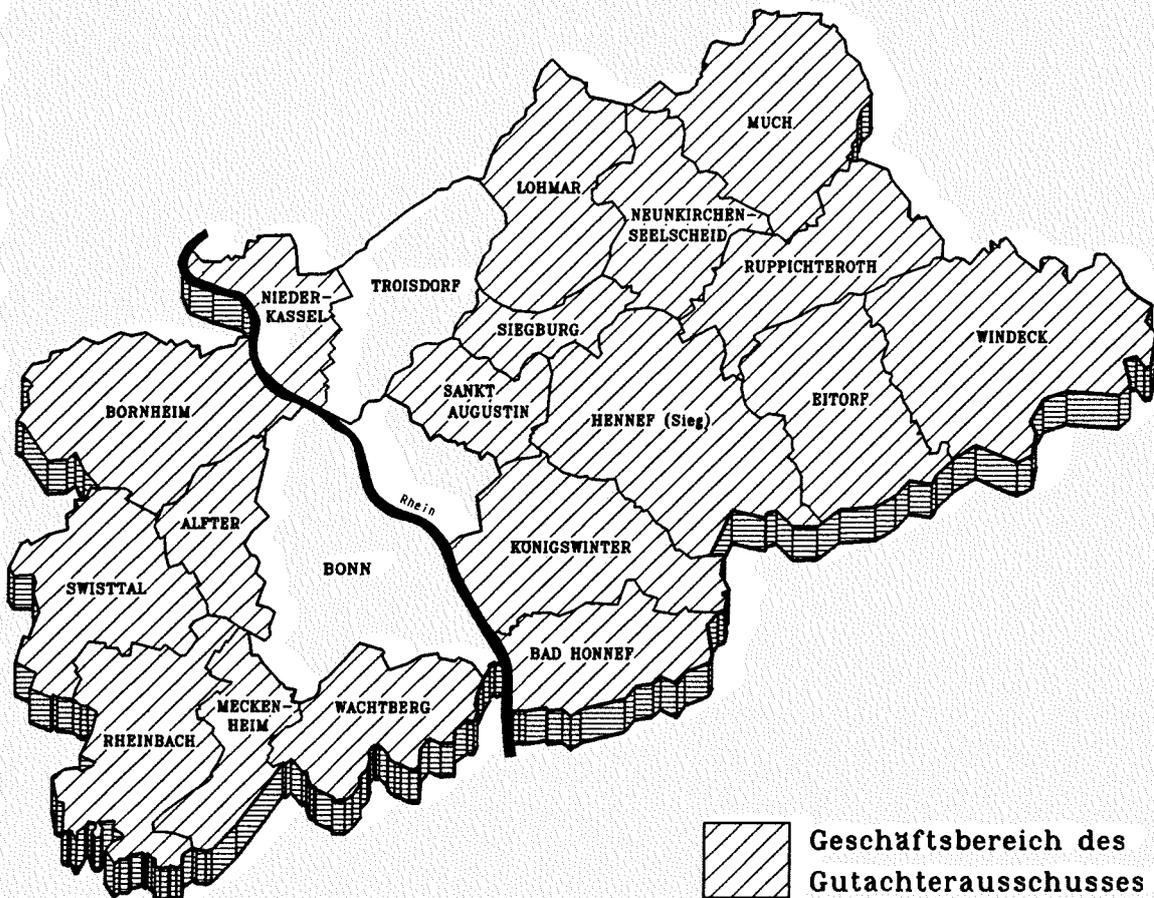




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis



Grundstücksmarktbericht 1996

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 1996

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 18. Juni 1997

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 m a r k t	4
2.1	Gesamtüberblick	4
2.1.1	Anzahl der Vertragsabschlüsse	4
2.1.2	Flächenumsatz	6
2.1.3	Geldumsatz	6
2.2	Teilmärkte	6
2.2.1	Unbebaute Grundstücke	8
2.2.1.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	8
2.2.1.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	11
2.2.1.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	14
2.2.1.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	14
2.2.1.3.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	16
2.2.2	Bebaute Grundstücke	18
2.2.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	18
2.2.2.2	Mehrfamilienhäuser	22
2.2.2.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	23
2.2.3	Wohnungseigentum	24
2.2.3.1	Wohnungseigentum insgesamt	24
2.2.3.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	26
2.2.3.3	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	27
3.	E r f o r d e r l i c h e D a t e n	33
3.1	Liegenschaftszinssätze	33
3.1.1	Liegenschaftszinssätze allgemein	33
3.1.2	Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen	33
3.2	Durchschnittliche Rohertragsfaktoren	34
3.3	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	35
3.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	38
3.5	Baukosten für Reihenhäuser	41
3.6	Durchschnittskaufpreise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	41
3.7	Verhältnis von Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu Kaufpreisen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau (Mietwohnungen und Eigentumswohnungen)	41
3.8	Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (incl. Grundstückskosten)	42
3.9	Umrechnungsfaktoren	42

