

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1992

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVD 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 18. August 1993

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Streich', written in a cursive style.

(Streich)

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Geschäftsstelle:

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus

53721 Siegburg

Telefon 02241 132795

94

Telefax 02241 132179

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

Schutzentgelt: 15,-- DM

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. Allgemeines	1
1.1 Vorbemerkungen	1
1.2 Zuständigkeitsbereich	3
2. Grundstücksverkehr	4
2.1 Gesamtüberblick	4
Grafik über die Verteilung der Kaufverträge im Rhein-Sieg-Kreis mit Ausnahme der Stadt Troisdorf	5
2.2 Teilmärkte	6
2.2.1 Baugrundstücke für	
2.2.1.1 Wohnungsbau	7
2.2.1.2 Gewerbe und Industrie	8
2.2.2 Bebaute Grundstücke	9
2.2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	9
2.2.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude	10
2.2.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	11
2.2.3 Wohnungseigentum	12
2.2.3.1 Insgesamt	12
2.2.3.2 Erstverkäufe	12
2.2.3.3 Weiterverkäufe	13
2.2.3.4 Umwandlungen	13
2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen	13
2.2.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	14
2.2.5.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	14
2.2.5.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	15
2.2.6 Grafik über die Verteilung der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)	16
3. Preisniveau und Preisentwicklung	18
3.1 Gebietstypische Baulandwerte	18
3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	19
3.3 Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	25
3.4 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungseigentum	26
3.5 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	27
3.5.1 Wohnungsgröße bis 40 qm	27
3.5.2 Wohnungsgröße über 40 qm	28
3.6 Baukosten für Reihenhäuser	29
4. Liegenschaftszinssätze	29
5. Marktanpassungsfaktoren	30
6. Umrechnungsfaktoren	30

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis in der Sitzung am 18. August 1993 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
- die Erstellung des Grundstücksmarktberichts

Zur Unterstützung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die in Nordrhein-Westfalen bei 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
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und des Grundstücksmarktberichts

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 456.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen unter 200 EW/qkm in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1550 EW/qkm in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



2 GRUNDSTÜCKSVERKEHR

2.1 Gesamtüberblick

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

7351 Vertragsabschlüsse (1991 : 6206)

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

8.645.635 qm Grund und Boden (1991: 10.748.646)

umgesetzt.

Der Geldumsatz betrug

1.640 Millionen DM (1991: 1.326).

84 Grundstücksübertragungen wurden in Zwangsversteigerungsverfahren vollzogen; 1991 waren es 112.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1992 zu rd. 76 % bebaute Grundstücke (davon rd. 20% Eigentumswohnungen), zu rd. 13 % unbebaute Bauflächen und 9 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen; im Jahr 1991 lauteten die entsprechenden Zahlen 87 %, 8 %, 5 %.

