

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1993

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 25. Oktober 1994

Der Vorsitzende

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

(Streich)

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 Objekte	
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
2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen	12
2.2.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	13
2.2.5.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	
(Acker- und Grünland)	13
2.2.5.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	14
2.2.6 Grafik über die Verteilung der Objekte	
in den einzelnen Städten und Gemeinden des	
Rhein-Sieg-Kreises (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)	15
 3. Preisniveau und Preisentwicklung	 17
3.1 Gebietstypische Baulandwerte	17
3.1.1 Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau	17
3.1.2 Gewerbliche Bauflächen	17
3.1.3 Grafik über das mittlere Preisniveau für Grundstücke	
des individuellen Wohnungsbaus	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
3.6 Baukosten für Reihenhäuser	28
 4. Liegenschaftszinssätze	 28
 5. Marktanpassungsfaktoren	 29
 6. Umrechnungsfaktoren	 29

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 25. Oktober 1994 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, Ruppichterorth, 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 463.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen unter 200 EW/qkm in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1580 EW/qkm in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



2. G R U N D S T Ü C K S V E R K E H R

2.1 Gesamtüberblick

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

8699 Vertragsabschlüsse (1992 : 7421, Steigerung = 17 %)

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

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere Objekte übertragen, insgesamt waren es im Jahr 1993 = 9169.

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

10.520.967 qm Grund und Boden (1992: 8.787.815)

umgesetzt.

Der Geldumsatz betrug

2.168 Millionen DM (1992: 1.640).

96 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren vollzogen; 1992 waren es 88.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1993 zu rd. 86 % bebaute Grundstücke (davon rd. 29% Eigentumswohnungen), zu rd. 5 % unbebaute Bauflächen und 9 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen; im Jahr 1992 lauteten die entsprechenden Zahlen 76 %, 14 %, 10 %.

Bei den Zwangsversteigerungen

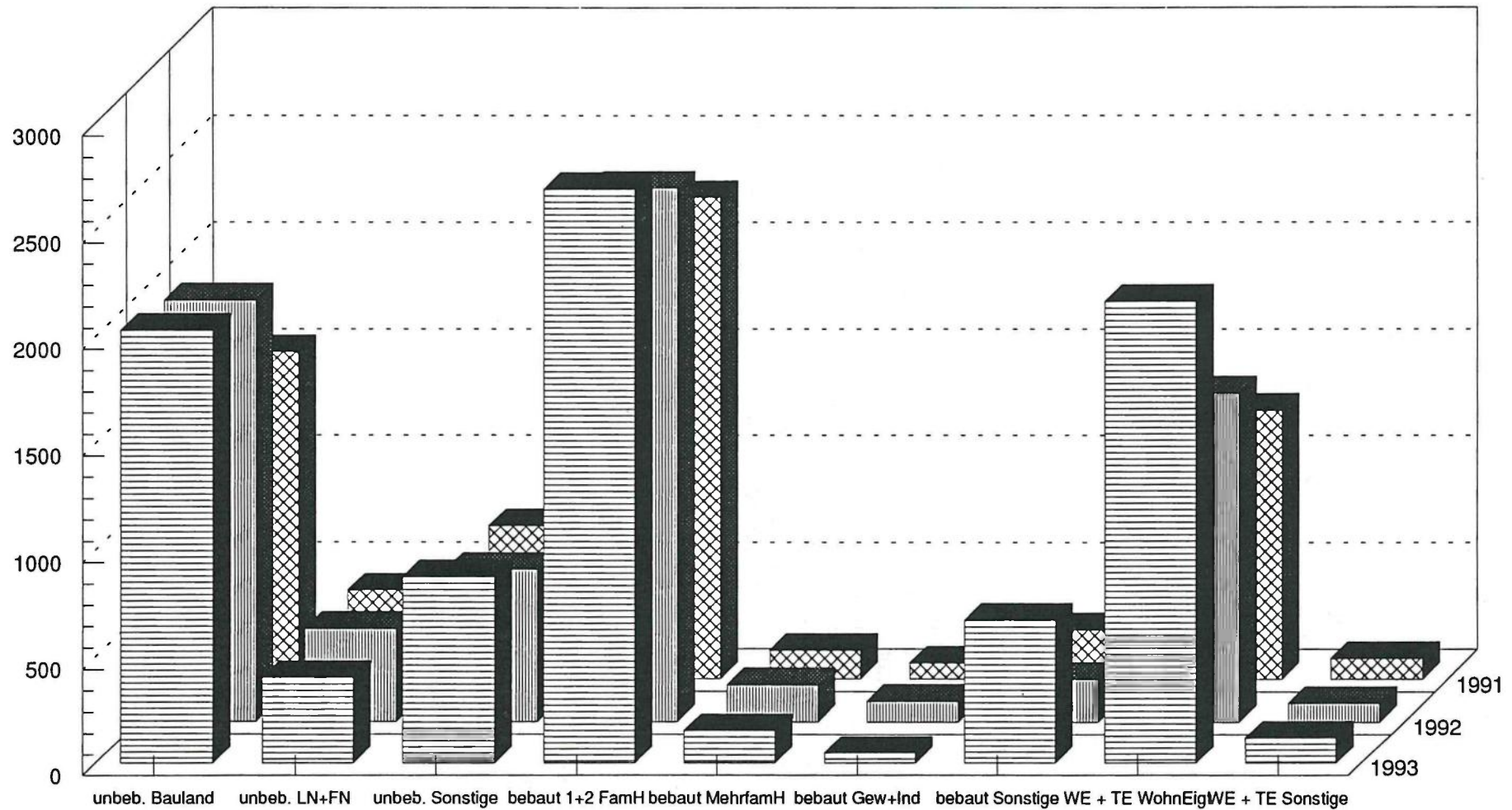
betrug der Flächenumsatz 172.986 qm (1992: 146.119),