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis in der Sitzung am 18. Juni 1997 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

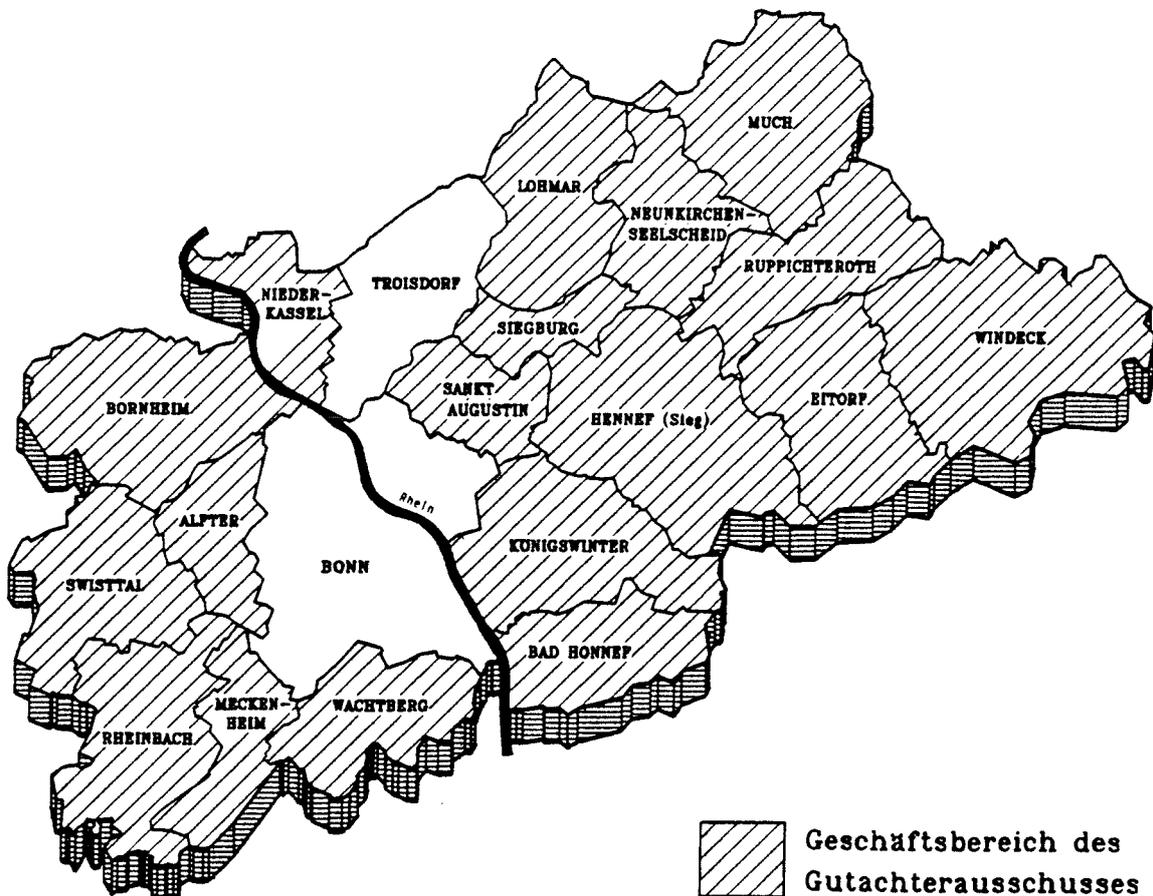
Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis liegen die 18 Städte und Gemeinden Alfter, Bad Honnef, Bornheim, Eitorf, Hennef (Sieg), Königswinter, Lohmar, Meckenheim, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Niederkassel, Rheinbach, Ruppichteroth, Sankt Augustin, Siegburg, 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 482.000 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. Grundstücksmarkt

2.1 Gesamtüberblick

2.1.1 Anzahl der Vertragsabschlüsse

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

7565 Vertragsabschlüsse (1995 : 7524, Steigerung um 1 %)

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 1996 = 7933 (1995: 7855, Steigerung um 1%)

Im Berichtsjahr wurden 20 Erbbaurechte neu bestellt, 1995 waren es 11 und 1994 waren es 27.

103 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 1995 waren es 106.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1996 zu rd. 86 % bebaute Grundstücke (davon rd. 71 % Eigentumswohnungen), zu rd. 7 % unbebaute Bauflächen und 7 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen; im Jahr 1995 lauteten die entsprechenden Zahlen 87 % (56%), 9 %, 4 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 1994 bis 1996 Auskunft.

