



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis



Grundstücksmarktbericht 1995

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Geschäftsstelle:

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus
53721 Siegburg
Telefon 02241 132795
94

Telefax 02241 132437

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

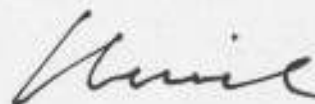
Gebühr: 30,-- DM

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1995

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 28. Juni 1996

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) 1994	16
2.2.7	Grafik über die Verteilung der Objekte in den einzelnen Städten und Gemeinden (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) 1995	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 Wohnungseigentum für den Geschäftsbereich	24
3.5	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 1995 gemeindeweise	25
3.6	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	27
3.6.1	Wohnungsgröße bis 40 qm (Baujahr bis 1989)	27
3.6.2	Wohnungsgröße bis 40 qm (Baujahr ab 1990)	28
3.6.3	Wohnungsgröße bis 40 qm (Baujahr 1995)	29
3.6.4	Wohnungsgröße über 40 qm (Baujahr bis 1989)	30
3.6.5	Wohnungsgröße über 40 qm (Baujahr ab 1990)	31
3.6.6	Wohnungsgröße über 40 qm (Baujahr 1995)	32
3.7	Baukosten für Reihenhäuser	33
3.8	Durchschnittskaufpreise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	33
3.9	Verhältnis von Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu Kaufpreisen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau (Mietwohnungen und Eigentumswohnungen)	33

Inhaltsverzeichnis

3.10	Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (incl. Grundstückskosten)	34
4.	Umrechnungsfaktoren	34
5.	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	35
6.	Liegenschaftszinssätze	37
6.1	Liegenschaftszinssätze allgemein	37
6.2	Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen	37
7.	Durchschnittliche Ertragsfaktoren	38

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 28. Juni 1996 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 477.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen unter 200 EW/qkm in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1600 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

7524 Vertragsabschlüsse (1994 : 7641, Rückgang um 2 %)

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 1995 = 7855 (1994: 8037, Rückgang um 2%)

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

11.023.073 qm Grund und Boden (1994: 10.403.508)

umgesetzt.

Der Geldumsatz betrug einschließlich Wohnungs- und Teileigentum

1.968 Millionen DM (1994: 1.859).

106 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 1994 waren es 105.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1995 zu rd. 87 % bebaute Grundstücke (davon rd. 56 % Eigentumswohnungen), zu rd. 9 % unbebaute Bauflächen und 4 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen; im Jahr 1994 lauteten die entsprechenden Zahlen 87 % (42%), 10 %, 4 %.

Bei den Zwangsversteigerungen

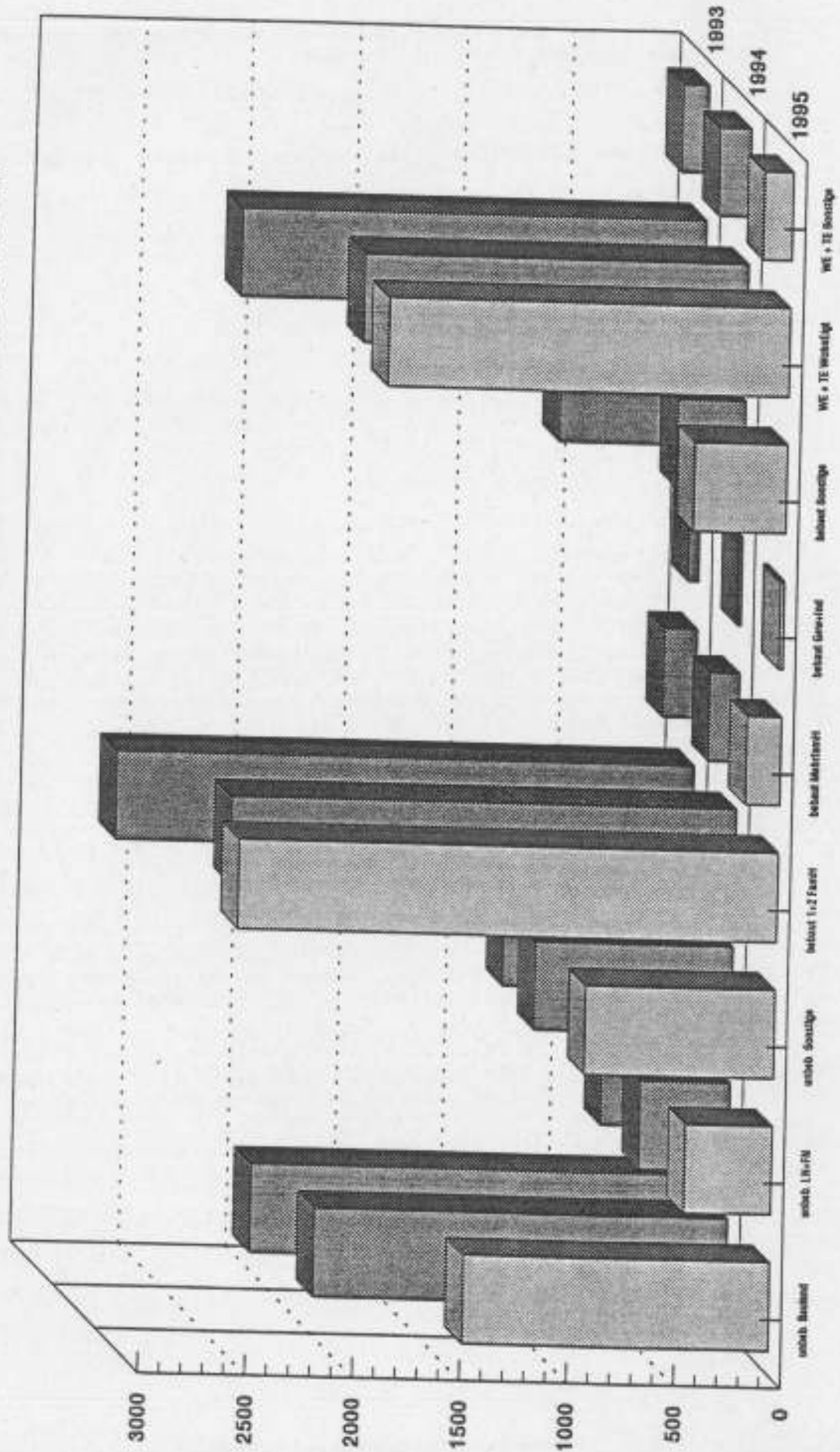
betrug der Flächenumsatz 146.412 qm (1994: 176.727),

der Geldumsatz einschließlich Wohnungs- und Teileigentum 29,2 Millionen DM (1994:33,7).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die auf Seite 6 aufgeführte Tabelle für die Jahre 1993 bis 1995 Auskunft, deren Inhalt auf der Seite 5 als Säulengrafik dargestellt ist.