der Geldumsatz 18,1 Millionen DM (1992: 16,3).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die auf der übernächsten Seite aufgeführte Tabelle für die Jahre 1991 bis 1993 Auskunft, deren Inhalt auf der folgenden Seite als Säulengrafik dargestellt ist. Aus dieser Zusammenstellung ist ein starkes Anwachsen der Fallzahlen in den Hauptbereichen Ein- und Zweifamilienhäuser (fast 8 %; Vorjahr 11 %) und Wohnungs- und Teileigentum (mehr als 40 %; Vorjahr 22 %) erkennbar. Der im vorigen Jahr noch bei 30 % liegende Anstieg bei Baugrundstücken hat sich 1993 nicht fortgesetzt und liegt nur noch bei knapp 3 %.

Verteilung der Objekte

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



Verteilung der Objekte

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
1991	1530	413	715	2255	132	73	229
1992	1973	432	711	2500	171	95	199
1993	2030	402	875	2696	157	50	669

Jahr	WE+TE WohnEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1991	1257	95	6699
1992	1537	87	7705
1993	2167	123	9169

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		
	1993	1992	1991	1993	1992	1991	1993	1992	1991
Alfter	85	103	30	40,4	59,4	18,5	11.053	11.907	3.877
Bad Honnef	40	33	25	39,5	31,5	16,5	6.380	3.864	3.826
Bornheim	100	91	71	77,3	61,3	49,6	16.031	13.244	9.270
Eitorf	69	79	60	74,2	62,6	51,8	5.553	4.340	3.759
Hennef	185	187	144	144,9	160,7	161,5	25.598	25.226	25.309
Königswinter	104	106	65	97,4	82,0	49,4	18.746	14.986	8.819
Lohmar	79	91	78	57,1	56,0	48,6	12.407	12.352	9.538
Meckenheim	34	40	28	46,2	28,0	22,7	9.506	5.899	4.584
Much	49	61	51	42,3	61,7	42,5	4.172	5.801	3.791
Neunk.-									
Seelscheid	104	109	90	93,2	93,4	97,8	10.810	9.782	8.239
Niederkassel	40	59	43	24,3	35,9	33,6	7.972	8.026	6.984
Rheinbach	84	73	45	49,0	42,6	27,3	13.442	7.866	5.392
Ruppichterorth	60	37	36	60,4	34,2	31,3	3.206	1.880	1.940
Sankt Augustin	121	106	70	104,5	68,8	75,4	26.627	17.656	16.257
Siegburg	34	58	43	29,6	55,4	49,3	6.347	13.865	17.956
Swisttal	44	36	16	26,6	25,6	9,8	4.052	3.694	1.451
Wachtberg	68	38	29	59,7	24,4	20,0	13.154	4.778	3.813
Windeck	77	78	70	82,7	78,8	72,2	3.515	3.779	2.441
insgesamt	1377	1385	994	1149,3	1062,3	877,8	198.571	168.945	137.246
Veränderung	-1%	+39%		+8%	+21%		+18%	+23%	

2.2.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz *			Geldumsatz *		
	1993	1992	1991	1993	1992	1991	1993	1992	1991
	Tsd qm						Tsd DM		
Alfter	1	1	-						
Bad Honnef	8	1	-						
Bornheim	8	4	4						
Eitorf	2	6	2						
Hennef	3	10	7						
Königswinter	8	3	4						
Lohmar	-	-	1						
Meckenheim	4	7	6						
Much	1	3	-						
Neunk.-									
Seelscheid	-	4	2						
Niederkassel	8	5	10						
Rheinbach	4	-	1						
Ruppichterath	-	1	1						
Sankt Augustin	3	5	3						
Siegburg	3	2	-						
Swisttal	3	1	-						
Wachtberg	-	-	-						
Windeck	2	3	2						
insgesamt	58	56	43	362,6	202,8	159,5	18.203	14.556	12.248
Veränderung	+4%	+30%		+79%	+27%		+25%	+19%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