Jahr	unbeb. Bauland	unbeb. LN+FN	unbeb. sonstige	bebaut 1+2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut sonstige
1994	1366	268	1640	1854	117	10	845
1995	1008	279	1434	2060	126	16	927
1996	1062	307	1501	2397	113	13	750

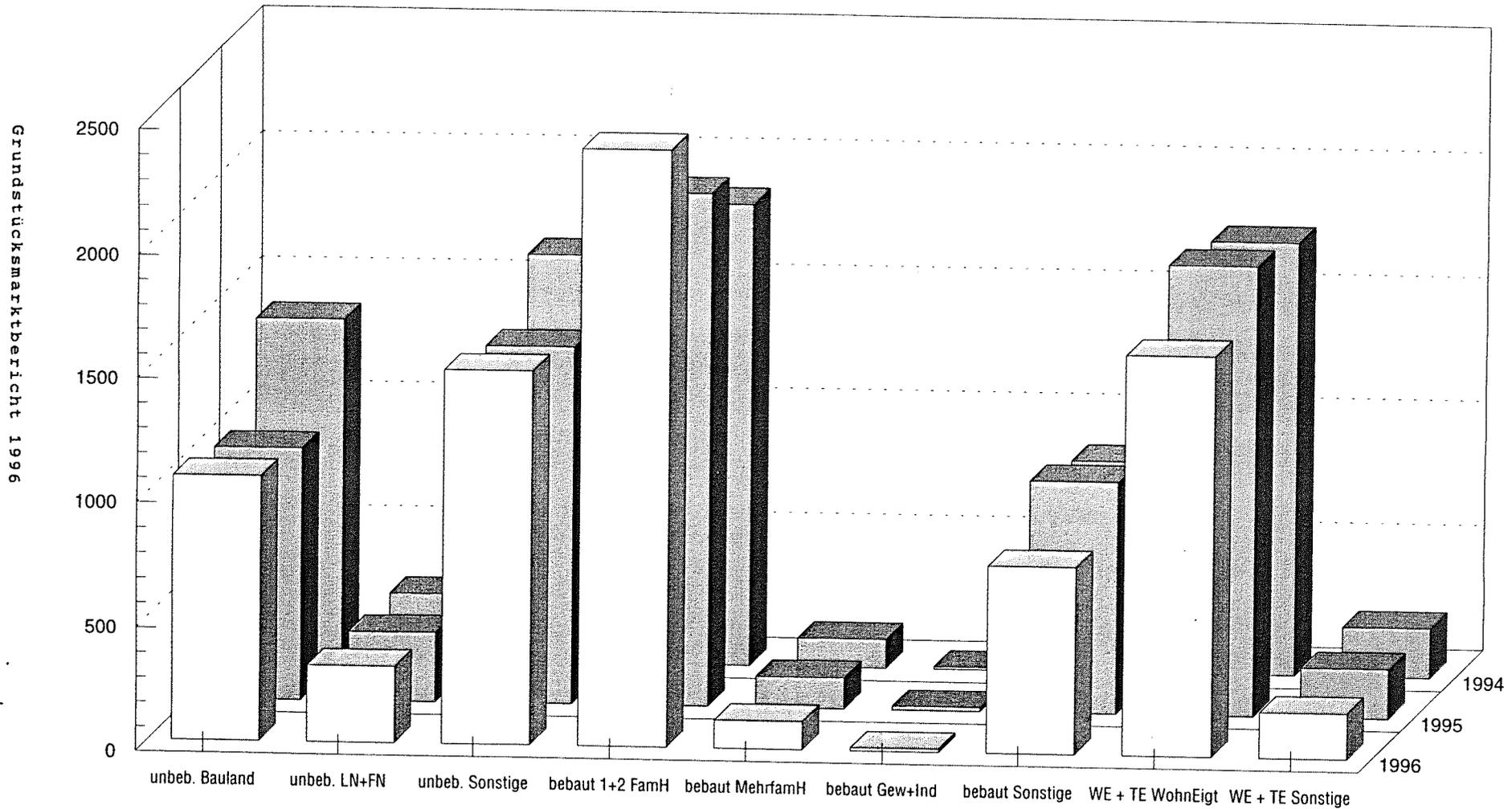
Jahr	WE WohnEigt	TE TeilEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1994	1687	51	199	8037
1995	1765	42	198	7855
1996	1563	43	184	7933

Der Inhalt dieser Tabelle ist auf Seite 5 als Säulengrafik dargestellt.

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, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge, außerdem auch die Übertragung einzelner Großobjekte, die für den hiesigen Grundstücksmarkt untypisch sind, und sonstige durch ungewöhnliche oder persönliche Umstände beeinflusste Verträge. Die vorgenannten Sonderfälle sind in der Tabelle und in der Grafik jeweils in den Spalten "sonstige" zusammengefaßt.