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. Bauland	unbeb. LN+FN	unbeb. sonstige	bebaut 1+2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut sonstige
1993	2030	402	875	2696	157	50	669
1994	1930	421	923	2356	138	15	317
1995	1431	406	884	2696	203	18	212

Jahr	WE WohnEigt	TE TeilEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1993	2080	87	123	9169
1994	1719	72	146	8037
1995	1807	64	134	7855

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.

Aus den Tabellen für die Teilmärkte "Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau" (S. 7), Ein- und Zweifamilienhäuser (S. 9) und Wohnungseigentum insgesamt (S. 12) sind unterschiedliche Tendenzen erkennbar.

Gegenüber dem Vorjahr ist ein noch stärkerer Rückgang der Fallzahlen im Hauptbereich "Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau" (- 31 %; Vorjahr - 8 %) erkennbar.

Dagegen ist in den Teilmärkten "Ein- und Zweifamilienhäuser" (+ 11 %; Vorjahr - 17 %) und "Wohnungseigentum" (+ 5 %; Vorjahr - 7 %) wieder ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr festzustellen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.1 Baugrundstücke

2.2.1.1 Baugrundstücke für Wohnungsbau

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Alfter	34	34	85	34,0	24,0	40,4	8.568	5.738	11.053
Bad Honnef	31	42	40	22,3	33,0	39,5	3.240	5.349	6.380
Bornheim	59	68	100	51,2	54,5	77,3	15.811	11.540	16.031
Eitorf	43	56	69	60,9	53,3	74,2	6.347	4.241	5.553
Hennef	98	122	185	73,5	112,6	144,9	12.931	17.794	25.598
Königswinter	77	103	104	60,8	88,9	97,4	12.900	14.773	18.746
Lohmar	58	97	79	42,3	62,3	57,1	8.416	14.918	12.407
Meckenheim	40	97	34	23,1	80,1	46,2	5.772	23.279	9.506
Much	30	43	49	29,8	40,4	42,3	3.363	4.725	4.172
Neunkirchen- Seelscheid	86	135	104	77,8	131,6	93,2	10.760	17.966	10.810
Niederkassel	42	64	40	29,7	31,3	24,3	7.905	9.407	7.972
Rheinbach	28	43	84	18,0	24,7	49,0	5.494	6.025	13.442
Ruppichterorth	43	25	60	43,2	25,8	60,4	3.735	2.104	3.206
Sankt Augustin	47	90	121	30,4	74,4	104,5	9.581	22.563	26.627
Siegburg	29	32	34	19,1	33,5	29,6	6.132	6.244	6.347
Swisttal	24	51	44	26,7	33,1	26,6	5.818	5.916	4.052
Wachtberg	36	48	68	24,6	36,1	59,7	7.571	9.110	13.154
Windeck	64	110	77	67,3	114,1	82,7	3.021	5.007	3.515
insgesamt	869	1260	1377	734,7	1053,7	1149,3	137.365	186.699	198.571
Veränderung	-31%	-8%		-30%	-8%		-26%	-6%	

2.2.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz *			Geldumsatz *		
	1995	1994	1993	Tsd qm			Tsd DM		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Alfter	5	-	1	11,8	-	*	1.015	-	*
Bad Honnef	4	10	8	2,6	26,7	20,5	236	2.210	1.262
Bornheim	4	11	8	8,2	76,3	84,8	415	3.713	4.491
Eitorf	4	-	2	14,8	-	*	752	-	*
Hennef	-	1	3	-	*	7,6	-	*	878
Königswinter	2	2	8	*	*	34,8	*	*	1.302
Lohmar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meckenheim	8	5	4	29,3	21,4	129,5	1.436	1.041	1.679
Much	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Neunkirchen-									
Seelscheid	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Niederkassel	18	4	8	56,2	8,7	19,8	6.863	843	1.822
Rheinbach	9	10	4	24,0	32,6	23,4	2.769	2.407	1.757
Ruppichterath	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Sankt Augustin	2	6	3	*	13,0	9,5	*	2.496	1.750
Siegburg	-	-	3	-	-	11,2	-	-	2.141
Swisttal	4	5	3	6,3	21,5	6,9	474	1.973	514
Wachtberg	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Windeck	1	1	2	*	*	*	*	*	*
insgesamt	64	57	58	185,1	213,5	362,6	19.869	16.235	18.203
Veränderung	+12%	-2%		-13%	-41%		+22%	-11%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.2 Bebaute Grundstücke

2.2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Alfter	95	75	80	43,4	33,5	35,0	42.412	32.125	29.377
Bad Honnef	109	87	106	56,2	45,5	55,7	43.538	33.269	39.602
Bornheim	160	135	110	67,6	58,5	54,4	66.968	54.044	38.120
Eitorf	64	77	75	41,3	48,2	57,7	15.797	20.261	19.304
Hennef	186	229	242	101,6	109,4	109,3	65.861	84.109	80.645
Königswinter	172	183	148	96,1	110,9	87,5	63.980	67.542	56.079
Lohmar	120	99	142	75,2	50,6	74,9	46.709	36.852	51.400
Meckenheim	160	117	212	50,1	38,7	70,5	63.442	44.998	79.170
Much	56	50	60	46,3	38,2	56,1	17.435	13.972	18.904
Neunkirchen- Seelscheid	113	79	115	68,7	51,8	80,8	42.035	26.333	39.534
Niederkassel	189	133	149	65,9	45,6	48,4	72.991	54.441	50.368
Rheinbach	99	80	130	45,1	31,6	59,5	37.465	30.824	48.036
Ruppichterorth	26	31	22	20,0	20,2	17,1	6.772	7.267	5.806
Sankt Augustin	221	207	320	92,1	80,1	124,7	85.368	81.580	124.022
Siegburg	94	80	103	43,0	38,6	51,4	35.342	29.146	34.648
Swisttal	55	60	72	29,4	27,8	36,1	18.736	20.074	24.125
Wachtberg	73	67	68	44,8	41,7	34,3	31.858	29.663	28.175
Windeck	68	65	92	51,9	53,2	74,0	13.100	14.047	18.156
insgesamt	2060	1854	2246	1038,7	924,1	1127,4	769.809	680.547	785.471
Veränderung	+11%	-17%		+12%	-18%		+13%	-13%	

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu Wohnzwecken
genutzte Gebäude