2.2.2 Bebaute Grundstücke
2.2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1993	1992	1991	1993	1992	1991	1993	1992	1991
Alfter	80	93	57	35,0	36,0	22,9	29.377	31.075	15.624
Bad Honnef	106	90	104	55,7	54,4	55,3	39.602	31.475	32.188
Bornheim	110	122	110	54,4	52,3	56,2	38.120	38.995	36.519
Eitorf	75	57	64	57,7	44,2	48,4	19.304	14.134	11.829
Hennef	242	180	154	109,3	83,3	92,9	80.645	54.913	41.052
Königswinter	148	127	92	87,5	85,0	63,1	56.079	43.941	31.095
Lohmar	142	137	135	74,9	79,6	75,1	51.400	44.269	40.002
Meckenheim	212	213	175	70,5	66,5	54,2	79.170	73.804	54.851
Much	60	60	57	56,1	51,0	52,5	18.904	17.100	14.096
Neunk.-									
Seelscheid	115	93	61	80,8	65,4	46,6	39.534	29.490	17.247
Niederkassel	149	135	176	48,4	50,3	60,1	50.368	43.082	50.087
Rheinbach	130	106	79	59,5	46,8	39,1	48.036	34.876	24.491
Ruppichterath	22	22	28	17,1	20,7	22,5	5.806	6.081	5.612
Sankt Augustin	320	289	211	124,7	115,1	84,5	124.022	99.245	66.082
Siegburg	103	124	126	51,4	57,8	51,1	34.648	41.108	39.078
Swisttal	72	64	52	36,1	35,4	24,8	24.125	19.987	14.791
Wachtberg	68	64	41	34,3	33,7	22,1	28.175	26.825	14.780
Windeck	92	71	79	74,0	56,9	55,6	18.156	13.452	12.778
insgesamt	2246	2047	1801	1127,4	1034,4	927,0	785.471	663.852	522.202
Veränderung	+10%	+14%		+9%	+12%		+18%	+27%	

2.2.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu
Wohnzwecken genutzte Gebäude

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1993	1992	1991	1993	1992	1991	1993	1992	1991
Alfter	4	8	5	2,2	15,2	4,2	1.415	9.630	6.530
Bad Honnef	11	17	20	10,6	13,6	13,2	7.816	12.239	10.291
Bornheim	5	6	4	6,5	10,9	5,0	2.595	5.724	1.760
Eitorf	5	7	5	5,1	5,9	2,9	1.670	5.310	1.962
Hennef	9	14	7	8,9	8,6	9,6	9.085	7.643	4.493
Königswinter	20	17	10	17,8	12,6	6,9	15.342	7.258	4.765
Lohmar	4	-	7	3,8	-	4,5	4.000	-	7.160
Meckenheim	5	3	3	6,2	2,4	3,2	2.733	1.465	1.580
Much	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Neunk.-									
Seelscheid	6	6	2	13,5	6,7	*	4.952	2.370	*
Niederkassel	10	3	2	5,0	2,2	*	7.759	1.655	*
Rheinbach	4	11	4	2,5	11,7	4,6	2.100	9.750	1.880
Ruppichterorth	4	1	3	3,1	*	2,7	1.405	*	681
Sankt Augustin	8	13	4	9,5	13,4	8,3	10.344	6.555	13.880
Siegburg	25	13	20	19,0	9,4	16,9	34.963	14.005	11.750
Swisttal	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Wachtberg	4	-	2	3,4	-	*	3.263	-	*
Windeck	6	3	6	5,2	7,1	10,2	1.263	2.510	1.551
insgesamt	133	125	105	124,6**	129,0**	97,5**	112.764**	88.788**	72.112**
Veränderung	+6%	+19%		-3%	+32%		+27%	+23%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1993	1992	1991	1993	1992	1991	1993	1992	1991
Alfter	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Bad Honnef	2	4	-	*	26,1	-	*	1.170	-
Bornheim	1	12	-	*	24,8	-	*	5.913	-
Eitorf	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Hennef	4	9	4	1,6	40,0	42,3	169	9.091	2.900
Königswinter	1	2	3	*	*	2,2	*	*	913
Lohmar	3	3	1	9,7	2,7	*	1.080	1.268	*
Meckenheim	6	1	2	16,6	*	*	3.813	*	*
Much	1	7	4	*	51,4	30,0	*	1.519	628
Neunk.-									
Seelscheid	3	4	1	43,2	28,8	*	1.680	1.010	*
Niederkassel	1	1	3	*	*	2,1	*	*	1.492
Rheinbach	3	3	1	2,5	0,7	*	203	175	*
Ruppichterorth	1	4	1	*	4,7	*	*	535	*
Sankt Augustin	4	8	7	14,7	15,2	0,5	11.328	3.453	57
Siegburg	3	11	4	3,8	39,3	5,4	1.050	12.978	1.821
Swisttal	2	-	2	*	-	*	*	-	*
Wachtberg	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Windeck	3	3	7	2,6	22,7	11,9	173	300	2.412
insgesamt	41	74	43	158,8**	264,1**	120,3**	24.898**	41.859**	13.342**
Veränderung	-45%	+72%		-40%	+120%		-41%	+214%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.3 Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz Tsd DM		
	1993	1992	1991	1993	1992	1991
Alfter	64	53	19	10.725	8.205	2.840
Bad Honnef	167	109	98	43.751	24.505	18.751
Bornheim	85	87	62	16.568	15.279	10.295
Eitorf	33	11	16	6.373	3.594	3.179
Hennef	250	136	64	58.218	25.685	12.172
Königswinter	127	114	114	31.521	25.151	32.087
Lohmar	115	80	67	24.800	16.133	13.261
Meckenheim	146	82	137	29.341	14.573	19.061
Much	17	2	3	3.515	*	763
Neunk.-						
Seelscheid	18	28	17	4.726	7.520	3.372
Niederkassel	77	52	44	18.585	10.658	7.292
Rheinbach	50	61	46	9.429	10.282	7.876
Ruppichterath	9	5	8	1.386	637	702
Sankt Augustin	360	347	279	59.765	48.206	32.643
Siegburg	250	198	152	56.469	45.446	30.648
Swisttal	22	16	23	4.197	2.637	3.908
Wachtberg	25	25	11	4.905	5.297	1.919
Windeck	3	4	4	300	748	665
insgesamt	1818	1410	1164	384.574	264.877**	201.434
Veränderung	+29%	+21%		+45%	+31%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen

Im Berichtsjahr wurden 38 Erbbaurechte neu bestellt, 1992 waren es 33 und 1991 waren es 42.

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		
	1993	1992	1991	1993	1992	1991	1993	1992	1991
Alfter	8	9	13	11,8	30,6	19,2	76	144	132
Bad Honnef	5	5	6	7,5	2,3	41,5	24	92	91
Bornheim	18	20	17	82,4	122,9	39,1	502	581	246
Eitorf	9	8	7	49,9	31,1	68,1	122	96	160
Hennef	10	9	20	74,6	52,8	314,7	136	148	1.295
Königswinter	9	12	8	49,1	71,7	29,5	185	507	91
Lohmar	3	3	9	113,9	16,2	197,2	322	70	667
Meckenheim	5	4	6	82,3	82,1	108,9	353	388	625
Much	5	11	15	166,0	126,4	194,1	416	352	424
Neunk.-									
Seelscheid	18	3	6	350,0	28,5	45,3	1.216	76	153
Niederkassel	4	9	5	61,8	124,5	73,5	514	943	531
Rheinbach	12	12	13	115,5	72,1	137,7	461	236	684
Ruppichterath	5	8	2	28,0	102,0	*	72	202	*
Sankt Augustin	3	3	3	15,6	3,7	4,7	89	13	38
Siegburg	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Swisttal	3	3	6	74,3	22,1	75,2	629	98	298
Wachtberg	7	12	7	37,3	86,9	39,6	212	520	170
Windeck	12	15	11	71,5	58,3	95,8	93	101	157
insgesamt	137	148	154	1.395,5**	1.038,2**	1.495,1**	5.439**	4.525**	5.782**
Veränderung	-7%	-4%		+34%	-31%		+20%	-22%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.5.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