Bei den Zwangsversteigerungen

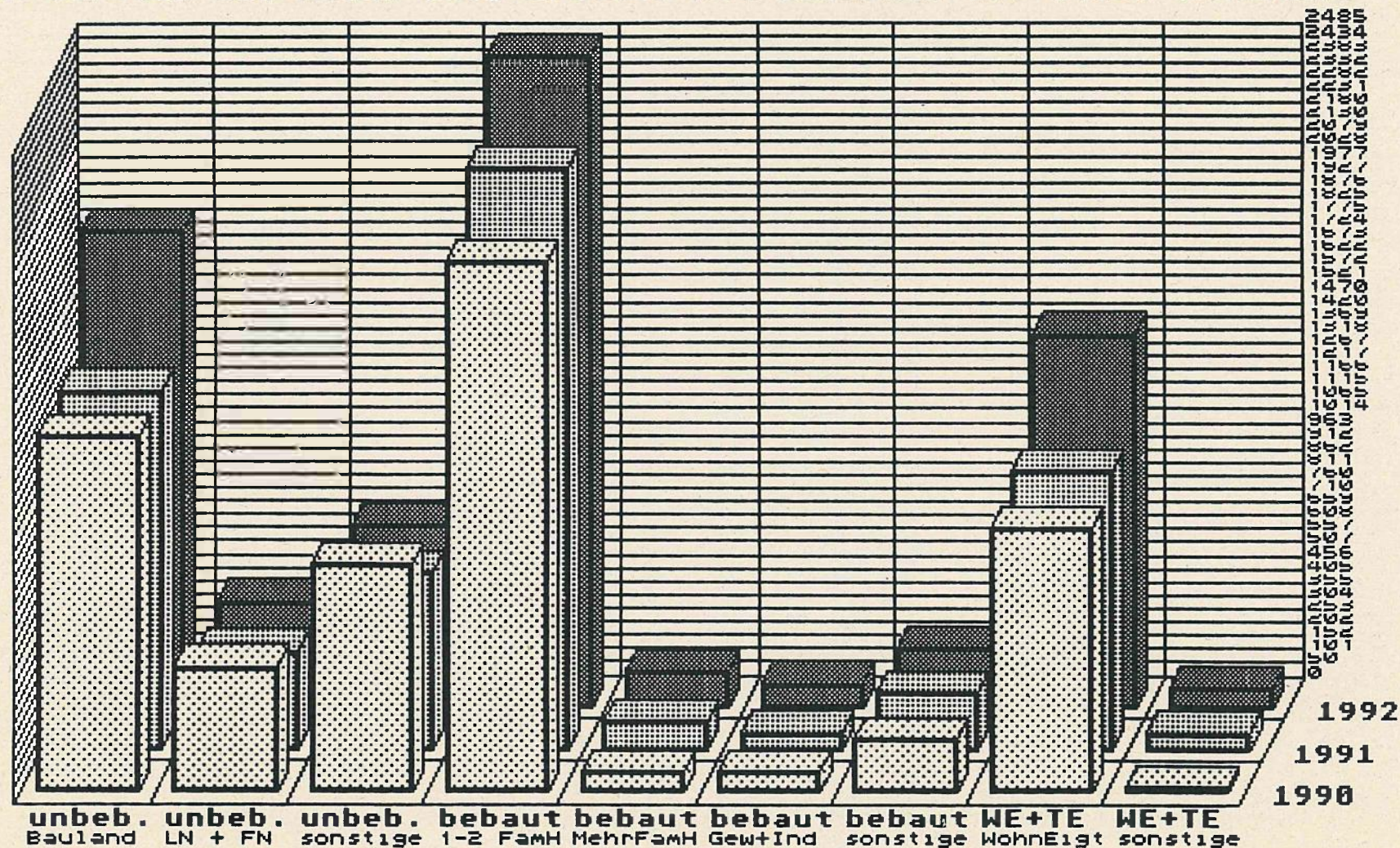
betrug der Flächenumsatz 146.119 qm (1991: 116.000),

der Geldumsatz 16,3 Millionen DM (1991: 24,4).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die auf der übernächsten Seite aufgeführte Tabelle für die Jahre 1990 bis 1992 Auskunft, deren Inhalt auf der folgenden Seite als Säulengrafik dargestellt ist. Aus dieser Zusammenstellung ist ein starkes Anwachsen der Fallzahlen in allen Hauptbereichen (Bauland, Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum) erkennbar.

Verteilung der Kaufverträge

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



Verteilung der Kaufverträge

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

Jahr	unbeb. Bauland	unbeb. LN+FN	unbeb. sonstige	bebaut 1-2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut sonstige
1990	1364	483	877	2027	81	78	213
1991	1373	378	678	2224	117	71	226
1992	1819	399	691	2488	135	94	229

Jahr	WE+TE WohnEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1990	1018	24	6165
1991	1070	69	6206
1992	1424	72	7351

Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbstständig 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		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990	1992	1991	1990
Alfter	101	30	24	59,4	18,5	17,2	11.905	3.877	3.982
Bad Honnef	36	24	27	37,9	16,5	21,2	8.033	3.826	3.003
Bornheim	91	71	89	62,0	49,6	66,0	13.488	9.270	12.769
Eitorf	78	60	69	62,5	51,8	56,1	4.337	3.759	3.284
Hennef	190	138	118	178,2	149,7	101,3	27.733	24.984	12.342
Königswinter	107	65	96	82,8	49,3	73,7	15.206	8.838	12.127
Lohmar	95	78	107	61,3	48,6	74,9	13.457	9.538	12.865
Meckenheim	42	28	36	29,8	22,7	35,0	6.759	4.584	6.469
Much	61	51	34	61,7	42,5	37,5	5.801	3.791	3.174
Neunk.- Seelscheid	110	88	67	94,3	86,9	60,1	10.027	7.958	5.668
Niederkassel	57	42	36	34,7	33,6	21,8	7.840	6.984	4.750
Rheinbach	75	45	32	43,2	27,3	21,1	8.127	5.392	4.414
Ruppichterath	37	36	33	34,2	31,3	29,2	1.880	1.940	1.811
Sankt Augustin	108	68	69	69,6	75,4	50,8	17.854	16.254	11.989
Siegburg	59	42	46	57,3	49,1	39,9	14.737	17.954	9.196
Swisttal	36	16	27	25,6	9,8	19,6	3.694	1.451	2.188
Wachtberg	38	26	37	24,4	18,9	28,6	4.778	3.613	5.270
Windeck	77	68	47	77,2	72,2	52,3	3.782	2.441	2.074
insgesamt	1398	976	994	1096,1	853,7	806,3	179.438	136.454	117.375
Veränderung	+43%	-2%		+28%	+6%		+31%	+16%	