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Alfter	3	4	4	2,1	2,1	2,2	4.980	3.750	1.415
Bad Honnef	18	17	11	10,9	11,0	10,6	10.755	10.228	7.816
Bornheim	4	9	5	3,1	12,2	6,5	3.883	8.315	2.595
Eitorf	1	6	5	*	4,9	5,1	*	5.458	1.670
Hennef	24	23	9	17,5	15,6	8,9	28.239	20.412	9.085
Königswinter	18	5	20	19,8	5,8	17,8	14.294	6.170	15.342
Lohmar	5	5	4	4,9	8,0	3,8	5.450	7.080	4.000
Meckenheim	2	3	5	*	7,4	6,2	*	3.695	2.733
Much	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	2	2	6	*	*	13,5	*	*	4.952
Niederkassel	2	6	10	*	5,0	5,0	*	8.470	7.759
Rheinbach	6	7	4	5,0	6,7	2,5	3.423	5.190	2.100
Ruppichterath	2	2	4	*	*	3,1	*	*	1.405
Sankt Augustin	9	4	8	6,3	2,7	9,5	11.580	5.145	10.344
Siegburg	21	13	25	12,2	7,6	19,0	16.592	10.260	34.963
Swisttal	4	5	1	1,0	4,6	*	1.780	4.065	*
Wachtberg	2	1	4	*	*	3,4	*	*	3.263
Windeck	1	3	6	*	3,1	5,2	*	1.579	1.263
insgesamt	126	117	133	101,0**	104,2**	124,6**	112.937**	104.084**	112.764**
Veränderung	+8%	-12%		-3%	-16%		+9%	-8%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Rhein-Sieg-Kreis

2.2.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Alfter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Bornheim	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Eitorf	2	-	2	*	-	*	*	-	*
Hennef	-	1	4	-	*	1,6	-	*	169
Königswinter	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Lohmar	-	-	3	-	-	9,7	-	-	1.080
Meckenheim	1	2	6	*	*	16,6	*	*	3.813
Much	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	3	-	-	43,2	-	-	1.680
Niederkassel	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Rheinbach	1	1	3	*	*	2,5	*	*	203
Ruppichterorth	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Sankt Augustin	-	1	4	-	*	14,7	-	*	11.328
Siegburg	3	3	3	3,7	0,6	3,8	1.230	330	1.050
Swisttal	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Wachtberg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Windeck	3	1	3	6,1	*	2,6	1.417	*	173
insgesamt	16	10	41	53,5**	26,4**	158,8**	17.545**	9.241**	24.898**
Veränderung	+60%	-76%		+103%	-83%		+90%	-63%	

* 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		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Alfter	53	30	64	11.626	6.608	10.725
Bad Honnef	167	94	167	44.889	26.448	43.751
Bornheim	125	88	85	26.092	19.452	16.568
Eitorf	26	30	33	5.927	6.297	6.373
Hennef	170	158	250	40.043	37.082	58.218
Königswinter	134	121	127	40.421	30.651	31.521
Lohmar	137	120	115	31.953	25.399	24.800
Meckenheim	130	174	146	24.951	28.737	29.341
Much	24	17	17	6.653	3.836	3.515
Neunkirchen- Seelscheid	38	24	18	8.301	5.137	4.726
Niederkassel	75	90	77	19.540	23.043	18.585
Rheinbach	91	65	50	20.199	13.895	9.429
Ruppichterath	4	14	9	988	1.756	1.386
Sankt Augustin	358	346	360	64.728	58.646	59.765
Siegburg	167	252	250	37.577	50.457	56.469
Swisttal	20	16	22	3.911	3.097	4.197
Wachtberg	33	44	25	8.939	10.319	4.905
Windeck	13	4	3	2.147	615	300
insgesamt	1765	1687	1818	398.885	351.475	384.574
Veränderung	+5%	-7%		+13%	-9%	

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.3.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	1995	1994	1992	1995	1994	1992	1995	1994	1992
Alfter	38	12	11	11	14	27	4	4	4
Bad Honnef	127	67	53	35	23	45	5	4	10
Bornheim	63	26	37	32	45	37	30	17	16
Eitorf	26	27	7	-	3	-	-	-	1
Hennef	109	93	52	41	51	42	20	14	39
Königswinter	91	61	54	28	52	24	15	8	20
Lohmar	100	86	40	29	34	32	8	-	2
Meckenheim	83	110	12	36	49	44	11	15	25
Much	21	13	1	2	-	1	1	4	-
Neunkirchen- Seelscheid	28	16	23	6	3	5	4	5	-
Niederkassel	48	49	28	24	32	17	3	9	6
Rheinbach	66	38	10	21	26	40	4	1	6
Ruppichterorth	4	-	2	-	12	2	-	2	-
Sankt Augustin	129	42	77	208	262	163	21	42	74
Siegburg	70	189	105	79	58	55	18	5	29
Swisttal	2	5	6	18	8	6	-	3	2
Wachtberg	24	4	9	8	34	9	1	6	5
Windeck	10	-	2	3	4	2	-	-	-
insgesamt	1039	838	529	581	710	551	145	139	239
Veränderung	+24%	+58%*		-18%	+29%*		+ 4%	-42%*	

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

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (60%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung.

2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen

Im Berichtsjahr wurden 11 Erbbaurechte neu bestellt, 1994 waren es 27 und 1993 waren es 38.

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		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Alfter	12	11	8	50,0	36,6	11,8	238	237	76
Bad Honnef	2	2	5	*	*	7,5	*	*	24
Bornheim	36	30	18	236,0	181,5	82,4	1.252	915	502
Eitorf	6	4	9	15,2	29,6	49,9	40	63	122
Hennef	9	14	10	50,7	105,7	74,6	170	331	136
Königswinter	12	12	9	38,6	119,3	49,1	151	373	185
Lohmar	2	3	3	*	15,9	113,9	*	55	322
Meckenheim	10	1	5	113,7	*	82,3	330	*	353
Much	8	8	5	93,6	130,4	166,0	228	279	416
Neunkirchen- Seelscheid	9	4	18	109,3	20,2	350,0	326	65	1.216
Niederkassel	9	8	4	102,4	135,6	61,8	953	817	514
Rheinbach	17	12	12	143,9	116,5	115,5	868	484	461
Ruppichterorth	4	2	5	48,7	*	28,0	94	*	72
Sankt Augustin	7	4	3	6,2	42,9	15,6	34	280	89
Siegburg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Swisttal	3	10	3	40,2	132,6	74,3	142	595	629
Wachtberg	12	19	7	47,1	85,2	37,3	218	389	212
Windeck	15	17	12	120,0	119,9	71,5	243	227	93
insgesamt	173	161	137	1.236,1**	1.319,9**	1.395,5**	5.374**	5.235**	5.439**
Veränderung	+7%	+18%		-6%	-5%		+3%	-4%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.5.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

