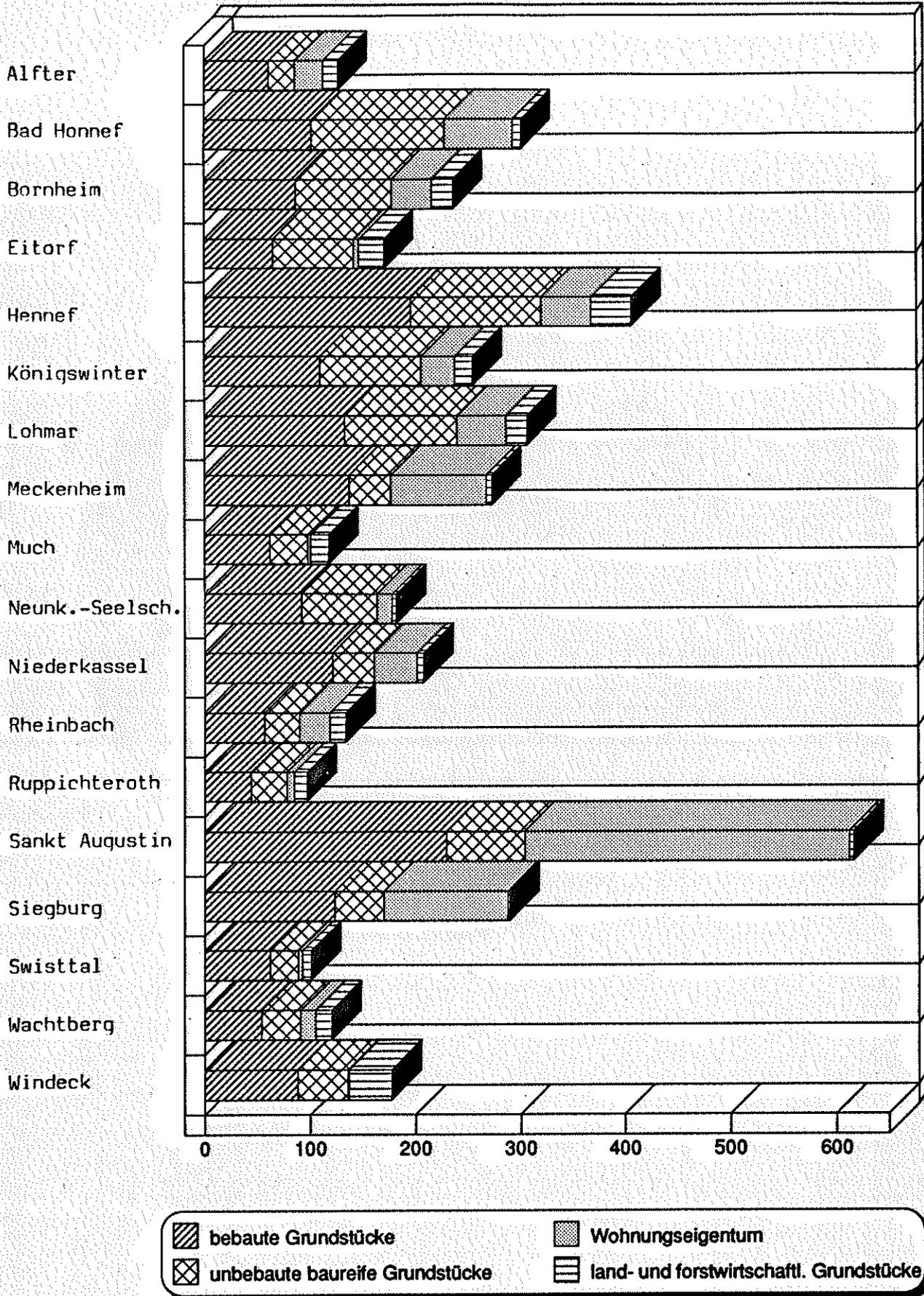
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.6 Verteilung der Kaufverträge im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf



2.2.7 Verteilung der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises



3. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

3.1 Gebietstypische Baulandwerte (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

Zusatz

- ohne erschließungs- und kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwerte
- oK erschließungsbeitragsfreie, aber kanalanschlußbeitragspflichtige Bodenrichtwerte
- + erschließungs- und kanalanschlußbeitragspflichtige Bodenrichtwerte
- +,K erschließungsbeitragspflichtige, aber kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	280	220	180
Bad Honnef	310	200	80 oK
Bornheim	230 +,K	190 +,K	180 +,K
Eitorf	110	80	40 oK
Hennef	260	130	40 +
Königswinter	290	170	70 oK
Lohmar	220	160	100 oK
Meckenheim	260	220	130 +,K
Much	130	90	40 oK
Neunk.-Seelscheid	160	120	80 oK
Niederkassel	270	190	120 +
Rheinbach	310	170	110
Ruppichteroth	100	45 oK	30 oK
Sankt Augustin	320	250	190
Siegburg	400	290	160
Swisttal	210	170	90
Wachtberg	330 +,K	240 +,K	100
Windeck	70	50	25 oK

	Gewerbliche Bauflächen		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Bad Honnef	50 +,K	40 +	
Bornheim		60 +,K	
Eitorf	60 +,K	40 +,K	
Hennef	90		
Meckenheim	45		
Much	40		
Neunk.-Seelscheid	50		
Niederkassel	85		
Rheinbach	80		
Sankt Augustin	170		
Siegburg	120	80	
Swisttal		40	
Windeck	35		

3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

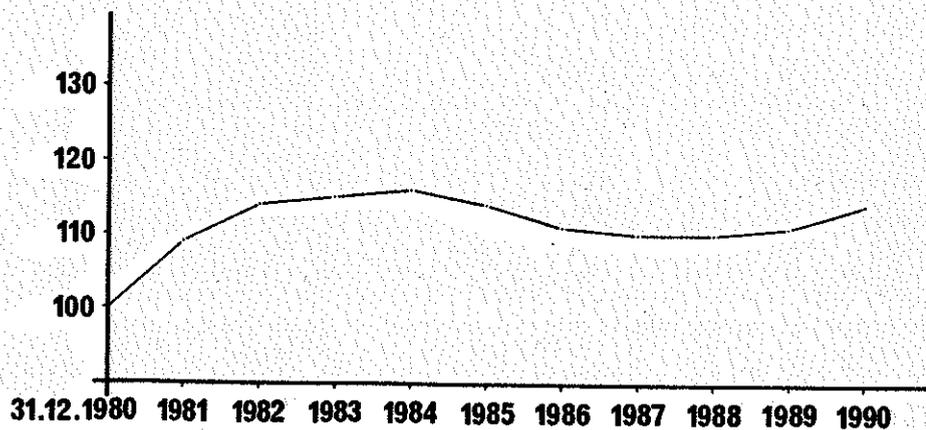
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurde die allgemeine Grundstückspreisentwicklung seit 1980 ermittelt.

Die Indizes beziehen sich jeweils auf das gesamte Kreis- bzw. Gemeindegebiet zum 31.12. eines jeden Jahres. Für einzelne Gemeindeteile können sich davon abweichende Indizes ergeben.

Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke (ohne Geschäftslagen und Gewerbegrundstücke)

1. Rhein-Sieg-Kreis insgesamt

Jahr	Index
1980	100
1981	109
1982	114
1983	115
1984	116
1985	114
1986	111
1987	110
1988	110
1989	111
1990	114



2. Alfter

Jahr	Index
1980	100
1981	105
1982	110
1983	113
1984	115
1985	116
1986	116
1987	115
1988	118
1989	120
1990	128

3. Bad Honnef

Jahr	Index
1980	100
1981	112
1982	116
1983	120
1984	118
1985	116
1986	116
1987	115
1988	115
1989	116
1990	118

4. Bornheim

Jahr	Index
1980	100
1981	106
1982	112
1983	114
1984	116
1985	114
1986	112
1987	110
1988	111
1989	112
1990	114

5. Eitorf

Jahr	Index
1980	100
1981	110
1982	115
1983	120
1984	118
1985	115
1986	115
1987	115
1988	115
1989	115
1990	117