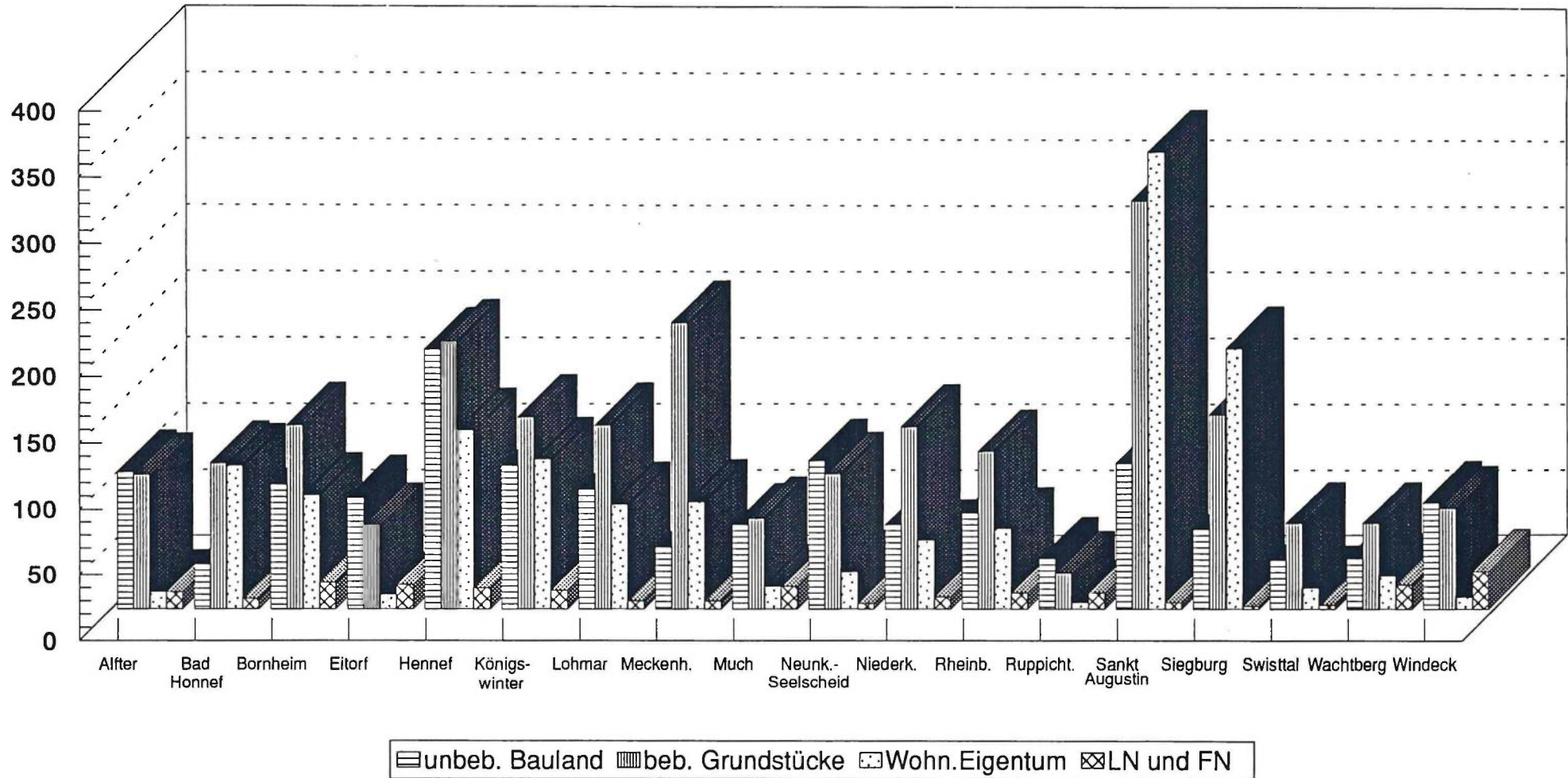
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1993	1992	1991	1993	1992	1991	1993	1992	1991
Alfter	5	4	2	27,0	22,5	*	58	43	*
Bad Honnef	3	3	5	3,7	7,9	35,6	10	16	36
Bornheim	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Eitorf	6	10	3	28,9	110,2	10,2	48	183	9
Hennef	11	7	5	51,9	31,0	51,9	67	61	100
Königswinter	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Lohmar	4	3	2	44,3	15,1	*	136	25	*
Meckenheim	3	2	1	25,6	*	*	61	*	*
Much	6	6	3	50,7	41,2	24,3	62	55	31
Neunk.-									
Seelscheid	-	1	3	-	*	14,0	-	*	31
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Ruppichterath	7	4	2	40,9	23,1	*	97	47	*
Sankt Augustin	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Siegburg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Swisttal	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Wachtberg	2	6	-	*	7,6	-	*	16	-
Windeck	6	13	12	51,1	113,1	166,1	55	145	174
insgesamt	57	63	43	412,3**	428,6**	363,0**	664**	764**	552**
Veränderung	-10%	+47%		-4%	+18%		-13%	+38%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