2.2.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990	1992	1991	1990
Alfter	1	-	1						
Bad Honnef	1	-	-						
Bornheim	4	4	2						
Eitorf	3	2	8						
Hennef	8	7	7						
Königswinter	2	4	-						
Lohmar	-	1	-						
Meckenheim	3	6	4						
Much	1	-	2						
Neunk.-									
Seelscheid	-	2	5						
Niederkassel	3	10	4						
Rheinbach	-	1	1						
Ruppichterorth	-	1	1						
Sankt Augustin	5	3	6						
Siegburg	2	-	1						
Swisttal	1	-	-						
Wachtberg	-	-	-						
Windeck	3	2	1						
insgesamt	37	43	43	124,4	159,5	157,7	9.320	12.248	12.681
Veränderung	-14%	±0		-22%	+1%		-24%	-3%	

2.2.2 Bebaute Grundstücke
2.2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	1992	1991	1990	1992	Tsd qm 1991	1990	1992	Tsd DM 1991	1990
Alfter	93	56	50	36,0	22,7	23,2	31.075	15.364	13.899
Bad Honnef	90	104	85	54,4	55,3	52,3	31.475	32.188	27.896
Bornheim	122	110	83	52,3	56,2	43,8	38.995	36.519	22.517
Eitorf	57	64	54	44,2	48,4	35,8	14.134	11.829	10.630
Hennef	180	154	170	83,5	92,9	91,9	54.913	41.052	45.974
Königswinter	127	90	98	85,0	62,2	67,8	43.941	30.485	30.401
Lohmar	132	129	116	75,6	72,4	68,0	42.662	38.189	31.718
Meckenheim	214	175	135	67,1	54,2	44,1	74.144	54.851	40.191
Much	60	56	50	51,0	52,5	41,4	17.100	14.096	11.749
Neunk.-									
Seelscheid	93	61	84	65,4	46,6	59,6	29.490	17.247	22.851
Niederkassel	135	176	115	50,3	60,1	44,4	43.082	50.087	32.073
Rheinbach	105	80	49	46,8	39,4	22,6	34.876	24.881	12.747
Ruppichterath	22	28	33	20,7	22,5	28,0	6.081	5.612	6.950
Sankt Augustin	289	211	219	115,1	84,5	94,0	99.245	66.082	67.034
Siegburg	124	125	95	57,8	51,1	48,4	41.108	39.078	25.283
Swisttal	63	52	61	34,8	24,8	30,8	19.607	14.791	15.972
Wachtberg	63	40	49	33,3	21,4	30,3	26.575	14.400	17.361
Windeck	71	79	77	56,9	55,6	56,1	13.452	12.778	10.973
insgesamt	2040	1790	1623	1030,2	922,8	882,5	661.955	519.529	446.219
Veränderung	+14%	+10%		+12%	+5%		+27%	+16%	

2.2.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu
Wohnzwecken genutzte Gebäude

