

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1994

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 3. August 1995

Der Vorsitzende



(Streich)

Inhaltsverzeichnis

1.	A l l g e m e i n e s	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Zuständigkeitsbereich	3
2.	G r u n d s t ü c k s v e r k e h r	4
2.1	Gesamtüberblick	4
2.1.1	Grafik über die Verteilung der Objekte im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf	5
2.1.2	Verteilung der Objekte im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf	6
2.2	Teilmärkte	6
2.2.1	Baugrundstücke	7
2.2.1.1	Baugrundstücke für Wohnungsbau	7
2.2.1.2	Baugrundstücke für 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	Wohnungseigentum insgesamt	12
2.2.3.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, 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 Objekte in den einzelnen Städten und Gemeinden (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) 1993	16
2.2.7	Grafik über die Verteilung der Objekte in den einzelnen Städten und Gemeinden (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) 1994	17
3.	P r e i s n i v e a u u n d P r e i s e n t w i c k l u n g	18
3.1	Gebietstypische Baulandwerte	18
3.1.1	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau	18
3.1.2	Gewerbliche Bauflächen	18
3.1.3	Grafik über das mittlere Preisniveau für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	19
3.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	20
3.3	Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	23
3.4	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von	24
3.5	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	25
3.5.1	Wohnungsgröße bis 40 qm	25
3.5.2	Wohnungsgröße über 40 qm	26
3.6	Baukosten für Reihenhäuser	27
4.	L i e g e n s c h a f t s z i n s s ä t z e	27
5.	M a r k t a n p a s s u n g s f a k t o r e n f ü r W o h n b a u g r u n d s t ü c k e	28
6.	U m r e c h n u n g s f a k t o r e n	28

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 3. August 1995 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.

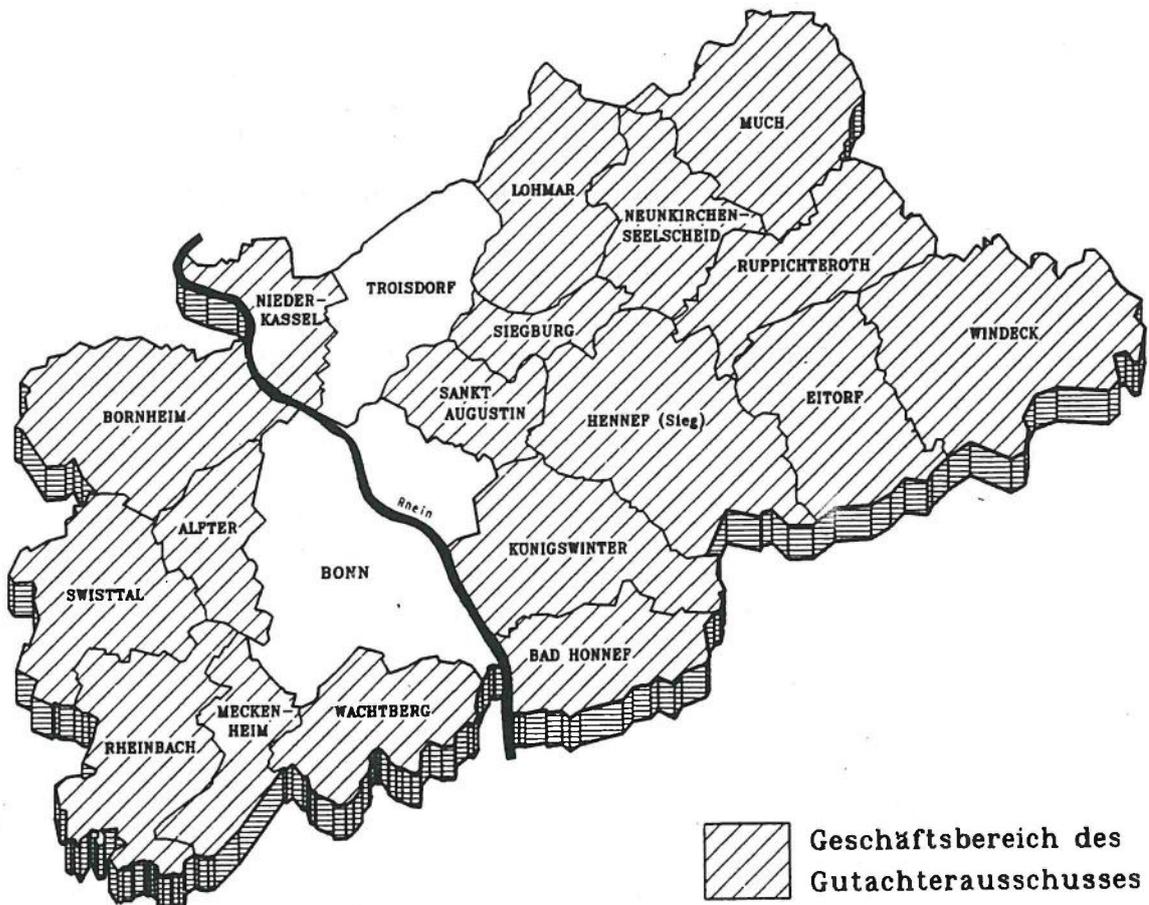
1.2 Zuständigkeitsbereich

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 470.000 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. Grundstücksverkehr

2.1 Gesamtüberblick

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

7641 Vertragsabschlüsse (1993 : 8699, Rückgang um 12 %)

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 1994 = 8037. (1993:9169, Rückgang um 12%)

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

10.403.508 qm Grund und Boden (1993: 10.520.967)

umgesetzt.

Der Geldumsatz betrug

1.859 Millionen DM (1993: 2.168).

105 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 1993 waren es 96.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1994 zu rd. 87 % bebaute Grundstücke (davon rd. 42 % Eigentumswohnungen), zu rd. 10 % unbebaute Bauflächen und 4 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen; im Jahr 1993 lauteten die entsprechenden Zahlen 86 % (29%), 5 %, 9 %.