Verteilung der Objekte

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



2.1.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden

14.752.971 qm Grund und Boden (1995: 11.023.073)

umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von 162.960 qm (1995: 146.412).

2.1.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug einschließlich Wohnungs- und Teileigentum

2.245 Millionen DM (1995: 1.968).

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Geldumsatz einschließlich Wohnungs und Teileigentum von

33,7 Millionen DM (1995 : 29,2).

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. 10), "Ein- und Zweifamilienhäuser" (S. 18) und "Wohnungseigentum" insgesamt (S. 24) sind unterschiedliche Tendenzen erkennbar.

"Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau":

Nach dem Rückgang der Fallzahlen in 1994 (-8%) und 1995 (-31%) ist wieder ein Anstieg (+5%) zu verzeichnen.

"Ein- und Zweifamilienhäuser":

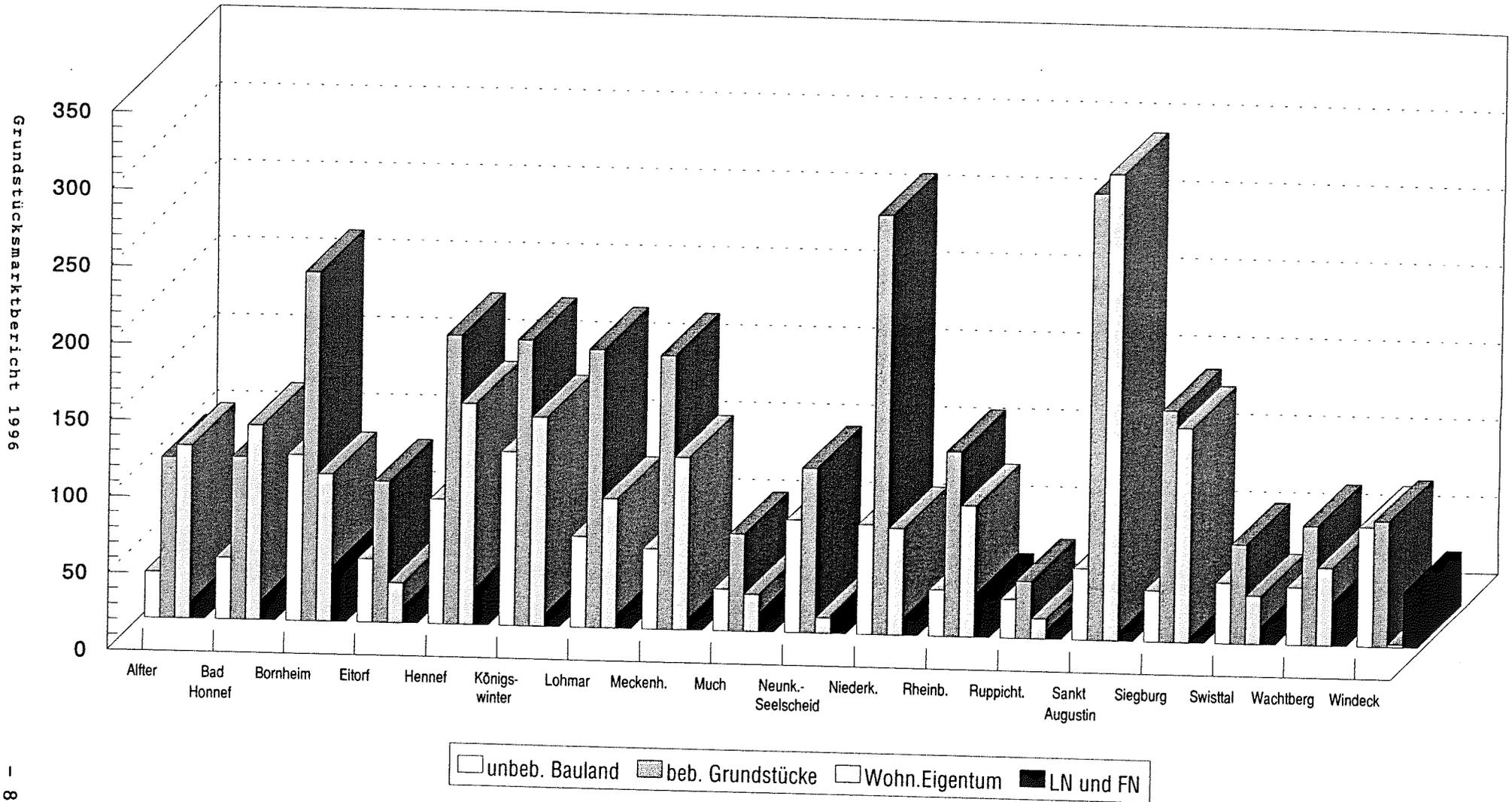
Die Fallzahlen weisen wie im Vorjahr eine steigende Tendenz auf (+16% gegenüber +11% in 1995).