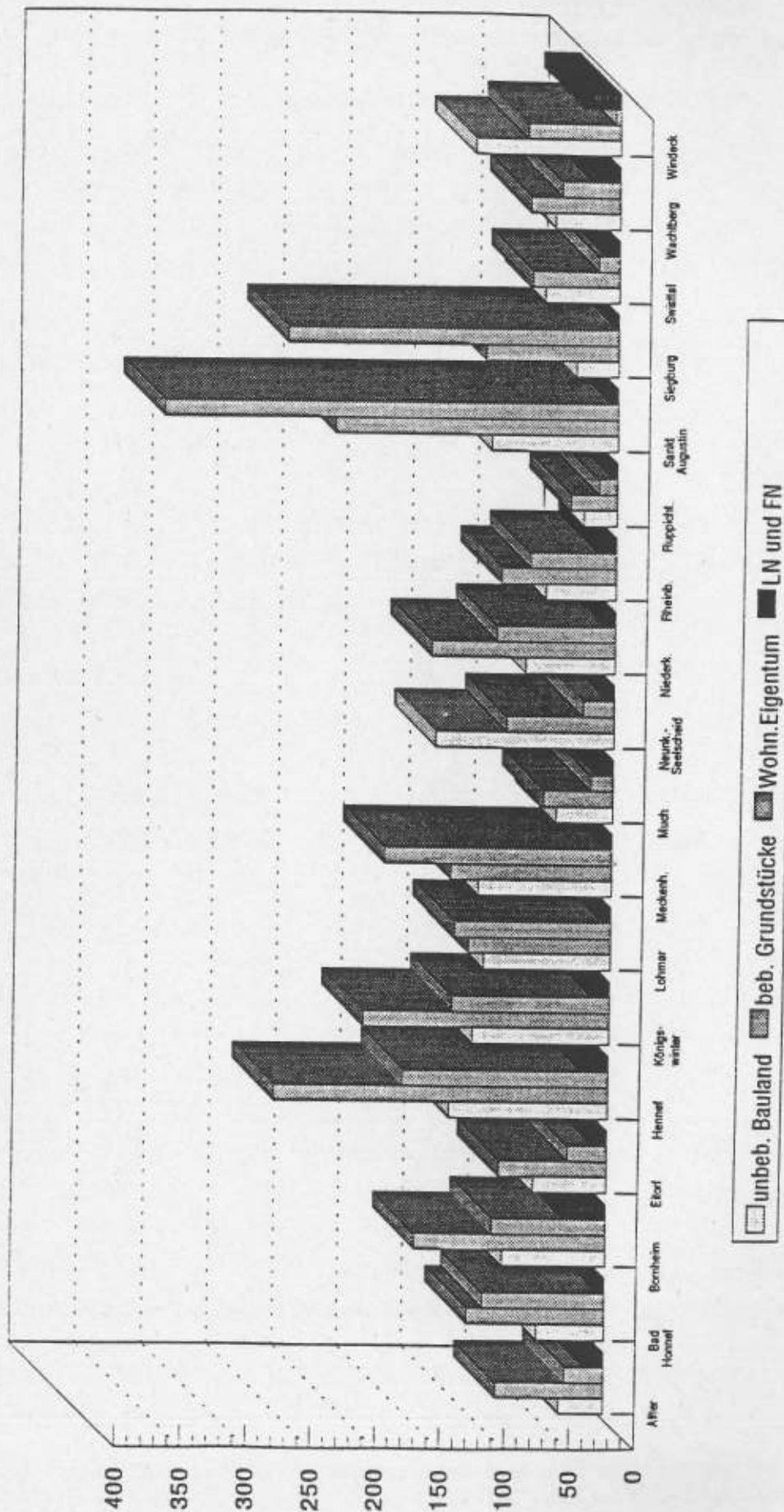
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1995	1994	1993	1995	1994	1993	1995	1994	1993
Alfter	2	3	5	*	5,6	27,0	*	13	58
Bad Honnef	3	4	3	18,3	10,7	3,7	40	17	10
Bornheim	1	3	-	*	4,9	-	*	5	-
Eitorf	8	7	6	33,0	59,3	28,9	46	75	48
Hennef	12	6	11	72,1	67,4	51,9	71	77	67
Königswinter	5	2	1	17,8	*	*	21	*	*
Lohmar	2	3	4	*	21,1	44,3	*	40	136
Meckenheim	6	2	3	34,2	*	25,6	45	*	61
Much	2	5	6	*	59,5	50,7	*	60	62
Neunkirchen- Seelscheid	7	1	-	165,2	*	-	97	*	-
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Ruppichterath	3	2	7	37,6	*	40,9	97	*	97
Sankt Augustin	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Siegburg	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Swisttal	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Wachtberg	-	3	2	-	5,6	*	-	9	*
Windeck	7	10	6	67,1	52,2	51,1	76	80	55
insgesamt	59	54	57	536,3**	326,8**	412,3**	704**	431**	664**
Veränderung	+9%	-5%		+64%	-21%		+63%	-35%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