Bei den Zwangsversteigerungen

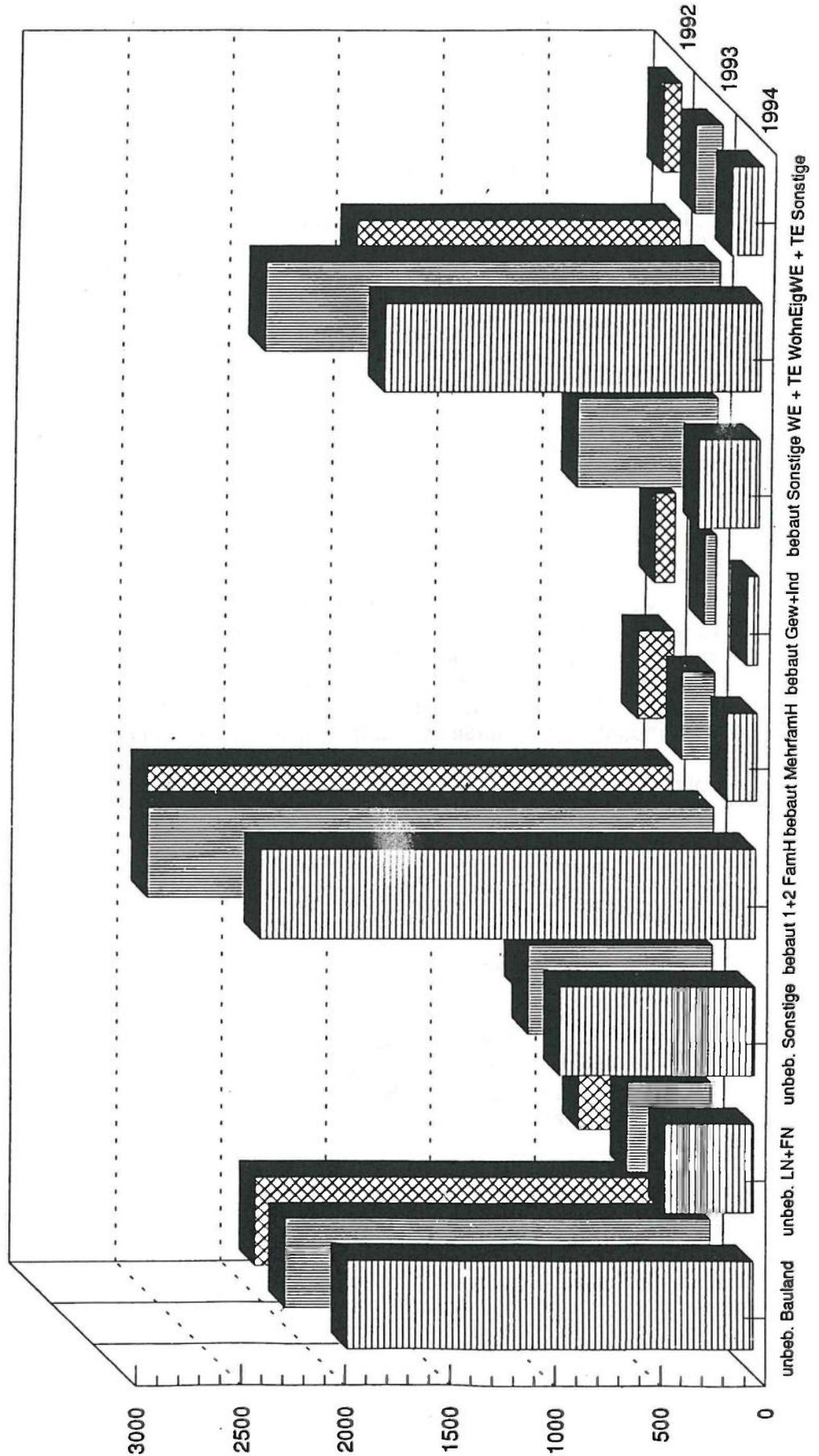
betrug der Flächenumsatz **176.727 qm (1993: 172.986),**

der Geldumsatz **33,7 Millionen DM (1993: 18,1).**

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die auf der übernächsten Seite aufgeführte Tabelle für die Jahre 1992 bis 1994 Auskunft, deren Inhalt auf der folgenden Seite als Säulengrafik dargestellt ist. Aus dieser Zusammenstellung ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der Fallzahlen in den Hauptbereichen Ein- und Zweifamilienhäuser (- 13%; Vorjahr + 8%) und Baugrundstücke (- 5%; Vorjahr + 3%) erkennbar. Am gravierendsten macht sich die Trendwende im Bereich Wohnungs- und Teileigentum bemerkbar. Während hier 1993 noch ein Anstieg von + 41% zu verzeichnen war, ist 1994 ein Rückgang um - 17% festzustellen.

2.1.1 Verteilung der Objekte

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



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

Jahr	unbeb. Bau-land	unbeb. LN+FN	unbeb. sonstige	bebaut 1+2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut sonstige
1992	1973	432	711	2500	171	95	199
1993	2030	402	875	2696	157	50	669
1994	1930	421	923	2356	138	15	317

Jahr	WE+TE WohnEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1992	1537	87	7705
1993	2167	123	9169
1994	1791	146	8037