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990	1992	1991	1990
Alfter	7	5	3	10,7	4,2	3,1	8.225	6.530	848
Bad Honnef	15	19	8	12,7	13,1	8,9	10.869	8.391	3.764
Bornheim	6	4	1	10,9	5,0	*	5.724	1.760	*
Eitorf	7	5	1	5,9	2,9	*	5.310	1.692	*
Hennef	12	7	7	7,6	9,6	6,7	7.063	4.493	4.283
Königswinter	12	9	6	11,0	6,5	8,1	5.565	4.345	5.960
Lohmar	-	7	4	-	4,5	7,1	-	7.160	2.230
Meckenheim	3	3	-	2,4	3,2	-	1.465	1.580	-
Much	2	1	3	*	*	4,5	*	*	2.090
Neunk.- Seelscheid	6	1	1	6,7	*	*	2.370	*	*
Niederkassel	2	2	4	*	*	3,4	*	*	2.125
Rheinbach	9	3	3	9,4	2,2	2,4	8.905	1.630	1.290
Ruppichterath	1	3	-	*	2,7	-	*	681	-
Sankt Augustin	11	4	5	11,1	8,3	3,2	4.925	13.880	2.370
Siegburg	8	14	12	8,0	7,8	6,9	8.355	6.575	9.419
Swisttal	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Wachtberg	-	2	3	-	*	3,4	-	*	1.575
Windeck	2	6	1	*	10,2	*	*	1.551	*
insgesamt	104	95	62	111,8**	84,8**	60,3**	74.850**	63.587**	37.400**
Veränderung	+9%	+53%		+32%	+41%		+18%	+70%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz			Geldumsatz		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990	1992	1991	1990
				Tsd qm			Tsd DM		
Alfter	1	-	3	*	-	2,1	*	-	393
Bad Honnef	4	-	3	26,1	-	5,5	1.170	-	1.114
Bornheim	12	-	2	24,8	-	*	5.913	-	*
Eitorf	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Hennef	9	4	5	40,0	42,3	148,2	9.091	2.900	1.195
Königswinter	2	3	-	*	2,2	-	*	913	-
Lohmar	3	1	5	2,7	*	214,3	1.268	*	3.363
Meckenheim	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Much	7	4	2	51,4	30,0	*	1.519	628	*
Neunk.-									
Seelscheid	5	1	5	32,3	*	48,8	2.010	*	3.142
Niederkassel	1	3	2	*	2,1	*	*	1.492	*
Rheinbach	3	1	5	0,7	*	16,1	175	*	5.667
Ruppichterath	4	1	8	4,7	*	18,2	535	*	917
Sankt Augustin	8	7	3	15,2	0,5	0,9	3.453	57	1.376
Siegburg	11	4	11	39,3	5,4	28,2	12.977	1.821	5.352
Swisttal	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Wachtberg	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Windeck	3	7	2	22,7	11,9	*	300	2.412	*
insgesamt	5	43	59	267,6**	120,3**	540,2**	42.859**	13.342**	28.749**
Veränderung	+74%	-27%		+122%	-78%		+221%	-53%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.3 Wohnungseigentum
2.2.3.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz Tsd DM		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990
Alfter	42	19	27	7.021	2.840	5.207
Bad Honnef	108	93	63	24.505	18.973	13.503
Bornheim	90	57	39	16.408	11.038	7.146
Eitorf	8	16	5	3.594	3.179	1.244
Hennef	133	61	48	24.999	12.005	7.629
Königswinter	98	83	32	23.658	18.064	7.327
Lohmar	74	60	47	16.133	13.261	7.179
Meckenheim	81	68	91	14.433	13.029	14.494
Much	2	3	3	*	763	*
Neunk.-						
Seelscheid	28	17	14	7.520	3.372	2.576
Niederkassel	51	42	41	10.658	7.292	7.702
Rheinbach	56	43	29	10.282	7.876	3.897
Ruppichterath	4	8	7	*	701	662
Sankt Augustin	314	241	309	44.728	32.643	37.180
Siegburg	189	148	118	45.446	31.673	23.851
Swisttal	14	21	4	2.637	3.908	598
Wachtberg	23	10	14	5.094	1.618	4.380
Windeck	4	4	1	748	665	*
insgesamt	1319	994	892	258.643**	182.900	144.575**
Veränderung	+33%	+11%		+41%	+27%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.3.2 - 2.2.3.4 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Umwandlungen		
	Anzahl			Anzahl			Anzahl		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990	1992	1991	1990
Alfter	11	6	12	27	11	12	4	2	4
Bad Honnef	53	44	28	45	43	32	10	6	5
Bornheim	37	15	12	37	26	16	16	16	11
Eitorf	7	16	4	-	-	-	1	-	1
Hennef	52	25	22	42	18	13	39	18	15
Königswinter	54	41	13	24	24	15	20	18	4
Lohmar	40	35	32	32	16	9	2	9	6
Meckenheim	12	31	61	44	25	21	25	12	9
Much	1	2	1	1	1	2	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	23	3	8	5	14	5	-	-	1
Niederkassel	28	12	21	17	22	8	6	8	12
Rheinbach	10	12	6	40	28	22	6	3	1
Ruppichteroth	2	-	1	2	8	6	-	-	-
Sankt Augustin	77	69	139	163	146	106	74	26	64
Siegburg	105	63	53	55	60	50	29	25	15
Swisttal	6	7	1	6	8	-	2	6	3
Wachtberg	9	3	3	9	6	9	5	1	3
Windeck	2	-	-	2	4	1	-	-	-
insgesamt	529	384	417	551	460	327	239	150	154
Veränderung	+38%	-8%		+20%	+41%		+59%	-3%	

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (70 %) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung.