6. Hennef

Jahr	Index
1980	100
1981	104
1982	108
1983	107
1984	107
1985	104
1986	102
1987	101
1988	102
1989	102
1990	107

7. Königswinter

Jahr	Index
1980	100
1981	113
1982	114
1983	114
1984	114
1985	114
1986	110
1987	109
1988	109
1989	109
1990	114

8. Lohmar

Jahr	Index
1980	100
1981	106
1982	113
1983	116
1984	118
1985	116
1986	113
1987	112
1988	114
1989	114
1990	118

9. Meckenheim

Jahr	Index
1980	100
1981	120
1982	121
1983	122
1984	122
1985	122
1986	118
1987	118
1988	118
1989	120
1990	122

10. Much

Jahr	Index
1980	100
1981	102
1982	104
1983	107
1984	110
1985	104
1986	99
1987	98
1988	98
1989	98
1990	99

11. Neunkirchen-Seelscheid

Jahr	Index
1980	100
1981	103
1982	107
1983	107
1984	108
1985	104
1986	100
1987	100
1988	99
1989	101
1990	104

12. Niederkassel

Jahr	Index
1980	100
1981	107
1982	113
1983	113
1984	113
1985	110
1986	107
1987	103
1988	105
1989	110
1990	114

13. Rheinbach

Jahr	Index
1980	100
1981	107
1982	114
1983	110
1984	106
1985	102
1986	98
1987	98
1988	94
1989	98
1990	98

14. Ruppichterath

Jahr	Index
1980	100
1981	111
1982	116
1983	121
1984	120
1985	119
1986	116
1987	116
1988	117
1989	117
1990	120

15. Sankt Augustin

Jahr	Index
1980	100
1981	109
1982	118
1983	118
1984	117
1985	115
1986	114
1987	109
1988	111
1989	113
1990	116

16. Siegburg

Jahr	Index
1980	100
1981	111
1982	123
1983	125
1984	127
1985	130
1986	132
1987	133
1988	134
1989	134
1990	137

17. Swisttal

Jahr	Index
1980	100
1981	108
1982	113
1983	118
1984	116
1985	115
1986	104
1987	103
1988	105
1989	106
1990	110

18. Wachtberg

Jahr	Index
1980	100
1981	113
1982	115
1983	117
1984	118
1985	119
1986	106
1987	105
1988	104
1989	104
1990	109

19. Windeck

Jahr	Index
1980	100
1981	109
1982	112
1983	115
1984	115
1985	115
1986	115
1987	115
1988	114
1989	114
1990	114

3.3 Rahmenwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- u. Grünland)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Die nachfolgend aufgeführten Preisspannen, die auf der Grundlage gezahlter Kaufpreise ermittelt wurden, können als Orientierungshilfe für den Wert derartiger Grundstücke dienen.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne
Alfter	3,-/qm bis 9,-/qm
Bad Honnef	3,-/qm bis 5,-/qm
Bornheim	3,-/qm bis 10,-/qm
Eitorf	2,-/qm bis 4,-/qm
Hennef	2,-/qm bis 5,-/qm
Königswinter	2,-/qm bis 6,-/qm
Lohmar	2,-/qm bis 6,-/qm
Meckenheim	3,-/qm bis 7,-/qm
Much	2,-/qm bis 4,-/qm
Neunkirchen-Seelscheid	2,-/qm bis 4,-/qm
Niederkassel	8,-/qm bis 10,-/qm
Rheinbach	2,-/qm bis 6,-/qm
Ruppichterath	2,-/qm bis 4,-/qm
Sankt Augustin	4,-/qm bis 10,-/qm
Siegburg	3,-/qm bis 6,-/qm
Swisttal	4,-/qm bis 6,-/qm
Wachtberg	4,-/qm bis 7,-/qm
Windeck	2,-/qm bis 4,-/qm

3.4 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern, differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Tsd DM

	Ein- und Zweifamilien- häuser	Wohnungseigentum *
bis 100.000,-- DM	142	277
bis 150.000,-- DM	137	323
bis 200.000,-- DM	169	224
bis 250.000,-- DM	258	84
bis 300.000,-- DM	377	31
bis 400.000,-- DM	424	23
bis 500.000,-- DM	113	4
bis 600.000,-- DM	40	1
bis 700.000,-- DM	20	8
über 700.000,-- DM	<u>20</u>	<u>2</u>
	1700	977

* In den unter Ziffer 2.2.3 aufgeführten 894 Kaufverträgen wurden insgesamt 977 Einzelobjekte übertragen.