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		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Alfter	34	85	103	24,0	40,4	59,4	5.738	11.053	11.907
Bad Honnef	42	40	33	33,0	39,5	31,5	5.349	6.380	3.864
Bornheim	68	100	91	54,5	77,3	61,3	11.540	16.031	13.244
Eitorf	56	69	79	53,3	74,2	62,6	4.241	5.553	4.340
Hennef	122	185	187	112,6	144,9	160,7	17.794	25.598	25.226
Königswinter	103	104	106	88,9	97,4	82,0	14.773	18.746	14.986
Lohmar	97	79	91	62,3	57,1	56,0	14.918	12.407	12.352
Meckenheim	97	34	40	80,1	46,2	28,0	23.279	9.506	5.899
Much	43	49	61	40,4	42,3	61,7	4.725	4.172	5.801
Neunkirchen- Seelscheid	135	104	109	131,6	93,2	93,4	17.966	10.810	9.782
Niederkassel	64	40	59	31,3	24,3	35,9	9.407	7.972	8.026
Rheinbach	43	84	73	24,7	49,0	42,6	6.025	13.442	7.866
Ruppichterath	25	60	37	25,8	60,4	34,2	2.104	3.206	1.880
Sankt Augustin	90	121	106	74,4	104,5	68,8	22.563	26.627	17.656
Siegburg	32	34	58	33,5	29,6	55,4	6.244	6.347	13.865
Swisttal	51	44	36	33,1	26,6	25,6	5.916	4.052	3.694
Wachtberg	48	68	38	36,1	59,7	24,4	9.110	13.154	4.778
Windeck	110	77	78	114,1	82,7	78,8	5.007	3.515	3.779
insgesamt	1260	1377	1385	1053,7	1149,3	1062,3	186.699	198.571	168.945
Veränderung	-8%	-1%		-8%	+8%		-6%	+18%	

2.2.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz *			Geldumsatz *		
	1994	1993	1992	Tsd qm			Tsd DM		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Alfter	-	1	1						
Bad Honnef	10	8	1						
Bornheim	11	8	4						
Eitorf	-	2	6						
Hennef	1	3	10						
Königswinter	2	8	3						
Lohmar	-	-	-						
Meckenheim	5	4	7						
Much	-	1	3						
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	4						
Niederkassel	4	8	5						
Rheinbach	10	4	-						
Ruppichterath	-	-	1						
Sankt Augustin	6	3	5						
Siegburg	-	3	2						
Swisttal	5	3	1						
Wachtberg	1	-	-						
Windeck	1	2	3						
insgesamt	57 ¹	58	56	213,5	362,6	202,8	16.235	18.203	14.556
Veränderung	-2%	+4%		-41%	+79%		-11%	+25%	

* 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		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Alfter	75	80	93	33,5	35,0	36,0	32.125	29.377	31.075
Bad Honnef	87	106	90	45,5	55,7	54,4	33.269	39.602	31.475
Bornheim	135	110	122	58,5	54,4	52,3	54.044	38.120	38.995
Eitorf	77	75	57	48,2	57,7	44,2	20.261	19.304	14.134
Hennef	229	242	180	109,4	109,3	83,3	84.109	80.645	54.913
Königswinter	183	148	127	110,9	87,5	85,0	67.542	56.079	43.941
Lohmar	99	142	137	50,6	74,9	79,6	36.852	51.400	44.269
Meckenheim	117	212	213	38,7	70,5	66,5	44.998	79.170	73.804
Much	50	60	60	38,2	56,1	51,0	13.972	18.904	17.100
Neunkirchen- Seelscheid	79	115	93	51,8	80,8	65,4	26.333	39.534	29.490
Niederkassel	133	149	135	45,6	48,4	50,3	54.441	50.368	43.082
Rheinbach	80	130	106	31,6	59,5	46,8	30.824	48.036	34.876
Ruppichterath	31	22	22	20,2	17,1	20,7	7.267	5.806	6.081
Sankt Augustin	207	320	289	80,1	124,7	115,1	81.580	124.022	99.245
Siegburg	80	103	124	38,6	51,4	57,8	29.146	34.648	41.108
Swisttal	60	72	64	27,8	36,1	35,4	20.074	24.125	19.987
Wachtberg	67	68	64	41,7	34,3	33,7	29.663	28.175	26.825
Windeck	65	92	71	53,2	74,0	56,9	14.047	18.156	13.452
insgesamt	1854	2246	2047	924,1	1127,4	1034,4	680.547	785.471	663.852
Veränderung	-17%	+10%		-18%	+9%		-13%	+18%	

2.2.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Alfter	4	4	8	2,1	2,2	15,2	3.750	1.415	9.630
Bad Honnef	17	11	17	11,0	10,6	13,6	10.228	7.816	12.239
Bornheim	9	5	6	12,2	6,5	10,9	8.315	2.595	5.724
Eitorf	6	5	7	4,9	5,1	5,9	5.458	1.670	5.310
Hennef	23	9	14	15,6	8,9	8,6	20.412	9.085	7.643
Königswinter	5	20	17	5,8	17,8	12,6	6.170	15.342	7.258
Lohmar	5	4	-	8,0	3,8	-	7.080	4.000	-
Meckenheim	3	5	3	7,4	6,2	2,4	3.695	2.733	1.465
Much	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	2	6	6	*	13,5	6,7	*	4.952	2.370
Niederkassel	6	10	3	5,0	5,0	2,2	8.470	7.759	1.655
Rheinbach	7	4	11	6,7	2,5	11,7	5.190	2.100	9.750
Ruppichterath	2	4	1	*	3,1	*	*	1.405	*
Sankt Augustin	4	8	13	2,7	9,5	13,4	5.145	10.344	6.555
Siegburg	13	25	13	7,6	19,0	9,4	10.260	34.963	14.005
Swisttal	5	1	1	4,6	*	*	4.065	*	*
Wachtberg	1	4	-	*	3,4	-	*	3.263	-
Windeck	3	6	3	3,1	5,2	7,1	1.579	1.263	2.510
insgesamt	117	133	125	104,2**	124,6**	129,0**	104.084**	112.764**	88.788**
Veränderung	-12%	+6%		-16%	-3%		-8%	+27%	