2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen

Im Berichtsjahr wurden 33 Erbbaurechte neu bestellt, 1991 waren es 42 und 1990 waren es 57.

2.2.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

2.2.5.1 landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990	1992	1991	1990
Alfter	9	10	12	30,6	19,2	34,7	144	132	251
Bad Honnef	7	6	3	5,5	41,5	8,7	74	91	27
Bornheim	18	15	19	122,9	39,1	426,7	581	246	2.172
Eitorf	9	6	17	31,6	68,1	59,3	98	160	134
Hennef	9	16	24	52,8	314,7	174,8	148	1.295	416
Königswinter	14	9	14	79,8	33,5	103,7	852	107	380
Lohmar	2	8	12	14,8	197,2	161,3	62	667	699
Meckenheim	4	6	5	82,1	108,9	101,6	388	625	593
Much	9	15	14	126,4	194,1	209,0	352	424	532
Neunk.-									
Seelscheid	3	5	4	28,5	39,3	63,0	76	123	186
Niederkassel	8	5	5	124,5	73,5	41,7	943	531	450
Rheinbach	11	9	15	72,1	137,7	240,4	236	684	974
Ruppichterorth	8	1	6	102,0	*	112,6	202	*	242
Sankt Augustin	1	3	3	*	*	*	*	*	*
Siegburg	2	-	2	*	-	*	*	-	*
Swisttal	3	6	8	22,1	75,2	86,6	98	298	410
Wachtberg	10	6	12	86,9	39,6	248,7	520	170	1.344
Windeck	15	11	24	59,1	95,8	175,7	109	157	346
insgesamt	142	137	199	1.049,3**	1.482,3**	2.256,2*	4.667**	5.748**	9.193**
Veränderung	+4%	-31%		-29%	-33%		-19%	-37%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.5.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

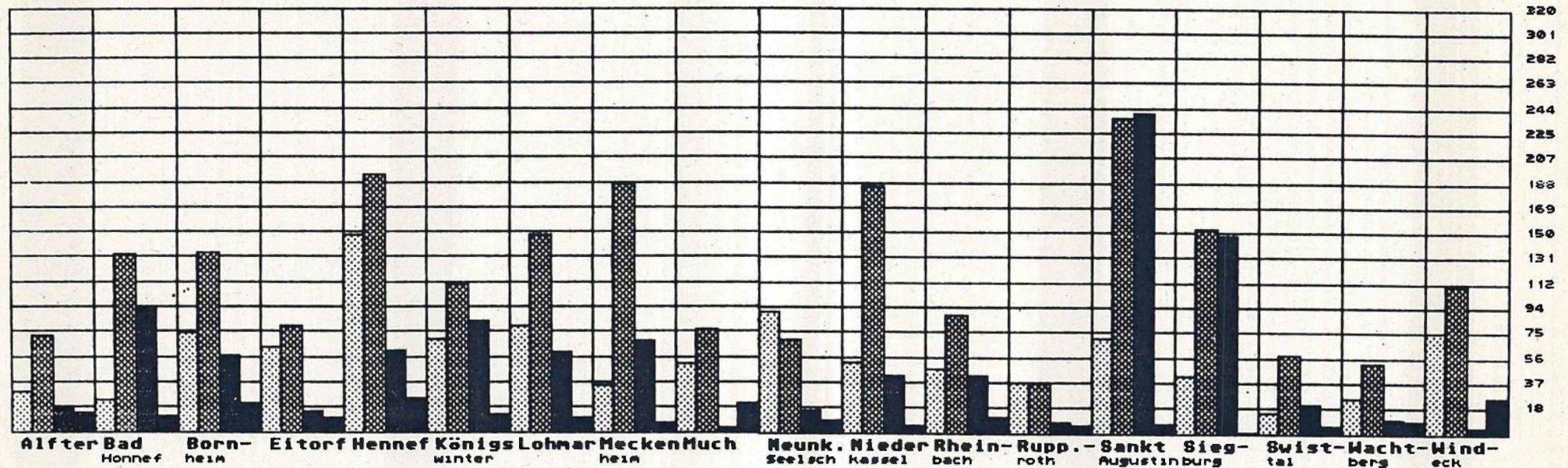
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990	1992	1991	1990
Alfter	4	2	2	22,5	*	*	43	*	*
Bad Honnef	3	5	5	7,9	35,6	14,7	16	36	17
Bornheim	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Eitorf	10	3	7	110,2	10,2	55,5	183	9	111
Hennef	6	3	14	31,0	51,9	73,6	61	100	84
Königswinter	1	2	3	*	*	9,7	*	*	18
Lohmar	3	2	8	15,1	*	84,0	25	*	94
Meckenheim	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Much	6	3	3	41,2	24,3	17,9	55	31	28
Neunk.-									
Seelscheid	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Niederkassel	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Rheinbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ruppichteroth	4	2	6	23,1	33,4	53,7	47	33	82
Sankt Augustin	2	1	1	*	*	*	*	*	*
Siegburg	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	6	-	3	7,6	-	5,2	16	-	6
Windeck	13	11	17	113,1	166,1	97,7	145	14	108
insgesamt	59	39	71	409,4**	363,0**	529,8**	712**	480**	771**
Veränderung	+51%	-45%		+13%	-31%		+48%	-38%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