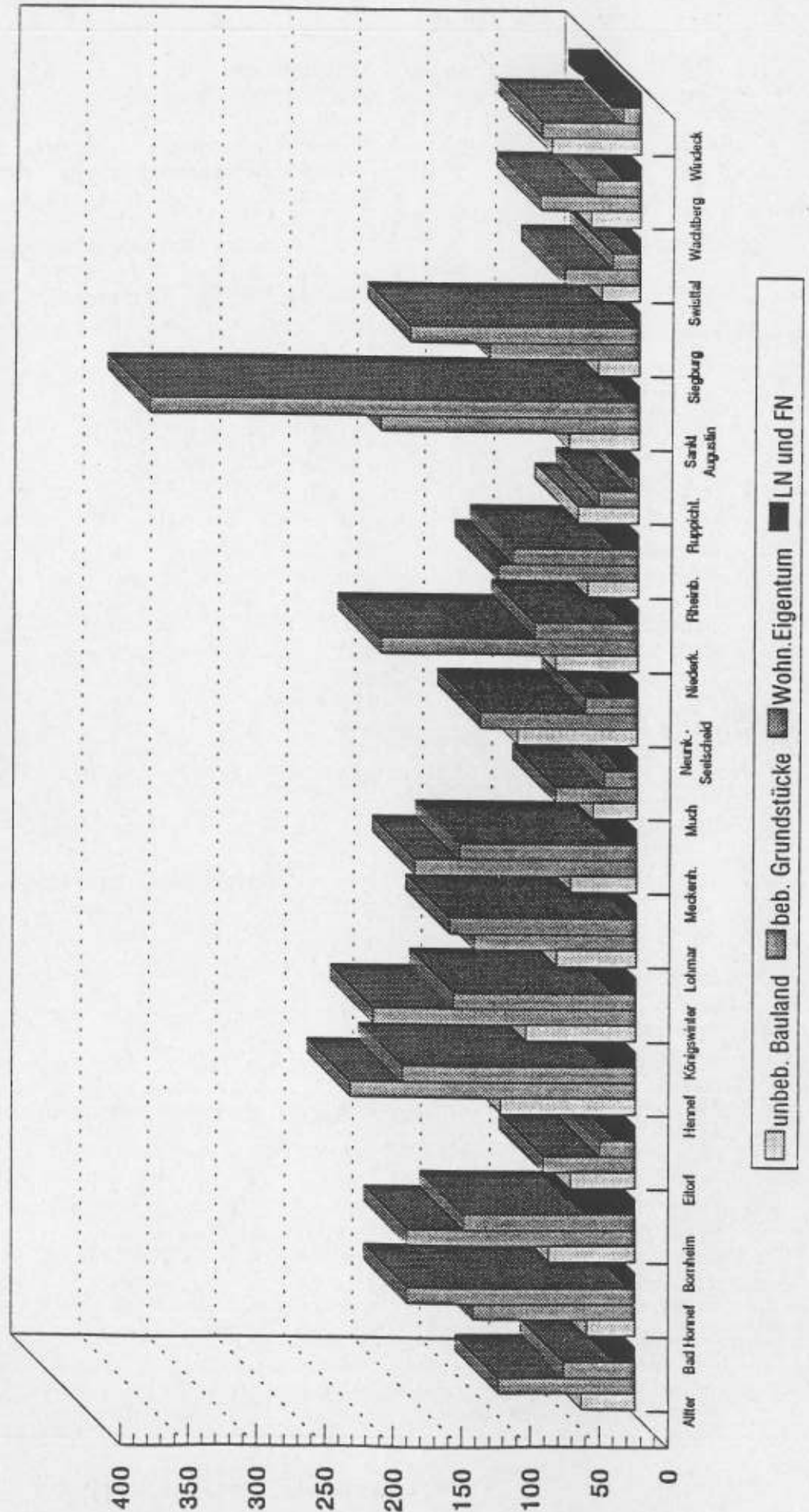
2.2.6 Verteilung der Objekte

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1994



2.2.7 Verteilung der Objekte

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1995



3. Preisniveau und Preisentwicklung

3.1 Gebietstypische Baulandwerte (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

Erläuterungen: ohne Kreuz = erschließungsbeitragsfreie Bodenwerte
+ = erschließungsbeitragspflichtige Bodenwerte
oK = ohne Kanalanschlußbeiträge

Gemeinde/Stadt

Bodenrichtwerte DM/qm

3.1.1 Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

	gute	mittlere Lage	mäßige
--	------	---------------	--------

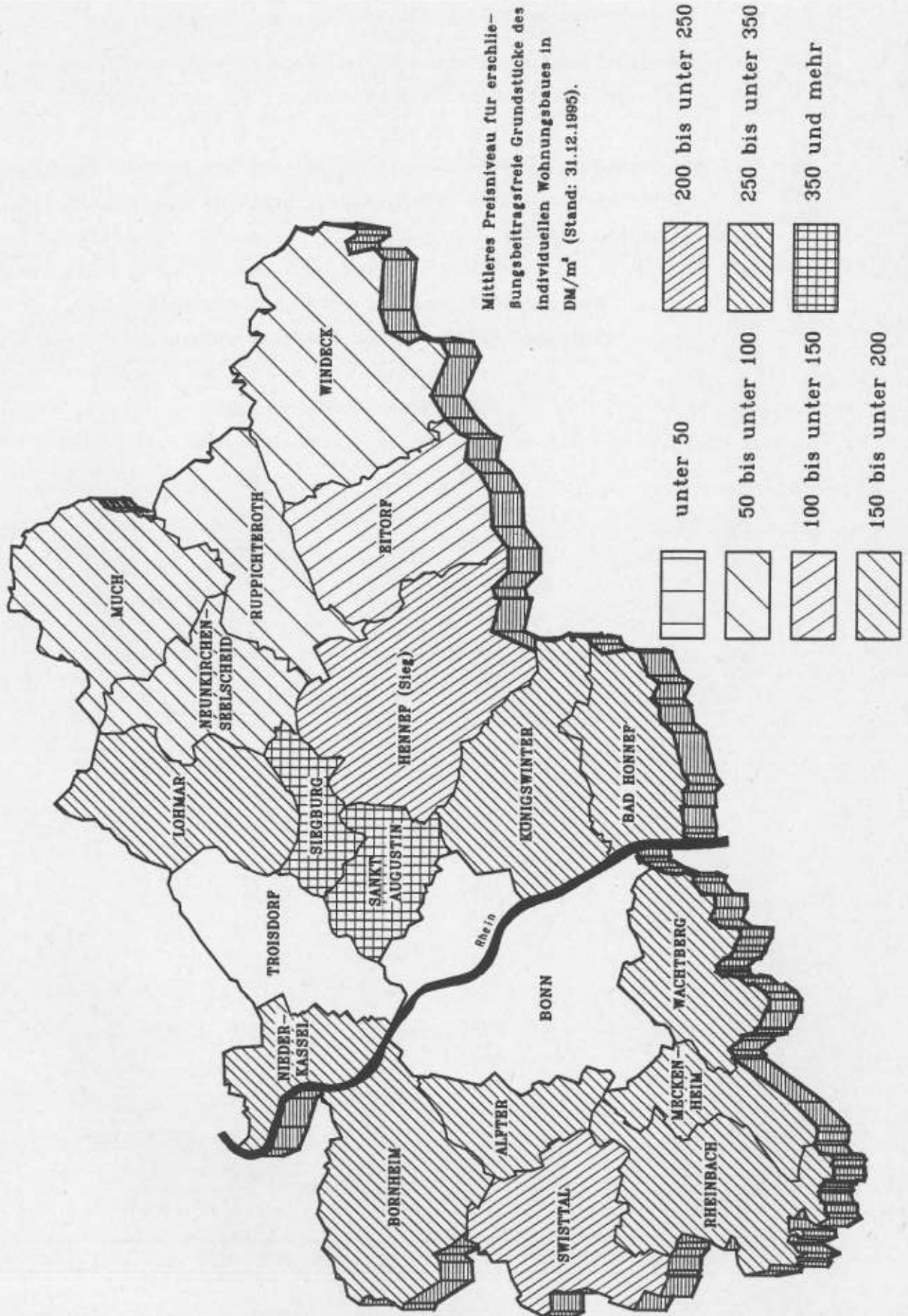
Alfter	350	300	240
Bad Honnef	400	300	160
Bornheim	320+	270+	250+
Eitorf	200	140	90
Hennef	360	220	60oK
Königswinter	370	260	150
Lohmar	300	250	120+
Meckenheim	340	260	190
Much	200	150	50oK
Neunkirchen-Seelscheid	220	170	150
Niederkassel	370	300	200+
Rheinbach	410	260	150
Ruppichterorth	160	95	55
Sankt Augustin	400	350	290
Siegburg	480	350	200
Swisttal	300	230	130
Wachtberg	420	320	150
Windeck	85	70	45oK