* 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		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Alfter	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Bad Honnef	1	2	4	*	*	26,1	*	*	1.170
Bornheim	-	1	12	-	*	24,8	-	*	5.913
Eitorf	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Hennef	1	4	9	*	1,6	40,0	*	169	9.091
Königswinter	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Lohmar	-	3	3	-	9,7	2,7	-	1.080	1.268
Meckenheim	2	6	1	*	16,6	*	*	3.813	*
Much	-	1	7	-	*	51,4	-	*	1.519
Neunkirchen- Seelscheid	-	3	4	-	43,2	28,8	-	1.680	1.010
Niederkassel	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Rheinbach	1	3	3	*	2,5	0,7	*	203	175
Ruppichteroth	-	1	4	-	*	4,7	-	*	535
Sankt Augustin	1	4	8	*	14,7	15,2	*	11.328	3.453
Siegburg	3	3	11	0,6	3,8	39,3	330	1.050	12.978
Swisttal	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Wachtberg	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Windeck	1	3	3	*	2,6	22,7	*	173	300
insgesamt	10	41	74	26,4**	158,8**	264,1**	9.241**	24.898**	41.859**
Veränderung	-76%	-45%		-83%	-40%		-63%	-41%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.3 Wohnungseigentum

2.2.3.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz Tsd DM		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Alfter	30	64	53	6.608	10.725	8.205
Bad Honnef	94	167	109	26.448	43.751	24.505
Bornheim	88	85	87	19.452	16.568	15.279
Eitorf	30	33	11	6.297	6.373	3.594
Hennef	158	250	136	37.082	58.218	25.685
Königswinter	121	127	114	30.651	31.521	25.151
Lohmar	120	115	80	25.399	24.800	16.133
Meckenheim	174	146	82	28.737	29.341	14.573
Much	17	17	2	3.836	3.515	*
Neunkirchen- Seelscheid	24	18	28	5.137	4.726	7.520
Niederkassel	90	77	52	23.043	18.585	10.658
Rheinbach	65	50	61	13.895	9.429	10.282
Ruppichterath	14	9	5	1.756	1.386	637
Sankt Augustin	346	360	347	58.646	59.765	48.206
Siegburg	252	250	198	50.457	56.469	45.446
Swisttal	16	22	16	3.097	4.197	2.637
Wachtberg	44	25	25	10.319	4.905	5.297
Windeck	4	3	4	615	300	748
insgesamt	1687	1818	1410	351.475	384.574	264.877**
Veränderung	-7%	+29%		-9%	+45%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.3.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	1994	1992	1991	1994	1992	1991	1994	1992	1991
Alfter	12	11	6	14	27	11	4	4	2
Bad Honnef	67	53	44	23	45	43	4	10	6
Bornheim	26	37	15	45	37	26	17	16	16
Eitorf	27	7	16	3	-	-	-	1	-
Hennef	93	52	25	51	42	18	14	39	18
Königswinter	61	54	41	52	24	24	8	20	18
Lohmar	86	40	35	34	32	16	-	2	9
Meckenheim	110	12	31	49	44	25	15	25	12
Much	13	1	2	-	1	1	4	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	16	23	3	3	5	14	5	-	-
Niederkassel	49	28	12	32	17	22	9	6	8
Rheinbach	38	10	12	26	40	28	1	6	3
Ruppichteroth	-	2	-	12	2	8	2	-	-
Sankt Augustin	42	77	69	262	163	146	42	74	26
Siegburg	189	105	63	58	55	60	5	29	25
Swisttal	5	6	7	8	6	8	3	2	6
Wachtberg	4	9	3	34	9	6	6	5	1
Windeck	-	2	-	4	2	4	-	-	-
insgesamt	838	529	384	710	551	460	139	239	150
Veränderung	+58%*	+38%		+29%*	+20%		-42%*	+59%	

* Veränderung innerhalb von 2 Jahren (für 1993 wurde keine diesbezügliche Auswertung durchgeführt).

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (43%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung.

2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen

Im Berichtsjahr wurden 27 Erbbaurechte neu bestellt, 1993 waren es 38 und 1992 waren es 33.

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		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Alfter	11	8	9	36,6	11,8	30,6	237	76	144
Bad Honnef	2	5	5	*	7,5	2,3	*	24	92
Bornheim	30	18	20	181,5	82,4	122,9	915	502	581
Eitorf	4	9	8	29,6	49,9	31,1	63	122	96
Hennef	14	10	9	105,7	74,6	52,8	331	136	148
Königswinter	12	9	12	119,3	49,1	71,7	373	185	507
Lohmar	3	3	3	15,9	113,9	16,2	55	322	70
Meckenheim	1	5	4	*	82,3	82,1	*	353	388
Much	8	5	11	130,4	166,0	126,4	279	416	352
Neunkirchen- Seelscheid	4	18	3	20,2	350,0	28,5	65	1.216	76
Niederkassel	8	4	9	135,6	61,8	124,5	817	514	943
Rheinbach	12	12	12	116,5	115,5	72,1	484	461	236
Ruppichteroth	2	5	8	*	28,0	102,0	*	72	202
Sankt Augustin	4	3	3	42,9	15,6	3,7	280	89	13
Siegburg	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Swisttal	10	3	3	132,6	74,3	22,1	595	629	98
Wachtberg	19	7	12	85,2	37,3	86,9	389	212	520
Windeck	17	12	15	119,9	71,5	58,3	227	93	101
insgesamt	161	137	148	1.319,9**	1.395,5**	1.038,2**	5.235**	5.439**	4.525**
Veränderung	+18%	-7%		-5%	+34%		-4%	+20%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.5.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