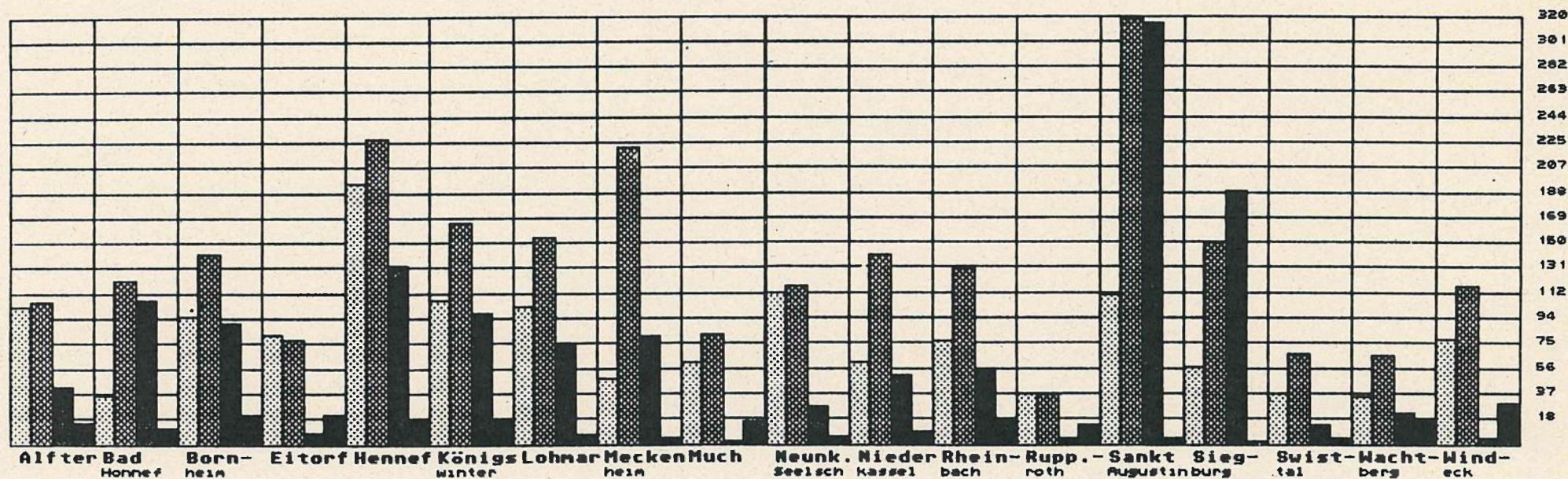
2.2.6 Verteilung der Kaufverträge

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1991



2.2.6 Verteilung der Kaufverträge

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1992



3. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

3.1 Gebietstypische Baulandwerte (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

Erläuterungen:

erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte ohne Kreuz
+ = erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte

Gemeinde/Stadt

Bodenrichtwerte DM/qm

	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	280	250	200
Bad Honnef	330	210	95
Bornheim	240+	200+	190+
Eitorf	130	95	60
Hennef	300	150	40+
Königswinter	330	210	100
Lohmar	250	200	100+
Meckenheim	280	220	100+
Much	150	110	50
Neunk.-Seelscheid	180	130	100
Niederkassel	310	210	130+
Rheinbach	370	200	120
Ruppichterorth	120	75	50
Sankt Augustin	340	280	220
Siegburg	450	310	180
Swisttal	210	180	100
Wachtberg	350+	270	100
Windeck	75	55	30

	Gewerbliche Bauflächen		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	120		
Bad Honnef	55	40+	
Bornheim		110	
Eitorf	65+	40+	
Hennef	110		
Königswinter	100		
Meckenheim	45		
Much	70		
Neunk.-Seelscheid	80	60	
Niederkassel	85		
Rheinbach	80		
Ruppichterorth		30	
Sankt Augustin	170		
Siegburg	120	100	
Swisttal		50	
Windeck	35		