"Wohnungseigentum":

Allein hier ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang zu verzeichnen (1995 = +5%, 1996 = -11%).

Verteilung der Objekte

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1996



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.1 Unbebaute Grundstücke

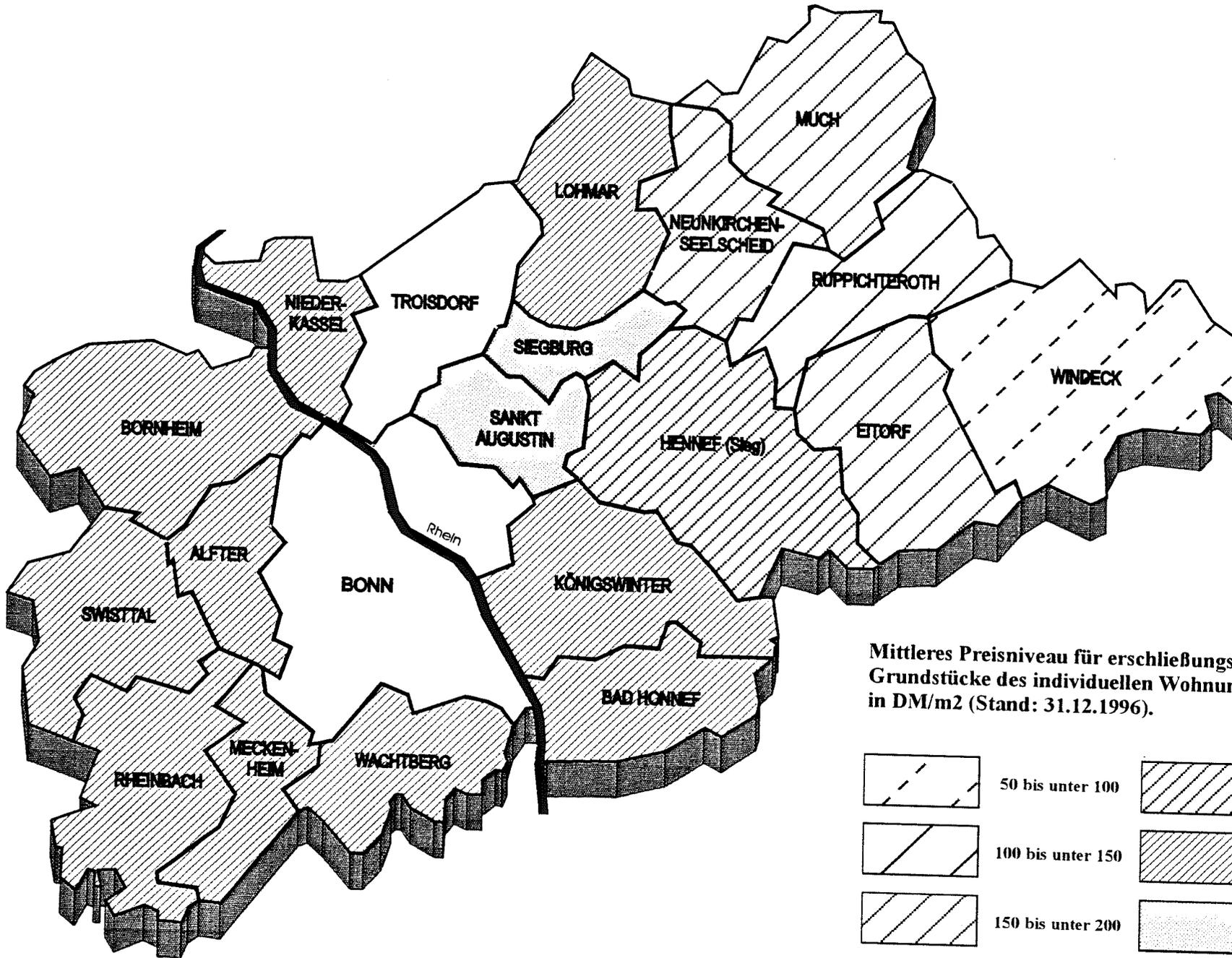
**2.2.1.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau
(Bodenrichtwerte)**

Aus der nachstehenden Tabelle ist das Preisniveau für gute, mittlere und mäßige Lagen, differenziert nach Gemeinden, angegeben.

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

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwerte DM/m ²		
	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	360	310	250
Bad Honnef	440	330	170
Bornheim	350+	300+	270+
Eitorf	220	150	90
Hennef	380	240	65
Königswinter	400	280	170
Lohmar	320	260	130+
Meckenheim	360	280	200
Much	220	170	55
Neunkirchen-Seelscheid	240	190	170
Niederkassel	400	320	200+
Rheinbach	430	280	170
Ruppichterath	170	110	60
Sankt Augustin	420	380	310
Siegburg	500	370	250
Swisttal	320	260	130
Wachtberg	420	320	150
Windeck	95	75	45

Für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Rheinnähe werden z.T. wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.



Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues in DM/m² (Stand: 31.12.1996).

	50 bis unter 100		200 bis unter 250
	100 bis unter 150		250 bis unter 350
	150 bis unter 200		350 und mehr

**Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau
(Einzelaufstellung)**

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	29	34	34	23,1	34,0	24,0	5.194	8.568	5.738
Bad Honnef	37	31	42	28,0	22,3	33,0	6.587	3.240	5.349
Bornheim	99	59	68	87,1	51,2	54,5	26.126	15.811	11.540
Eitorf	40	43	56	41,8	60,9	53,3	4.077	6.347	4.241
Hennef	79	98	122	64,9	73,5	112,6	13.356	12.931	17.794
Königswinter	111	77	103	84,5	60,8	88,9	19.039	12.900	14.773
Lohmar	57	58	97	43,0	42,3	62,3	9.894	8.416	14.918
Meckenheim	49	40	97	35,6	23,1	80,1	10.645	5.772	23.279
Much	26	30	43	34,3	29,8	40,4	3.791	3.363	4.725
Neunkirchen- Seelscheid	73	86	135	55,0	77,8	131,6	9.113	10.760	17.966
Niederkassel	49	42	64	33,3	29,7	31,3	10.358	7.905	9.407
Rheinbach	23	28	43	10,6	18,0	24,7	3.173	5.494	6.025
Ruppichteroth	25	43	25	21,5	43,2	25,8	2.527	3.735	2.104
Sankt Augustin	40	47	90	28,4	30,4	74,4	9.602	9.581	22.563
Siegburg	31	29	32	25,4	19,1	33,5	7.410	6.132	6.244
Swisttal	35	24	51	32,4	26,7	33,1	6.814	5.818	5.916
Wachtberg	37	36	48	33,2	24,6	36,1	8.484	7.571	9.110
Windeck	72	64	110	65,9	67,3	114,1	3.546	3.021	5.007
insgesamt	912	869	1260	748,0	734,7	1053,7	159.736	137.365	186.699
Veränderung	+5%	-31%		+2%	-30%		+16%	-26%	

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	1	5	-	*	11,8	-	*	1.015	-
Bad Honnef	3	4	10	6,9	2,6	26,7	716	236	2.210
Bornheim	9	4	11	36,6	8,2	76,3	2.115	415	3.713
Eitorf	1	4	-	*	14,8	-	*	752	-
Hennef	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Königswinter	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Lohmar	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Meckenheim	3	8	5	19,7	29,3	21,4	951	1.436	1.041
Much	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Niederkassel	22	18	4	50,4	56,2	8,7	6.310	6.863	843
Rheinbach	7	9	10	12,8	24,0	32,6	723	2.769	2.407
Ruppichteroth	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Sankt Augustin	6	2	6	16,3	*	13,0	3.280	*	2.496
Siegburg	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	4	4	5	6,5	6,3	21,5	487	474	1.973
Wachtberg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Windeck	5	1	1	11,2	*	*	414	*	*
insgesamt	70	64	57	207,9	185,1	213,5	20.100	19.869	16.235
Veränderung	+9%	+12%		+12%	-13%		+1%	+22%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