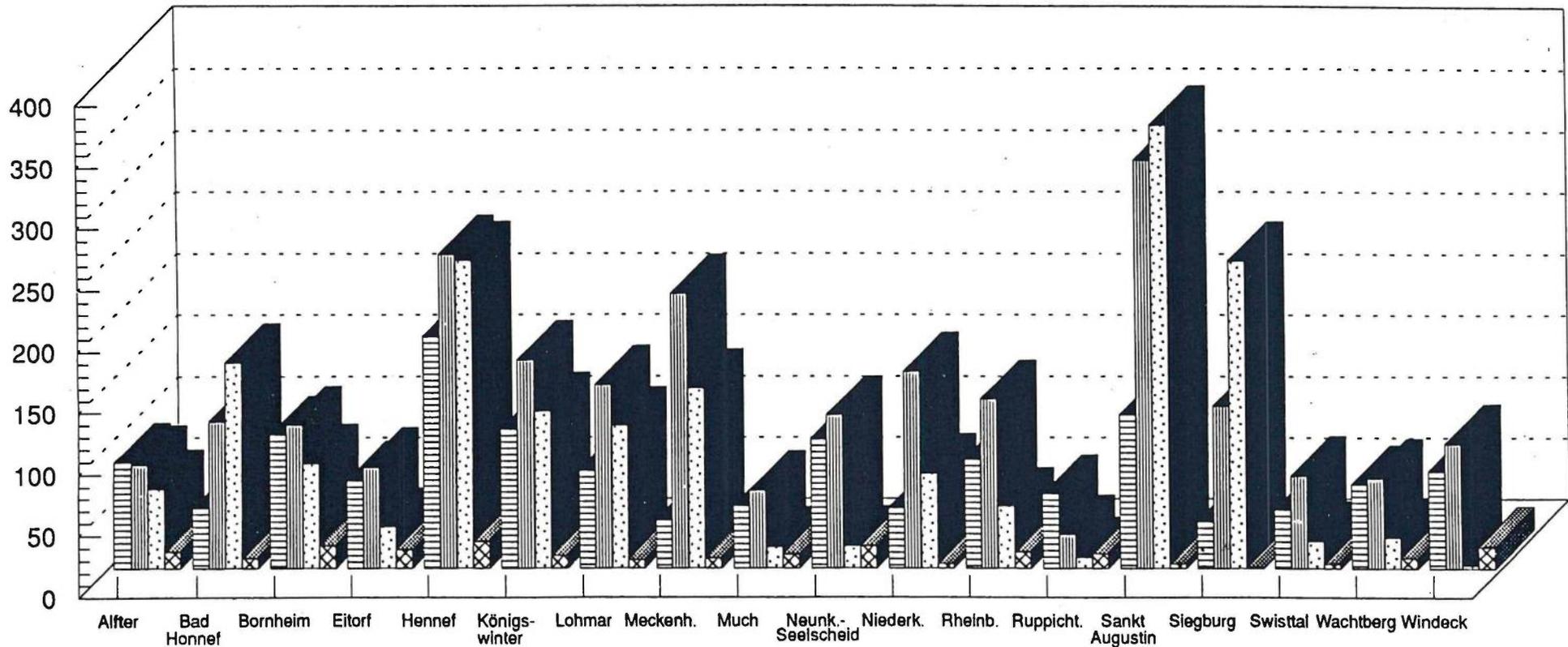
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992	1994	1993	1992
Alfter	3	5	4	5,6	27,0	22,5	13	58	43
Bad Honnef	4	3	3	10,7	3,7	7,9	17	10	16
Bornheim	3	-	-	4,9	-	-	5	-	-
Eitorf	7	6	10	59,3	28,9	110,2	75	48	183
Hennef	6	11	7	67,4	51,9	31,0	77	67	61
Königswinter	2	1	2	*	*	*	*	*	*
Lohmar	3	4	3	21,1	44,3	15,1	40	136	25
Meckenheim	2	3	2	*	25,6	*	*	61	*
Much	5	6	6	59,5	50,7	41,2	60	62	55
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Ruppichterath	2	7	4	*	40,9	23,1	*	97	47
Sankt Augustin	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Siegburg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Wachtberg	3	2	6	5,6	*	7,6	9	*	16
Windeck	10	6	13	52,2	51,1	113,1	80	55	145
insgesamt	54	57	63	326,8**	412,3**	428,6**	431**	664**	764**
Veränderung	-5%	-10%		-21%	-4%		-35%	-13%	