3.1.2 Gewerbliche Bauflächen

	gute	mittlere Lage	mäßige
--	------	---------------	--------

Alfter	120		
Bad Honnef	80+	55	
Bornheim	100+	110	
Eitorf	65+	45+	
Hennef	110		
Königswinter	200	100	
Lohmar			
Meckenheim	45		
Much	80		
Neunkirchen-Seelscheid	90	70	
Niederkassel	125	85	
Rheinbach	110	55+	
Ruppichterorth		30	
Sankt Augustin	200		
Siegburg	130	120	
Swisttal	80		
Wachtberg			
Windeck		35	

3.1.3 Mittleres Preisniveau für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus



3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

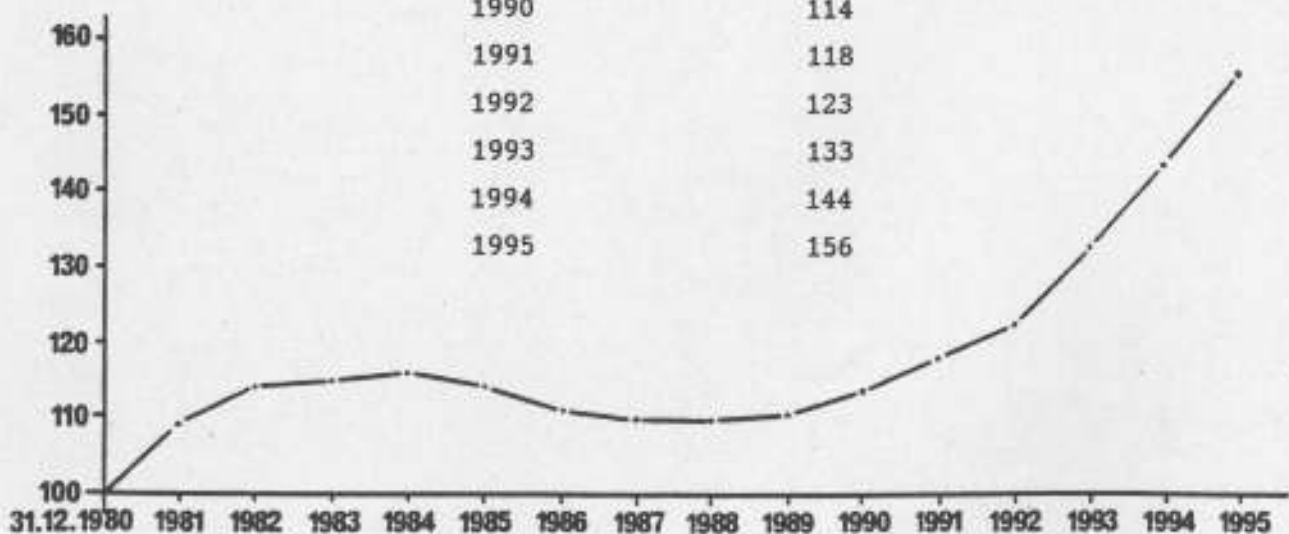
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung seit 1980 ermittelt.

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
1995	156



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
1995	159	163	163	189	163

	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
1995	152	158	152	123	153

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
1995	163	127	179	154	169

	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
1995	144	137	155

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.

In die Ermittlung der Preisspannen wurde bei geringer Anzahl von Verkäufen im Berichtszeitraum auch die Preisentwicklung in den Vorjahren miteinbezogen.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne	Anzahl der KV (1995)
Alfter	3,-- DM/qm bis 8,-- DM/qm	11
Bad Honnef	2,-- DM/qm bis 6,-- DM/qm	2
Bornheim	3,-- DM/qm bis 8,-- DM/qm	35
Eitorf	2,-- DM/qm bis 4,-- DM/qm	5
Hennef	2,-- DM/qm bis 5,-- DM/qm	5
Königswinter	2,-- DM/qm bis 6,-- DM/qm	11
Lohmar	2,-- DM/qm bis 5,-- DM/qm	2
Meckenheim	2,-- DM/qm bis 5,-- DM/qm	7
Much	2,-- DM/qm bis 4,-- DM/qm	7
Neunkirchen-Seelscheid	2,-- DM/qm bis 4,-- DM/qm	7
Niederkassel	4,-- DM/qm bis 10,-- DM/qm	9
Rheinbach	2,-- DM/qm bis 6,-- DM/qm	15
Ruppichterath	2,-- DM/qm bis 4,-- DM/qm	4
Sankt Augustin	3,-- DM/qm bis 10,-- DM/qm	5
Siegburg	3,-- DM/qm bis 10,-- DM/qm	-
Swisttal	3,-- DM/qm bis 6,-- DM/qm	2
Wachtberg	3,-- DM/qm bis 6,-- DM/qm	12
Windeck	2,-- DM/qm bis 4,-- DM/qm	13

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

3.4 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungseigentum für den Geschäftsbereich

Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungseigentum, differenziert nach Gesamtaufpreisen in 50- bzw. 100-Tsd DM

		Ein- und Zweifamilien- häuser			Wohnungseigentum		
		1995	1994	1993	1995	1994	1993
bis	100.000,-- DM	73	78	59	160	215	186
bis	150.000,-- DM	73	76	77	249	253	287
bis	200.000,-- DM	105	118	144	354	372	406
bis	250.000,-- DM	132	137	151	386	331	404
bis	300.000,-- DM	183	148	276	301	290	298
bis	350.000,-- DM	315	243	416	182	137	131
bis	400.000,-- DM	399	393	538	59	44	64
bis	450.000,-- DM	354	321	272	27	29	18
bis	500.000,-- DM	180	130	133	16	6	11
bis	600.000,-- DM	140	105	118	14	6	7
bis	700.000,-- DM	49	50	43	11	2	2
bis	800.000,-- DM	31	31	8	1	2	3
bis	1.000.000,-- DM	15	17	7	3	-	1
bis	1.500.000,-- DM	10	3	3	2	-	-
über	1.500.000,-- DM	1	4	1	1	-	-
insgesamt		2060	1854	2246	1765	1687	1818
Veränderung		+11%	-17%		+5%	-7%	