3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

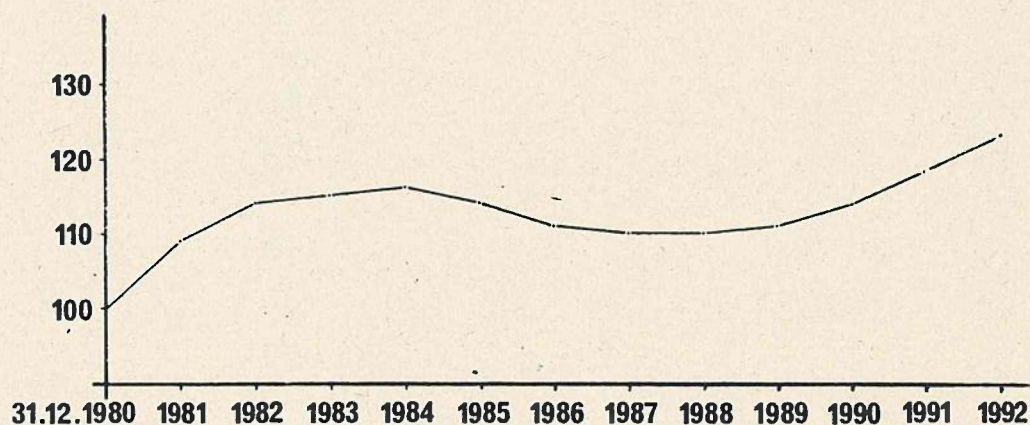
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung seit 1980 ermittelt.

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
1991	118
1992	123



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
1991	129
1992	132

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
1991	118
1992	125

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
1991	116
1992	120

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
1991	123
1992	130

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
1991	114
1992	121

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
1991	119
1992	124

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
1991	123
1992	129

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
1991	122
1992	127

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
1991	101
1992	105

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
1991	106
1992	112

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
1991	121
1992	127

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
1991	99
1992	104

14. Ruppichteroth

Jahr	Index
1980	100
1981	111
1982	116
1983	121
1984	120
1985	119
1986	116
1987	116
1988	117
1989	117
1990	120
1991	124
1992	133

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
1991	119
1992	125

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
1991	145
1992	151

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
1991	109
1992	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
1991	110
1992	111

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
1991	119
1992	122

3.3 Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte 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 7,-/qm
Bad Honnef	3,-/qm bis 6,-/qm
Bornheim	3,-/qm bis 10,-/qm
Eitorf	2,-/qm bis 4,-/qm
Hennef	2,-/qm bis 6,-/qm
Königswinter	2,-/qm bis 6,-/qm
Lohmar	2,-/qm bis 6,-/qm
Meckenheim	2,-/qm bis 6,-/qm
Much	2,-/qm bis 4,-/qm
Neunkirchen-Seelscheid	2,-/qm bis 4,-/qm
Niederkassel	6,-/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 10,-/qm
Swisttal	3,-/qm bis 5,-/qm
Wachtberg	3,-/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 sowie von Wohnungseigentum, differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Tsd DM

	Ein- und Zweifamilien- häuser			Wohnungseigentum *		
	1992	1991	1990	1992	1991	1990
bis 100.000,-- DM	68	129	142	232	240	277
bis 150.000,-- DM	101	90	137	291	290	323
bis 200.000,-- DM	128	165	169	321	274	224
bis 250.000,-- DM	191	224	258	225	167	84
bis 300.000,-- DM	393	452	377	173	60	31
bis 400.000,-- DM	868	521	424	106	39	23
bis 500.000,-- DM	222	128	113	17	11	4
bis 600.000,-- DM	73	46	40	3	3	1
bis 700.000,-- DM	36	21	20	1	2	8
über 700.000,-- DM	<u>24</u>	<u>16</u>	<u>20</u>	<u>6</u>	<u>5</u>	<u>2</u>
	2104	1792	1700	1375	1091	977

* In den unter Ziffer 2.2.3 aufgeführten 1319 (1991:994/1990:892) Kaufverträgen wurden insgesamt 1375 (1991:1091/1990:977) Einzelobjekte übertragen.