* 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 1993

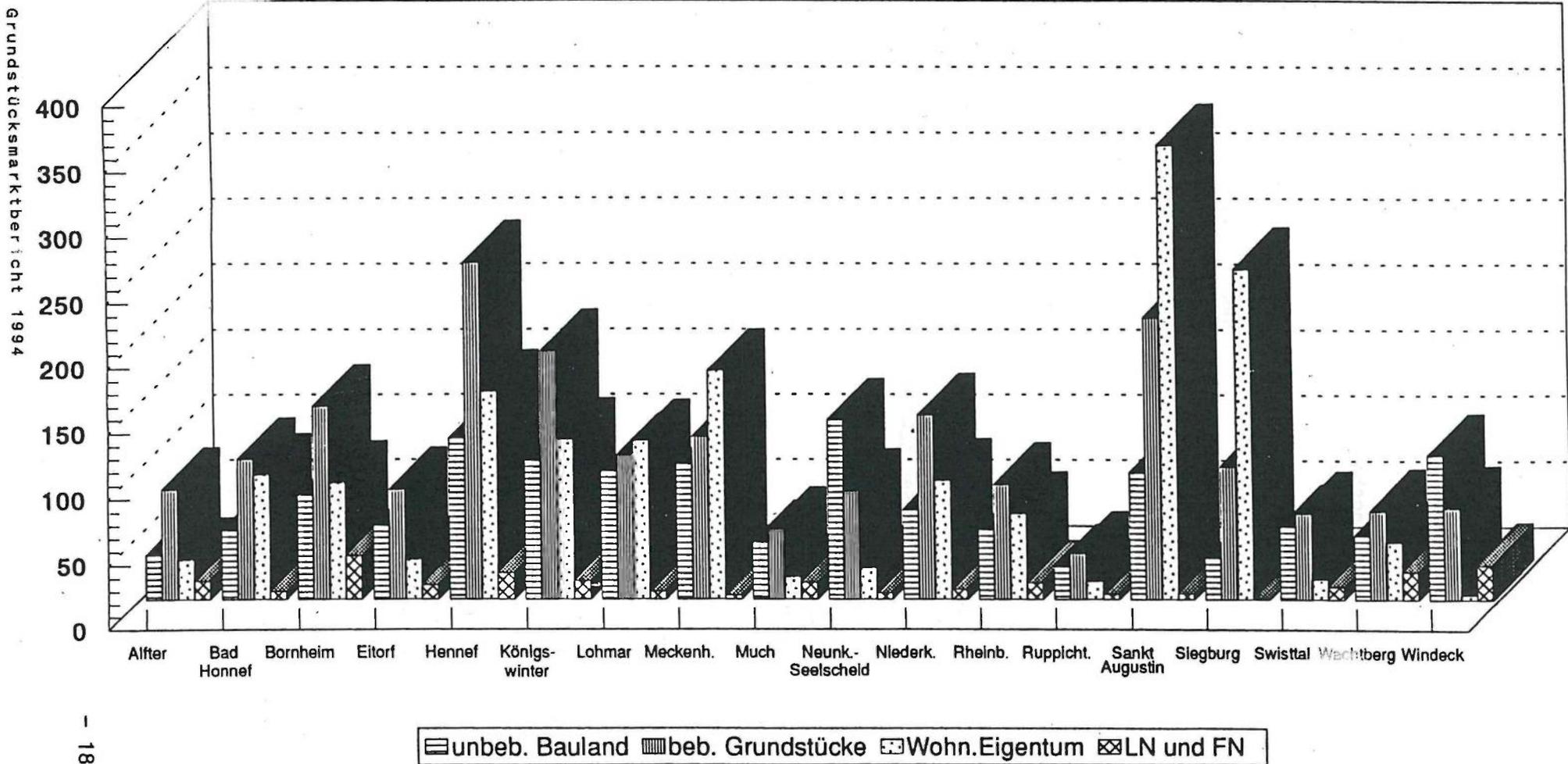


unbep. Bauland
 beb. Grundstücke
 Wohn.Eigentum
 LN und FN

2.2.7 Verteilung der Objekte

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1994

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis



3. Preisniveau und Preisentwicklung

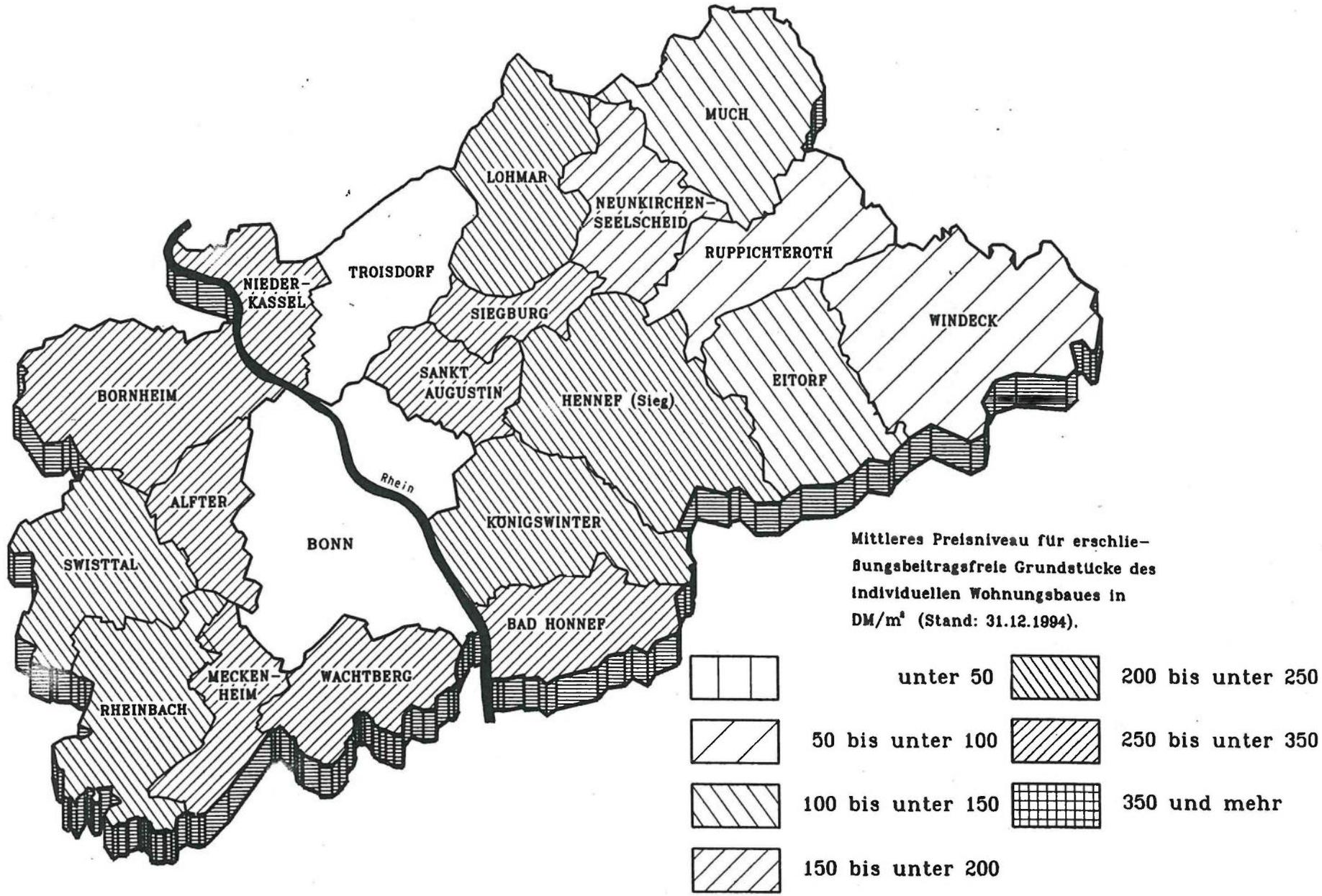
3.1 Gebietstypische Baulandwerte (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