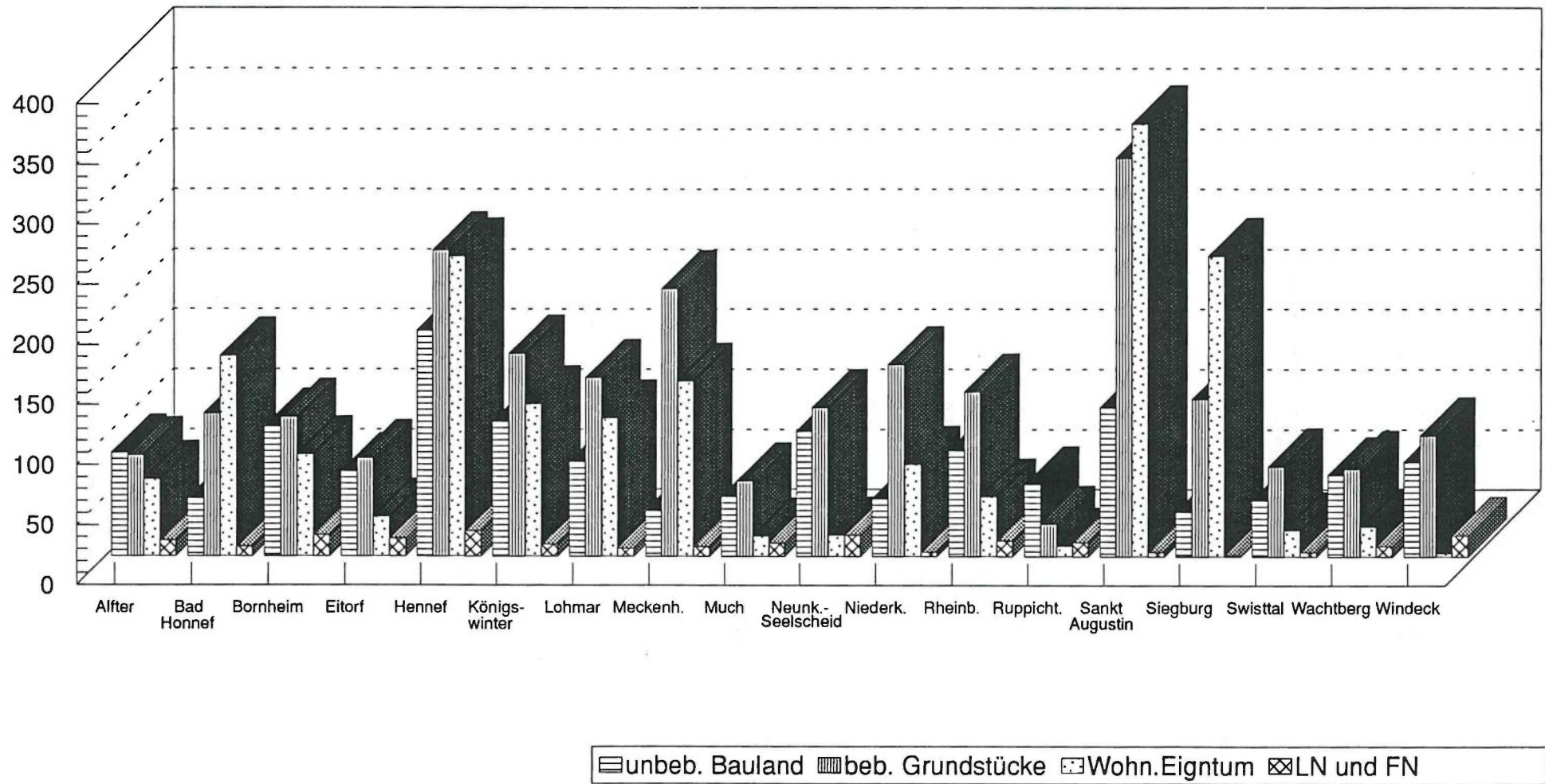
2.2.6 Verteilung der Objekte

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1992



2.2.6 Verteilung der Objekte

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1993



3. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

3.1 Gebietstypische Baulandwerte (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

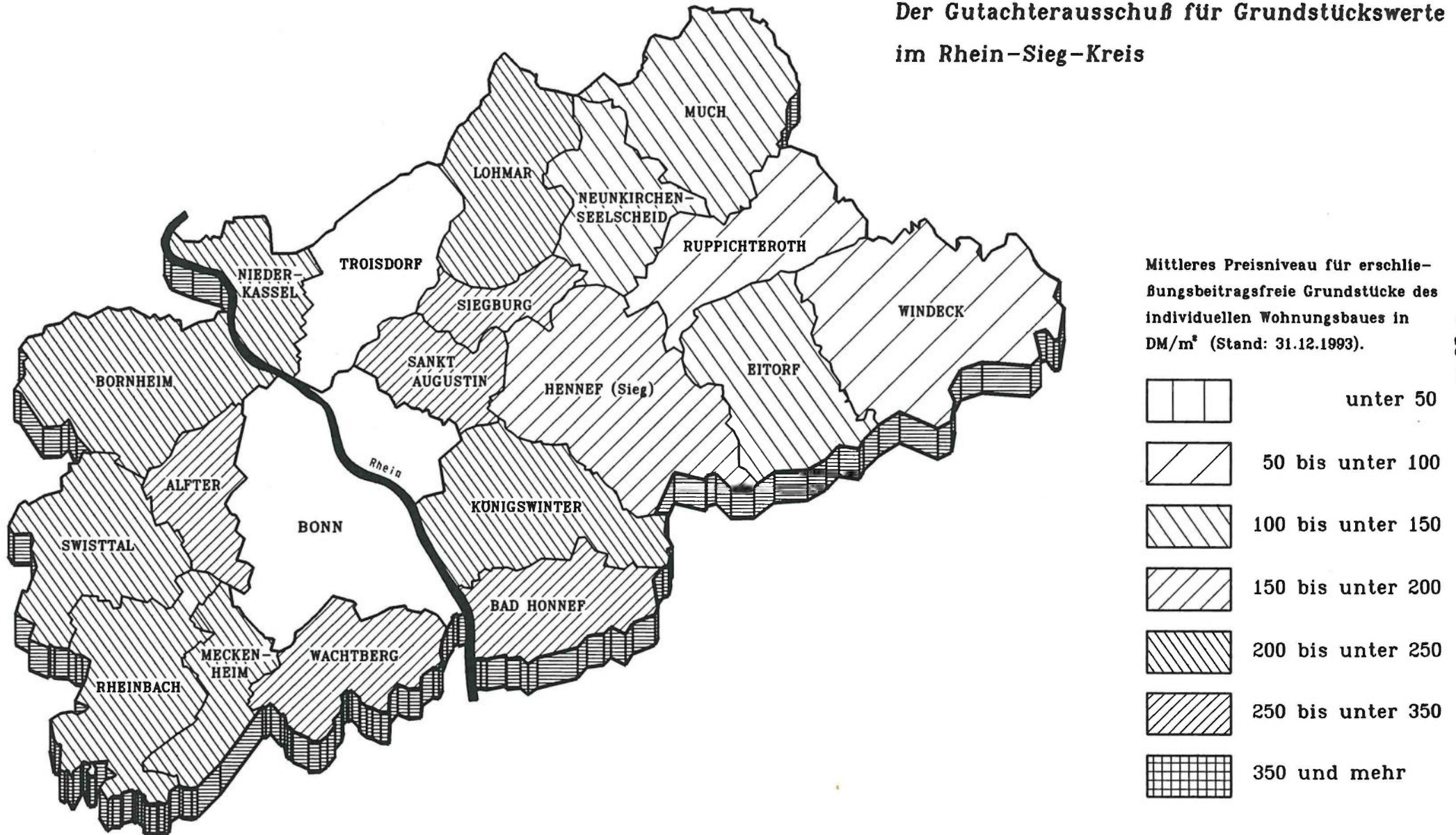
Erläuterungen:

erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte ohne Kreuz
+ = erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwerte DM/qm		
3.1.1	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	300	270	220
Bad Honnef	370	250	120
Bornheim	270+	220+	210+
Eitorf	150	110	70
Hennef	320	170	50+
Königswinter	350	230	120
Lohmar	270	210	100+
Meckenheim	300	240	120+
Much	150	120	50
Neunk.-Seelscheid	190	140	120