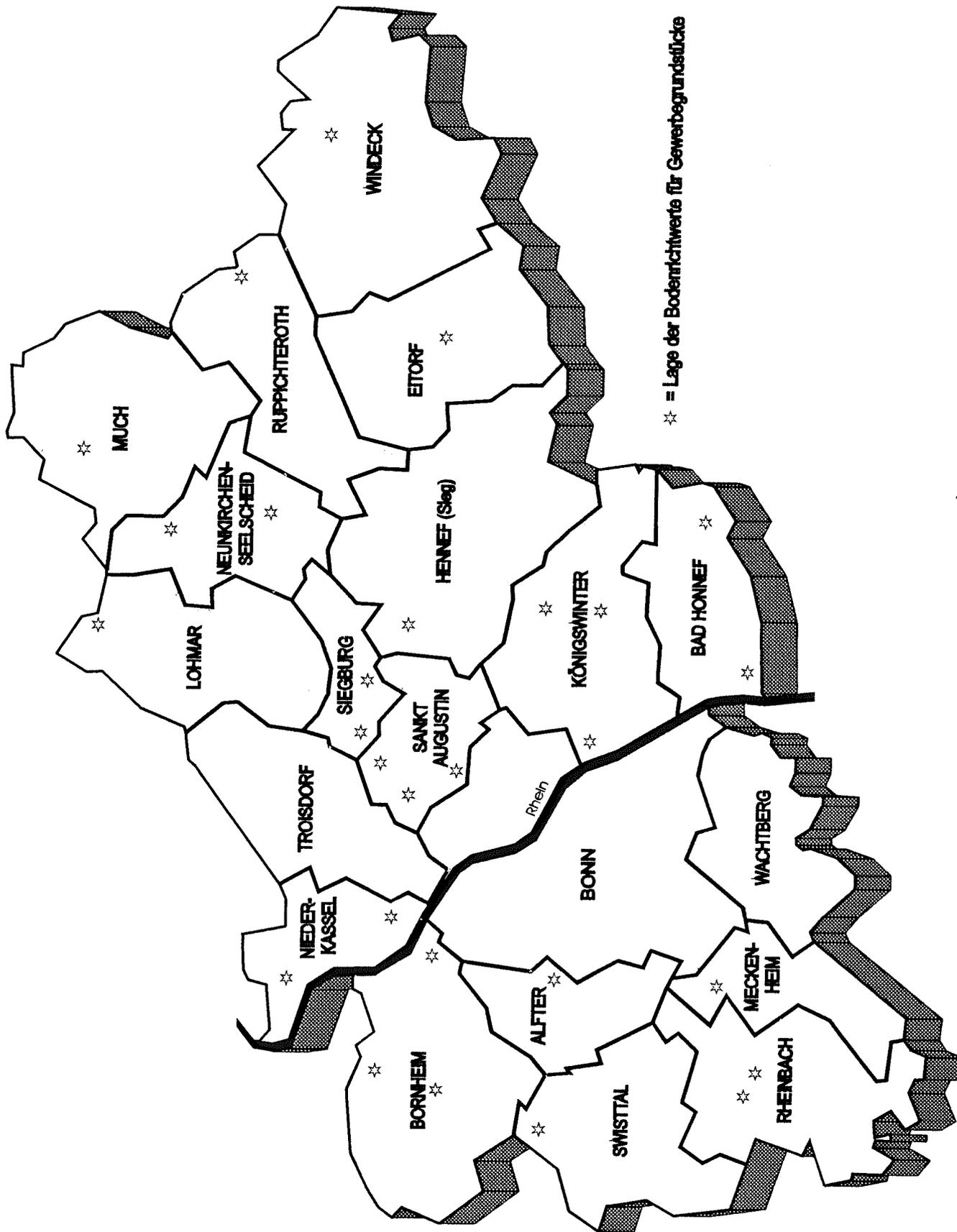
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Aus der nachstehenden Tabelle ist das Preisniveau für gute, mittlere und mäßige Lagen, differenziert nach Gemeinden, angegeben.

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

	Gewerbliche Bauflächen		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	120		
Bad Honnef	110	55	
Bornheim	100+	110	
Eitorf	65+	45+	
Hennef	120		
Königswinter	200	100	
Lohmar		100	
Meckenheim	45		
Much	80		
Neunkirchen-Seelscheid	100	70	
Niederkassel	125		
Rheinbach	110	55+	
Ruppichteroth		30	
Sankt Augustin	220	180	
Siegburg	150	140	
Swisttal	75		
Wachtberg			
Windeck		40	

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.1.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

2.2.1.3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	6	12	11	11,9	50,0	36,6	63	238	237
Bad Honnef	9	2	2	17,2	*	*	64	*	*
Bornheim	34	36	30	130,2	236,0	181,5	741	1.252	915
Eitorf	5	6	4	25,9	15,2	29,6	46	40	63
Hennef	16	9	14	379,6	50,7	105,7	2.079	170	331
Königswinter	4	12	12	7,4	38,6	119,3	22	151	373
Lohmar	7	2	3	86,5	*	15,9	341	*	55
Meckenheim	7	10	1	40,7	113,7	*	167	330	*
Much	6	8	8	68,7	93,6	130,4	176	228	279
Neunkirchen- Seelscheid	10	9	4	101,5	109,3	20,2	331	326	65
Niederkassel	11	9	8	183,3	102,4	135,6	2.007	953	817
Rheinbach	24	17	12	215,9	143,9	116,5	679	868	484
Ruppichterath	3	4	2	74,4	48,7	*	181	94	*
Sankt Augustin	5	7	4	22,7	6,2	42,9	106	34	280
Siegburg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	11	3	10	123,1	40,2	132,6	642	142	595
Wachtberg	26	12	19	309,0	47,1	85,2	1.298	218	389
Windeck	21	15	17	110,2	120,0	119,9	309	243	227
insgesamt	206	173	161	1936,3**	1236,1**	1.319,9**	9.520**	5.374**	5.235**
Veränderung	+19%	+7%		+57%	-6%		+77%	+3%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