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

3.5 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern 1995 gemeindeweise

Gesamtkaufprs in Tsd DM	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 100	-	2	2	10	6
bis 150	4	5	3	5	10
bis 200	4	3	5	11	10
bis 250	3	8	6	7	13
bis 300	1	13	11	13	19
bis 350	6	16	16	6	26
bis 400	11	18	33	5	33
bis 450	23	13	36	4	38
bis 500	20	12	14	3	15
bis 600	15	8	23	-	10
bis 700	3	1	4	-	5
bis 800	2	5	6	-	1
bis 1.000	1	4	-	-	-
über 1.000	2	1	1	-	-

Gesamtkaufprs in Tsd DM	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunk.- Seelschd
bis 100	8	7	1	2	4
bis 150	3	2	-	1	5
bis 200	16	2	2	4	10
bis 250	21	5	2	13	7
bis 300	15	10	9	4	16
bis 350	30	22	40	14	16
bis 400	15	29	39	11	26
bis 450	20	22	33	4	10
bis 500	12	5	18	2	7
bis 600	16	8	11	-	7
bis 700	9	2	5	1	1
bis 800	3	2	-	-	1
bis 1.000	1	3	-	-	1
über 1.000	3	1	-	-	2

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Rhein-Sieg-Kreis

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 100	1	3	2	2	4
bis 150	-	7	4	5	4
bis 200	4	3	4	6	4
bis 250	5	1	4	5	9
bis 300	12	7	2	26	7
bis 350	28	14	3	37	11
bis 400	60	21	3	60	13
bis 450	59	22	3	37	20
bis 500	12	13	-	20	13
bis 600	3	5	1	11	6
bis 700	5	1	-	5	1
bis 800	-	1	-	6	1
bis 1.000	-	1	-	1	-
über 1.000	-	-	-	-	1

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Swisttal	Wachtberg	Windeck
bis 100	4	-	15
bis 150	-	3	12
bis 200	2	5	10
bis 250	3	7	13
bis 300	6	2	10
bis 350	16	9	5
bis 400	12	9	1
bis 450	3	5	2
bis 500	5	9	-
bis 600	4	12	-
bis 700	-	6	-
bis 800	-	3	-
bis 1.000	-	3	-
über 1.000	-	-	-

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

3.6 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum
3.6.1 Wohnungsgröße bis 40 qm (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	*	*	*	2
Bornheim	2.400,-	3.000,-	2.800,-	4
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	*	*	*	2
Lohmar	*	*	*	1
Meckenheim	1.700,-	2.900,-	2.600,-	5
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	-	-	-	-
Ruppichterath	-	-	-	-
Sankt Augustin	1.100,-	3.700,-	2.400,-	28
Siegburg	*	*	*	2
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100,-	3.700,-	2.500,-	44

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.

3.6.2 Wohnungsgröße bis 40 qm (Baujahr ab 1990)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	3.900,-	4.900,-	4.500,-	3
Bad Honnef	*	*	*	1
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	*	*	*	1
Lohmar	2.800,-	4.400,-	3.500,-	4
Meckenheim	3.300,-	3.900,-	3.800,-	13
Much	*	*	*	2
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	3.100,-	3.800,-	3.600,-	3
Rheinbach	4.500,-	5.000,-	4.700,-	11
Ruppichterorth	-	-	-	-
Sankt Augustin	3.400,-	3.900,-	3.700,-	3
Siegburg	*	*	*	2
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	*	*	*	2
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.000,-	5.200,-	4.100,-	45

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.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

3.6.3 Wohnungsgröße bis 40 qm (Baujahr 1995)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	*	*	*	1
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	*	*	*	1
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	3.700,-	3.900,-	3.800,-	9
Much	*	*	*	2
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	4.800,-	5.000,-	4.900,-	7
Ruppichterorth	-	-	-	-
Sankt Augustin	*	*	*	2
Siegburg	-	-	-	-
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	*	*	*	1
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.000,-	5.000,-	4.100,-	23

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.

3.6.4 Wohnungsgröße über 40 qm (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.500,-	3.600,-	2.900,-	6
Bad Honnef	1.700,-	3.400,-	2.700,-	25
Bornheim	1.300,-	3.700,-	2.700,-	56
Eitorf	2.900,-	3.000,-	3.000,-	3
Hennef	1.300,-	3.500,-	2.500,-	22
Königswinter	1.800,-	3.600,-	2.700,-	38
Lohmar	2.000,-	3.100,-	2.600,-	12
Meckenheim	1.100,-	3.100,-	2.200,-	34
Much	2.500,-	3.000,-	2.800,-	5
Neunk.-Seelscheid	2.000,-	3.200,-	2.500,-	12
Niederkassel	2.200,-	3.200,-	2.700,-	13
Rheinbach	1.700,-	3.600,-	2.700,-	16
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	900,-	3.500,-	2.100,-	89
Siegburg	1.200,-	3.400,-	2.300,-	43
Swisttal	2.200,-	2.800,-	2.500,-	8
Wachtberg	2.300,-	3.600,-	2.800,-	7
Windeck	*	*	*	1
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900,-	3.700,-	2.400,-	390

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.

3.6.5 Wohnungsgröße über 40 qm (Baujahr ab 1990)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.800,-	4.900,-	4.200,-	18
Bad Honnef	3.400,-	4.800,-	4.100,-	78
Bornheim	2.900,-	4.400,-	3.700,-	19
Eitorf	2.400,-	3.300,-	2.900,-	13
Hennef	2.500,-	4.000,-	3.500,-	51
Königswinter	2.800,-	6.300,-	4.300,-	57
Lohmar	2.300,-	4.400,-	3.200,-	51
Meckenheim	2.800,-	4.100,-	3.500,-	31
Much	2.200,-	3.700,-	3.200,-	15
Neunk.-Seelscheid	2.600,-	3.600,-	3.200,-	13
Niederkassel	2.500,-	4.400,-	3.600,-	32
Rheinbach	2.300,-	5.000,-	4.200,-	31
Ruppichterath	*	*	*	2
Sankt Augustin	2.400,-	4.500,-	3.600,-	39
Siegburg	2.300,-	4.700,-	3.600,-	24
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	3.700,-	4.500,-	4.200,-	13
Windeck	2.000,-	2.900,-	2.500,-	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.300,-	6.300,-	3.700,-	494

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.