3.5 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

Durchschnittliche qm-Preise von Wohnungseigentum

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.
Die Zahl der nicht verwerteten Preise liegt unter 10 %.

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne		Durchschnittswert DM/qm	Anzahl *
	DM/qm von	bis		
Alfter	1.300,-	2.900,-	2.200,-	23
Bad Honnef	1.000,-	4.000,-	2.400,-	53
Bornheim	1.600,-	2.700,-	2.100,-	27
Eitorf	2.000,-	3.000,-	2.500,-	4
Hennef	1.200,-	2.900,-	2.100,-	36
Königswinter	1.400,-	3.000,-	2.300,-	35
Lohmar	1.200,-	2.900,-	2.200,-	19
Meckenheim	800,-	3.300,-	1.800,-	97
Much	1.600,-	2.200,-	1.800,-	3
Neunkirchen-SeeIscheid	1.300,-	3.000,-	2.100,-	10
Niederkassel	1.800,-	3.000,-	2.300,-	32
Rheinbach	1.500,-	2.400,-	1.900,-	22
Ruppichteroth	1.000,-	1.900,-	1.500,-	6
Sankt Augustin	800,-	2.700,-	1.700,-	292
Siegburg	900,-	3.700,-	2.300,-	76
Swisttal	1.400,-	1.900,-	1.600,-	3
Wachtberg	1.200,-	3.200,-	2.100,-	10
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis				
insgesamt	800,-	4.000,-	2.000,-	748

* Anzahl der verwerteten Objekte, für die Quadratmeterpreise vorliegen

4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,5 %
Eigentumswohnungen	4,5 %
Mietwohngrundstücke	4,5 %
geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke (in bevorzugten Geschäftslagen kann dieser Wert höher liegen)	6,0 %

5. AUSBLICK AUF DEN GRUNDSTÜCKSMARKT IN 1991

Nachfolgend werden die Halbjahresergebnisse von 1991 (1.1. - 30.6.1991) denen von 1990 gegenübergestellt.

5.1 Baugrundstücke

5.1.1 Baugrundstücke für Wohnungsbau

	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990
Veränderung	465	547	405,3	430,0	65.476	66.675
	- 15 %		- 6 %		- 2 %	

5.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990
Veränderung	22	20	88,6	73,8	7.007	4.631
	+ 10 %		+ 20 %		+ 51 %	

5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990
Veränderung	878	839	599,8	640,0	252.252	226.139
	+ 5 %		- 6 %		+ 12 %	

5.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude

	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990
Veränderung	26	36	33,0	61,5	15.560	24.104
	- 28 %		- 46%		- 35 %	

5.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte

	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990	1. Halbjahr 1991	1990
Veränderung	21	28	50,9	141,2	3.558	14.355
	- 25 %		- 64 %		- 75 %	

5.3 Wohnungseigentum
5.3.1 Insgesamt

	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1. Halbjahr		1. Halbjahr		1. Halbjahr	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
	435	377			78.686	60.950
Veränderung	+ 15 %				+ 29 %	

5.3.2 -
5.3.4 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

	Erstverkäufe Anzahl		Weiterverkäufe Anzahl		Umwandlungen Anzahl	
	1. Halbjahr		1. Halbjahr		1. Halbjahr	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
	272	201	127	122	36	54
Veränderung	+ 35 %		+ 4 %		- 33 %	

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
5.4.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1. Halbjahr		1. Halbjahr		1. Halbjahr	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
	87	109	1.176,5	1.221,5	5.711	4.956
Veränderung	- 20 %		- 4 %		+ 15 %	

5.4.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1. Halbjahr		1. Halbjahr		1. Halbjahr	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
	21	40	213,2	278,8	312	383
Veränderung	- 48 %		- 24 %		- 19 %	