Niederkassel	330	240	150+
Rheinbach	380	220	130
Ruppichterath	130	80	50
Sankt Augustin	360	300	240
Siegburg	480	330	190
Swisttal	240	200	110
Wachtberg	360+	300	120
Windeck	75	60	35
3.1.2	Gewerbliche Bauflächen		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	120		
Bad Honnef	60+	55	
Bornheim	100+	110	
Eitorf	65+	40+	
Hennef	110		
Königswinter	100		
Lohmar			
Meckenheim			
Much	70		
Neunk.-Seelscheid	80	60	
Niederkassel	85		
Rheinbach	110		
Ruppichterath		30	
Sankt Augustin	190		
Siegburg	130	120	
Swisttal		75	
Wachtberg			
Windeck	35		

3.1.3 Mittleres Preisniveau für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis



3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

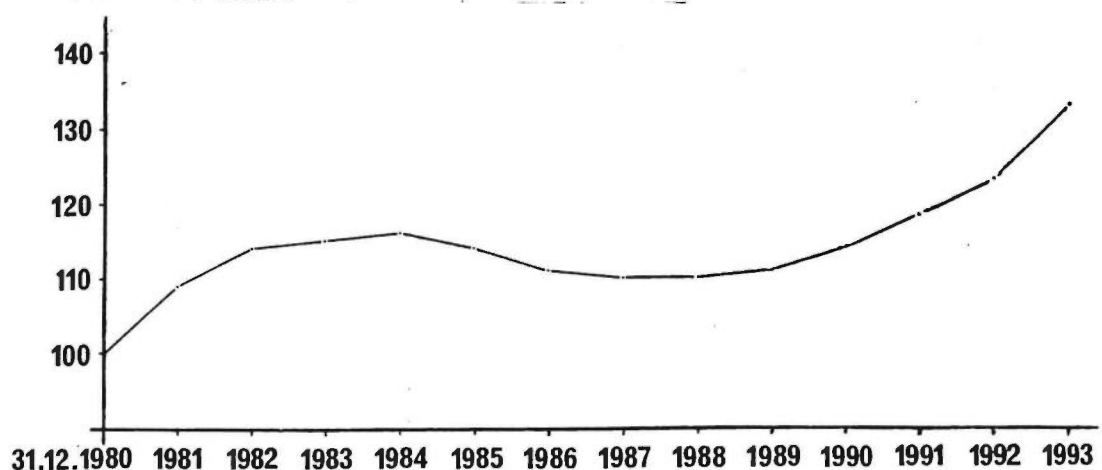
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung seit 1980 ermittelt.