Erläuterungen:

erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte ohne Kreuz
+ = erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwerte DM/qm		
3.1.1	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	320	270	220
Bad Honnef	380	290	140
Bornheim	290+	250+	230+
Eitorf	160	120	80
Hennef	350	200	60+
Königswinter	350	240	140
Lohmar	280	230	110+
Meckenheim	330	250	170
Much	180	140	50
Neunkirchen-Seelscheid	200	160	130
Niederkassel	350	280	180+
Rheinbach	390	240	140
Ruppichteroth	150	85	50
Sankt Augustin	390	330	270
Siegburg	480	330	190
Swisttal	280	220	120
Wachtberg	370+	310	140
Windeck	80	65	40
3.1.2	Gewerbliche Bauflächen		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	120		
Bad Honnef	80+	55	
Bornheim	100+	110	
Eitorf	65+	45+	
Hennef	110		
Königswinter	100		
Lohmar			
Meckenheim			
Much	70		
Neunkirchen-Seelscheid	90	70	
Niederkassel	85		
Rheinbach	110	55+	
Ruppichteroth		30	
Sankt Augustin	190		
Siegburg	130	120	
Swisttal		75	
Wachtberg			
Windeck	35		

3.1.3 Mittleres Preisniveau für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus



3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

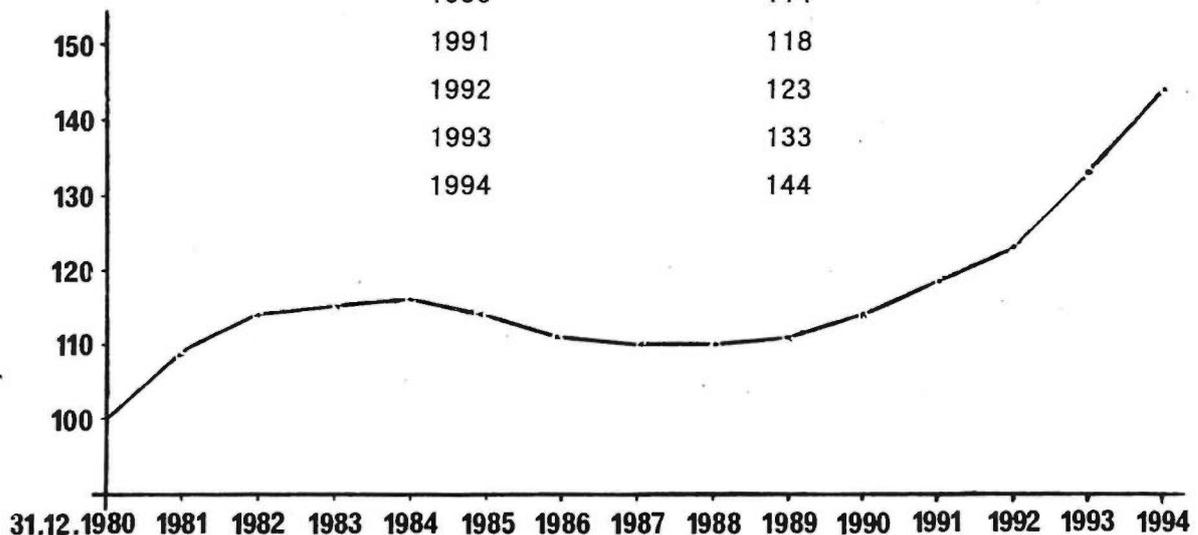
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung seit 1980 ermittelt.

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)

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
1994	144



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
Jahr	Index	Index	Index	Index	Index
1980	100	100	100	100	100
1981	105	112	106	110	104
1982	110	116	112	115	108
1983	113	120	114	120	107
1984	115	118	116	118	107
1985	116	116	114	115	104
1986	116	116	112	115	102
1987	115	115	110	115	101
1988	118	115	111	115	102
1989	120	116	112	115	102
1990	128	118	114	117	107
1991	129	118	116	123	114
1992	132	125	120	130	121
1993	142	139	134	145	134
1994	143	151	149	162	150

	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
Jahr	Index	Index	Index	Index	Index
1980	100	100	100	100	100
1981	113	106	120	102	103
1982	114	113	121	104	107
1983	114	116	122	107	107
1984	114	118	122	110	108
1985	114	116	122	104	104
1986	110	113	118	99	100
1987	109	112	118	98	100
1988	109	114	118	98	99
1989	109	114	120	98	101
1990	114	118	122	99	104
1991	119	123	122	101	106
1992	124	129	127	105	112
1993	134	134	138	110	120
1994	141	143	147	114	137

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
Jahr	Index	Index	Index	Index	Index
1980	100	100	100	100	100
1981	107	107	111	109	111
1982	113	114	116	118	123
1983	113	110	121	118	125
1984	113	106	120	117	127
1985	110	102	119	115	130
1986	107	98	116	114	132
1987	103	98	116	109	133
1988	105	94	117	111	134
1989	110	98	117	113	134
1990	114	98	120	116	137
1991	121	99	124	119	145
1992	127	104	133	125	151
1993	139	112	150	133	162
1994	153	119	162	146	162

	Swisttal	Wachtberg	Windeck
Jahr	Index	Index	Index
1980	100	100	100
1981	108	113	109
1982	113	115	112
1983	118	117	115
1984	116	118	115
1985	115	119	115
1986	104	106	115
1987	103	105	115
1988	105	104	114
1989	106	104	114
1990	110	109	114
1991	109	110	119
1992	110	111	122
1993	120	120	130
1994	137	130	143

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,-- DM/qm bis 8,-- DM/qm
Bad Honnef	2,-- DM/qm bis 6,-- DM/qm
Bornheim	3,-- DM/qm bis 8,-- DM/qm
Eitorf	2,-- DM/qm bis 4,-- DM/qm
Hennef	2,-- DM/qm bis 5,-- DM/qm
Königswinter	2,-- DM/qm bis 6,-- 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	4,-- DM/qm bis 9,-- DM/qm
Rheinbach	2,-- DM/qm bis 6,-- DM/qm
Ruppichterath	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 50- bzw. 100-Tsd DM