3.6.6 Wohnungsgröße über 40 qm (Baujahr 1995)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	3.600,-	4.300,-	4.000,-	5
Bad Honnef	3.700,-	4.800,-	4.100,-	72
Bornheim	3.600,-	4.400,-	4.000,-	8
Eitorf	2.400,-	3.200,-	2.800,-	7
Hennef	2.800,-	4.000,-	3.500,-	30
Königswinter	2.800,-	6.300,-	4.400,-	46
Lohmar	2.700,-	4.400,-	3.600,-	28
Meckenheim	2.800,-	4.100,-	3.500,-	16
Much	2.700,-	3.700,-	3.400,-	13
Neunk.-Seelscheid	2.600,-	3.600,-	3.300,-	10
Niederkassel	3.600,-	3.700,-	3.700,-	5
Rheinbach	3.100,-	5.000,-	4.400,-	18
Ruppichterorth	*	*	*	2
Sankt Augustin	2.900,-	4.500,-	3.800,-	27
Siegburg	2.600,-	4.700,-	3.400,-	16
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	2.300,-	2.900,-	2.600,-	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.300,-	6.300,-	3.800,-	307

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.

3.7 Baukosten für Reihenhäuser

Durch Auswertung von 55 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1995 über neu errichtete Reihenhäuser in einer Größenordnung zwischen 300.000,— DM und 500.000,— DM (incl. Bodenwert) mit durchschnittlicher Ausstattung ergab sich ein durchschnittlicher Preis incl. Baunebenkosten und Außenanlagen, jedoch ohne Berücksichtigung der Grundstückskosten (Bodenwert), von

3.000,— DM/qm Wohnfläche

(Minimum 2.335,— DM/qm, Maximum 3.622,— DM/qm).

3.8 Durchschnittskaufpreise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke

Durch Auswertung von 72 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1995 über Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1950 bei Grundstücksgrößen zwischen 300 qm und 700 qm ergab sich bei der Gegenüberstellung von Gesamtkaufpreis und Wohnfläche des Gebäudes ein Durchschnittspreis von

3.250,— DM/qm Wohnfläche (incl. Grundstückskosten)

(Minimum 1.838,— DM/qm, Maximum 5.912,— DM/qm).

3.9 Verhältnis von Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu Kaufpreisen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau (Mietwohnungen und Eigentumswohnungen)

Eine Auswertung von 39 Kaufverträgen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau im gesamten Kreisgebiet hat ergeben, daß die Kaufpreise für derartige Objekte um 10 % über den Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegen.

3.10 Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen
und Tiefgarageneinstellplätzen (incl. Grundstückskosten)

Art	Durchschnittskaufpreis	Anzahl
Garagen	12.000,-- DM	42
oberirdische Stellplätze	9.500,-- DM	197
Tiefgarageneinstellplätze	17.000,-- DM	191

4. U m r e c h n u n g s f a k t o r e n

Der cbm-Anteil pro qm-Wohnfläche beträgt im Mittel im gesamten Geschäftsbe-
reich aufgrund von 9 ausgewerteten Kaufverträgen
bei freistehenden Einfamilienwohnhäusern (Baujahr 1995) 5,4 cbm/qm
und aufgrund von 46 ausgewerteten Kaufverträgen
bei Reihenhäusern (Baujahr 1995) 5,1 cbm/qm

5. Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

Der Gutachterausschuß hat durch Kaufpreisanalysen in 11 kreisangehörigen Städten/Gemeinden folgende Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge):

	Mecken- heim *	Nieder- kassel	Sankt Augustin *	Siegburg	Swisttal
Sachwert bis	Baujahr 1965-90 n = 22	Baujahr 1960-94 n = 26	Baujahr 1960-93 n = 59	Baujahr 1900-90 n = 31	Baujahr 1970-85 n = 17
150.000 DM	-	-	-	-	-
200.000 DM	-	-	-	1,15	-
250.000 DM	-	-	-	1,1	-
300.000 DM	1,1	1,0	1,1	1,1	1,0
350.000 DM	1,05	1,0	1,05	1,05	0,95
400.000 DM	1,0	0,95	1,0	1,05	0,9
450.000 DM	0,95	0,9	0,95	1,0	0,9
500.000 DM	0,9	0,85	0,95	1,0	0,85
550.000 DM	0,9	0,8	0,9	0,95	0,8
600.000 DM	0,9	0,75	0,9	0,95	0,75
650.000 DM	0,85	0,7	-	0,9	-
700.000 DM		0,7		0,9	
800.000 DM				0,85	
900.000 DM				0,8	
1.000.000 DM				0,75	

* Auswertungen aus 1994

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.
Außerhalb der Hauptorte sind i.allg. niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

	Bad Honner	Königs- winter (Ober- u. Nieder- dellendorf)	Hennef	Bornheim	Rheinbach	Lohmar
Sachwert bis	Baujahr 1910-94 n = 28	Baujahr 1900-80 n = 10	Baujahr 1930-94 n = 48	Baujahr 1938-95 n = 31	Baujahr 1960-95 n = 23	Baujahr 1960-95 n = 33
150.000 DM		1,35				
200.000 DM		1,1	1,1			1,1
250.000 DM	1,15	1,0	1,05			1,1
300.000 DM	1,1	0,9	1,05	1,05	1,15	1,05
350.000 DM	1,1	0,85	1,0	1,05	1,05	1,05
400.000 DM	1,05	0,8	0,95	1,05	1,0	1,0
450.000 DM	1,05		0,95	1,0	0,9	1,0
500.000 DM	1,05		0,9	1,0	0,9	0,95
550.000 DM	1,0		0,85	0,95	0,85	0,95
600.000 DM	1,0		0,85	0,95		0,9
650.000 DM	1,0		0,8	0,95		0,9
700.000 DM	1,0		0,75	0,9		0,85
800.000 DM	1,0			0,9		0,8
900.000 DM	1,0					0,75

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

Außerhalb der Hauptorte sind i.allg. niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

6. Liegenschaftszinssätze

6.1 Liegenschaftszinssätze allgemein

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

	1995	Anzahl	1994	Anzahl	1993	Anzahl
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	4,0 %	23	4,0 %	47	4,0 %	59
Eigentumswohnungen (nicht in Groß- wohnanlagen)	4,5 %	208	5,0 %	218	-	-
Mietwohngrundstücke	5,0 %	16	5,0 %	27	5,5 %	28
geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke	6,5 %	5	6,0 %	8	6,0 %	15

6.2 Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen

	1995 (Mittelwert)	Minimum	Maximum	Anzahl
Siegburg-Deichhaus	5,9 %	4,3 %	6,8 %	4
Sankt Augustin-Menden	7,6 %	3,5 %	8,9 %	9
Sankt Augustin-Mülldorf	6,5 %	4,4 %	9,0 %	4
Sankt Augustin-Niederpleis	6,3 %	3,1 %	8,9 %	16
Meckenheim	7,1 %	4,2 %	9,2 %	6

7. **D u r c h s c h n i t t l i c h e E r t r a g s f a k t o r e n**

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder.

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. Abweichungen bedingen können.

	Faktor	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	21	23
Eigentumswohnungen	18	251
Mietwohngrundstücke	18	16
geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke	16	5