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
1993	133



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
1993	142

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
1993	139

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
1993	134

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
1993	145

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
1993	134

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
1993	134

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
1993	134

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
1993	138

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
1993	110

11. Neunkirchen-Seeelscheid

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
1993	120

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
1993	139

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
1993	112

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
1993	150

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
1993	133

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
1993	162

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
1993	120

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
1993	120

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
1993	130

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

3.4 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungseigentum

Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungseigentum, differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Tsd DM

		Ein- und Zweifamilien- häuser			Wohnungseigentum *		
		1993	1992	1991	1993	1992	1991
bis	100.000,-- DM	59	60	129	186	231	245
bis	150.000,-- DM	77	94	91	287	303	311
bis	200.000,-- DM	144	125	165	406	337	294
bis	250.000,-- DM	151	184	224	404	227	169
bis	300.000,-- DM	276	384	455	298	178	67
bis	350.000,-- DM	416	528	355	131	79	32
bis	400.000,-- DM	538	332	171	64	28	16
bis	450.000,-- DM	272	137	82	18	12	7
bis	500.000,-- DM	133	79	46	11	5	7
bis	600.000,-- DM	118	68	46	7	3	8
bis	700.000,-- DM	43	36	21	2	1	1
bis	800.000,-- DM	8	9	9	3	3	4
bis	1.000.000,-- DM	7	9	5	1	-	1
bis	1.500.000,-- DM	3	1	1	-	3	-
über	1.500.000,-- DM	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
		2246	2047	1801	1818	1410	1164

3.5 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

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	1.500,-	3.600,-	2.000,-	30	3.200,-	7
Bad Honnef	1.200,-	4.500,-	2.900,-	64	3.700,-	28
Bornheim	*	*	*	1	3.500,-	3
Eitorf	2.200,-	2.200,-	2.200,-	3	3.000,-	24
Hennef	2.300,-	3.900,-	2.800,-	18	3.300,-	98
Königswinter	1.500,-	3.600,-	2.300,-	16	3.800,-	29
Lohmar	2.100,-	4.000,-	3.200,-	28	2.900,-	10
Meckenheim	1.600,-	2.100,-	1.900,-	22	3.700,-	25
Much	1.800,-	3.300,-	2.900,-	8	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-	*	2
Niederkassel	2.300,-	3.600,-	3.000,-	10	*	1
Rheinbach	-	-	-	-	-	-
Ruppichteroth	*	*	*	1	-	-
Sankt Augustin	1.400,-	3.300,-	2.000,-	39	3.200,-	11
Siegburg	1.600,-	4.300,-	2.900,-	56	3.900,-	26
Swisttal	*	*	*	1	3.100,-	4
Wachtberg	-	-	-	-	-	-
Windeck	*	*	*	1	-	-
Rhein-Sieg-Kreis						
insgesamt	1.200,-	4.500,-	2.600,-	298	3.400,-	268

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 37 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1993 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, jedoch ohne Berücksichtigung der Grundstückskosten (Bodenwert), von

2.750,-- DM/qm Wohnfläche

4. L I E G E N S C H A F T S Z I N S S Ä T Z E

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

	1992	Anzahl	1993	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	4,0 %	23	4,0 %	59
Eigentumswohnungen	5,0 %	16	-	-
Mietwohngrundstücke	5,0 %	16	5,5 %	28
geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke	6,0 %	5	6,0 %	15

5. Marktanpassungsfaktoren

Der Gutachterausschuß hat durch Kaufpreisanalysen in 3 kreisangehörigen Städten folgende Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ermittelt:

Sachwert bis	Marktanpassungsfaktoren			
	Stadt Niederkassel	Stadt Meckenheim	Stadt Siegburg	
	Baujahr 1920-1985	Baujahr 1960-1990	Stadtbereich	Randbereich
			Baujahr 1900-1985	Baujahr 1900-1990
100.000,-- DM	1,3	-	-	-
150.000,-- DM	-	-	1,3	-
200.000,-- DM	1,2	-	1,2	1,2
250.000,-- DM	1,1	1,05	-	1,1
300.000,-- DM	1,05	1,0	1,05	1,05
350.000,-- DM	1,0	0,95	-	1,0
400.000,-- DM	0,95	-	1,0	0,95
450.000,-- DM	-	0,9	-	-
500.000,-- DM	0,85	0,9	1,0	0,85
550.000,-- DM	-	-	-	-
600.000,-- DM	0,75	0,85	1,0	0,75

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 (Baujahre 1991-1993) aufgrund von 147 ausgewerteten Kaufverträgen im Mittel

5,3 cbm/qm

und bei Reihenhäusern (Baujahre 1991-1993) aufgrund von 158 Auswertungen =

5,2 cbm/qm