	Ein- und Zweifamilien- häuser			Wohnungseigentum		
	1994	1993	1992	1994	1993	1992
bis 100.000,-- DM	78	59	60	215	186	231
bis 150.000,-- DM	76	77	94	253	287	303
bis 200.000,-- DM	118	144	125	372	406	337
bis 250.000,-- DM	137	151	184	331	404	227
bis 300.000,-- DM	148	276	384	290	298	178
bis 350.000,-- DM	243	416	528	137	131	79
bis 400.000,-- DM	393	538	332	44	64	28
bis 450.000,-- DM	321	272	137	29	18	12
bis 500.000,-- DM	130	133	79	6	11	5
bis 600.000,-- DM	105	118	68	6	7	3
bis 700.000,-- DM	50	43	36	2	2	1
bis 800.000,-- DM	31	8	9	2	3	3
bis 1.000.000,-- DM	17	7	9	-	1	-
bis 1.500.000,-- DM	3	3	1	-	-	3
über 1.500.000,-- DM	4	1	1	-	-	-
insgesamt	1854	2246	2047	1687	1818	1410
Veränderung	-17%	+10%		-7%	+29%	

3.5 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

3.5.1 Wohnungsgröße bis 40 qm

Stadt/ Gemeinde	Baujahr bis 1989		Baujahr bis 1989		Baujahr ab 1990	
	Preisspanne DM/qm von	Preisspanne DM/qm bis	Durchschnitts- wert DM/qm	Anzahl **	Durchschnitts- wert DM/qm	Anzahl **
Alfter	*	*	*	1	*	1
Bad Honnef	*	*	*	2	-	-
Bornheim	3.000,-	3.200,-	3.100,-	3	-	-
Eitorf	-	-	-	-	-	-
Hennef	*	*	*	1	-	-
Königswinter	-	-	-	-	*	1
Lohmar	1.700,-	3.000,-	1.900,-	7	-	-
Meckenheim	1.800,-	2.500,-	2.100,-	6	3.800,-	13
Much	-	-	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-	*	1
Niederkassel	*	*	*	1	-	-
Rheinbach	*	*	*	2	*	2
Ruppichteroth	*	*	*	1	-	-
Sankt Augustin	1.200,-	3.700,-	2.000,-	18	-	-
Siegburg	*	*	*	2	4.600,-	3
Swisttal	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis						
insgesamt	1.200,-	3.700,-	2.200,-	44	4.000,-	2

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		Baujahr 1994	
	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert	Anzahl	Mittel- wert	Anzahl	Mittel- wert	Anzahl
	von	bis	DM/qm	**	DM/qm	**	DM/qm	**
Alfter	2.100	2.900	2.500	5	3.400	14	3.300	3
Bad Honnef	1.400	4.200	2.800	23	3.800	43	3.800	17
Bornheim	1.800	3.800	2.500	31	3.400	23	3.400	16
Eitorf	*	*	*	1	3.100	26	3.200	22
Hennef	1.600	3.600	2.600	24	3.400	55	3.400	25
Königswinter	1.600	4.300	2.700	27	4.100	22	3.900	14
Lohmar	1.900	3.600	2.500	10	3.300	32	3.400	29
Meckenheim	1.500	3.600	2.300	63	3.700	24	3.400	4
Much	800	3.000	1.900	3	3.300	7	3.400	5
Neunk.-Seelscheid	1.400	3.500	2.600	6	3.300	7	3.400	4
Niederkassel	1.900	3.900	2.900	13	3.200	22	3.100	14
Rheinbach	1.600	3.500	2.600	16	4.400	15	-	-
Ruppichteroth	1.000	1.900	1.500	7	*	1	*	1
Sankt Augustin	900	3.900	2.300	99	3.500	38	3.700	24
Siegburg	1.100	3.900	2.300	91	3.800	24	4.000	12
Swisttal	900	2.400	1.900	3	*	3	3.300	2
Wachtberg	1.900	3.300	2.400	12	3.400	4	3.600	3
Windeck	*	*	*	1	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900	4.300	2.400	435	3.500	360	3.500	195

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 17 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1994 über neu errichtete Reihenhäuser in einer Größenordnung zwischen 250.000,— DM und 450.000,— DM (incl. Bodenwert) mit durchschnittlicher Ausstattung ergab sich ein durchschnittlicher Preis incl. Baunebenkosten und Außenanlagen, jedoch ohne Berücksichtigung der Grundstückskosten (Bodenwert), von

2.800,— DM/qm Wohnfläche

(Minimum 2.460,— DM/qm, Maximum 3.240,— DM/qm)

4. Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

	1992	Anzahl	1993	Anzahl	1994	Anzahl
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	4,0 %	23	4,0 %	59	4,0 %	47
Eigentumswohnungen	5,0 %	16	-	-	5,0 %	218
Mietwohngrundstücke	5,0 %	16	5,5 %	28	5,0 %	27
geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke	6,0 %	5	6,0 %	15	6,0 %	8

**5. Marktanpassungsfaktoren
für Wohnbaugrundstücke**

Der Gutachterausschuß hat durch Kaufpreisanalysen in 5 kreisangehörigen Städten/Gemeinden folgende Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge):

Sachwert bis	Mecken-	Nieder-	Sankt	Siegburg	Swisttal
	heim	kassel	Augustin		
Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr
	1965-90	1965-94	1960-93	1900-90	1970-85
	n = 22	n = 38	n = 59	n = 46	n = 27
200.000 DM	-	1,1	-	1,2	-
250.000 DM	-	1,1	-	1,15	-
300.000 DM	1,1	1,05	1,1	1,1	1,1
350.000 DM	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
400.000 DM	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
450.000 DM	0,95	1,0	0,95	0,95	1,0
500.000 DM	0,9	0,95	0,95	0,9	0,95
550.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,85	0,9
600.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,8	0,85
650.000 DM	0,85	0,85	-	-	-

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

In ländlichen Bereichen sind i.a. niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

6. Umrechnungsfaktoren

Der cbm-Anteil pro qm-Wohnfläche beträgt im Mittel im gesamten Geschäftsbe-
reich aufgrund von 147 ausgewerteten Kaufverträgen

bei freistehenden Einfamilienwohnhäusern (Baujahre 1991-1993) 5,3 cbm/qm

und aufgrund von 18 ausgewerteten Kaufverträgen

bei Reihenhäusern (Baujahr 1994) 5,4 cbm/qm