3.5 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum
3.5.1 Wohnungsgröße bis 40 qm

Stadt/ Gemeinde	Baujahr bis 1989		Baujahr bis 1989		Baujahr ab 1990	
	Preisspanne		Durchschnitts-		Durchschnitts-	
	DM/qm		wert		wert	
	von	bis	DM/qm	**	DM/qm	**
Alfter	1.200,-	1.600,-	1.400,-	4	-	-
Bad Honnef	*	*	*	1	*	1
Bornheim	*	*	*	1	-	-
Eitorf	-	-	-	-	-	-
Hennef	*	*	*	2	-	-
Königswinter	1.300,-	2.000,-	1.500,-	4	*	1
Lohmar	*	*	*	2	-	-
Meckenheim	-	-	-	-	-	-
Much	-	-	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-	*	1
Niederkassel	*	*	*	1	*	1
Rheinbach	*	*	*	2	-	-
Ruppichterath	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	1.200,-	2.100,-	1.600,-	11	-	-
Siegburg	*	*	*	2	4.000,-	4
Swisttal	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis						
insgesamt	1.100,-	3.400,-	1.900,-	30	3.800,-	8

Die Werte für den Rhein-Sieg-Kreis enthalten auch die *-Werte der Gemeinden

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** Anzahl der verwerteten Objekte, für die Quadratmeterpreise vorliegen

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

3.5.2 Wohnungsgröße über 40 qm

Stadt/ Gemeinde	Baujahr bis 1989		Baujahr bis 1989		Baujahr ab 1990	
	Preisspanne		Durchschnitts-		Durchschnitts-	
	DM/qm	DM/qm	wert	Anzahl	wert	Anzahl
	von	bis	DM/qm	**	DM/qm	**
Alfter	1.700,-	2.800,-	2.200,-	7	-	-
Bad Honnef	1.600,-	3.700,-	2.500,-	32	3.300,-	20
Bornheim	800,-	3.500,-	2.200,-	14	3.200,-	7
Eitorf	1.400,-	3.200,-	2.700,-	4	*	2
Hennef	1.200,-	3.500,-	2.000,-	33	3.100,-	20
Königswinter	1.300,-	3.300,-	2.100,-	14	3.300,-	10
Lohmar	1.300,-	3.500,-	2.200,-	16	2.800,-	14
Meckenheim	1.500,-	3.100,-	2.100,-	32	*	2
Much	-	-	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	1	2.700,-	9
Niederkassel	1.400,-	3.400,-	2.500,-	16	3.000,-	15
Rheinbach	1.500,-	3.000,-	2.200,-	29	*	2
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	800,-	3.100,-	1.800,-	72	2.700,-	18
Siegburg	1.000,-	4.100,-	2.300,-	54	3.600,-	47
Swisttal	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis						
insgesamt	800,-	4.100,-	2.100,-	324	3.200,-	166

Die Werte für den Rhein-Sieg-Kreis enthalten auch die *-Werte der Gemeinden

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** Anzahl der verwerteten Objekte, für die Quadratmeterpreise vorliegen

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

3.6 Baukosten für Reihenhäuser

Durch Auswertung von 33 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1992 über neu errichtete Reihenhäuser in einer Größenordnung zwischen 250.000,-- DM und 500.000,-- DM mit durchschnittlicher Ausstattung ergab sich ein durchschnittlicher Preis incl. Baunebenkosten und Außenanlagen von

2.700,-- DM/qm Wohnfläche

4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	4,0 %
Eigentumswohnungen	5,0 %
Mietwohngrundstücke	5,0 %
geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke	6,0 %

5. Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuß hat durch Kaufpreisanalysen in 3 kreisangehörigen Städten folgende Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte (Baujahre 1960-1990) in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ermittelt:

Sachwert bis	Marktanpassungsfaktoren		
	Stadt Lohmar	Stadt Meckenheim	Stadt Siegburg
100.000,-- DM	-	-	1,4
150.000,-- DM	-	-	1,25
200.000,-- DM	-	-	1,15
300.000,-- DM	1,0	0,98	1,05
350.000,-- DM	0,97	0,94	-
400.000,-- DM	0,94	0,91	1,0
450.000,-- DM	0,91	0,89	-
500.000,-- DM	0,90	0,87	1,0
550.000,-- DM	0,88	0,85	-
600.000,-- DM	0,87	0,84	1,0

In ländlichen Bereichen sind im allgemeinen niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

6. Umrechnungsfaktoren

Der cbm-Anteil pro qm-Wohnfläche beträgt im gesamten Geschäftsbereich für freistehende Einfamilienwohnhäuser aufgrund von 181 ausgewerteten Kaufverträgen im Mittel

5,5 cbm/qm

und bei Reihenhäusern (35 Auswertungen) =

5,1 cbm/qm