**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 mit einbezogen.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne	Anzahl der KV
Alfter	3,-- DM/m ² bis 8,-- DM/m ²	6
Bad Honnef	4,-- DM/m ² bis 9,-- DM/m ²	7
Bornheim	3,-- DM/m ² bis 10,-- DM/m ²	33
Eitorf	2,-- DM/m ² bis 3,-- DM/m ²	4
Hennef	2,-- DM/m ² bis 6,-- DM/m ²	13
Königswinter	2,-- DM/m ² bis 6,-- DM/m ²	4
Lohmar	2,-- DM/m ² bis 5,-- DM/m ²	6
Meckenheim	2,-- DM/m ² bis 6,-- DM/m ²	6
Much	2,-- DM/m ² bis 4,-- DM/m ²	5
Neunkirchen-Seelscheid	2,-- DM/m ² bis 4,-- DM/m ²	5
Niederkassel	6,-- DM/m ² bis 11,-- DM/m ²	9
Rheinbach	2,-- DM/m ² bis 6,-- DM/m ²	24
Ruppichterath	2,-- DM/m ² bis 3,-- DM/m ²	3
Sankt Augustin	4,-- DM/m ² bis 9,-- DM/m ²	4
Siegburg	4,-- DM/m ² bis 9,-- DM/m ²	-
Swisttal	3,-- DM/m ² bis 6,-- DM/m ²	11
Wachtberg	3,-- DM/m ² bis 6,-- DM/m ²	26
Windeck	2,-- DM/m ² bis 3,-- DM/m ²	9

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

2.2.1.3.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	4	2	3	27,3	*	5,6	64	*	13
Bad Honnef	3	3	4	5,1	18,3	10,7	9	40	17
Bornheim	1	1	3	*	*	4,9	*	*	5
Eitorf	5	8	7	58,8	33,0	59,3	91	46	75
Hennef	7	12	6	31,2	72,1	67,4	49	71	77
Königswinter	4	5	2	25,7	17,8	*	38	21	*
Lohmar	1	2	3	*	*	21,1	*	*	40
Meckenheim	-	6	2	-	34,2	*	-	45	*
Much	6	2	5	54,1	*	59,5	77	*	60
Neunkirchen- Seelscheid	2	7	1	*	165,2	*	*	97	*
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	3	-	1	15,4	-	*	23	-	*
Ruppichteroth	2	3	2	*	37,6	*	*	97	*
Sankt Augustin	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Siegburg	2	1	1	*	*	*	*	*	*
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	2	-	3	*	-	5,6	*	-	9
Windeck	14	7	10	168,8	67,1	52,2	167	76	80
insgesamt	56	59	54	445,0**	536,3**	326,8**	611**	704**	431**
Veränderung		-5%	+9%		-17%	+64%		-13%	+63%

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat für forstwirtschaftlich 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
Alfter	1,50 DM/m ² bis 3,-- DM/m ²	4
Bad Honnef	1,-- DM/m ² bis 2,50 DM/m ²	3
Bornheim	1,-- DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	-
Eitorf	0,80 DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	5
Hennef	0,50 DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	7
Königswinter	1,20 DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	4
Lohmar	1,-- DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	-
Meckenheim	1,-- DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	-
Much	1,-- DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	6
Neunkirchen-Seelscheid	1,-- DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	2
Niederkassel	-	-
Rheinbach	1,-- DM/m ² bis 2,50 DM/m ²	3
Ruppichterath	1,-- DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	2
Sankt Augustin	-	-
Siegburg	1,-- DM/m ² bis 2,50 DM/m ²	2
Swisttal	-	-
Wachtberg	1,-- DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	2
Windeck	0,50 DM/m ² bis 2,-- DM/m ²	14

Diese Kaufpreise beinhalten auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert (abgeholzte Flächen) werden 0,50 DM/m² bis 1,-- DM/m² gezahlt.

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

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 m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	101	95	75	45,7	43,4	33,5	42.956	42.412	32.125
Bad Honnef	95	109	87	55,7	56,2	45,5	39.086	43.538	33.269
Bornheim	222	160	135	91,9	67,6	58,5	86.970	66.968	54.044
Eitorf	78	64	77	48,2	41,3	48,2	21.241	15.797	20.261
Hennef	172	186	229	89,8	101,6	109,4	62.903	65.861	84.109
Königswinter	170	172	183	104,0	96,1	110,9	66.210	63.980	67.542
Lohmar	179	120	99	92,5	75,2	50,6	66.537	46.709	36.852
Meckenheim	173	160	117	53,4	50,1	38,7	68.726	63.442	44.998
Much	62	56	50	48,8	46,3	38,2	18.261	17.435	13.972
Neunkirchen- Seelscheid	103	113	79	69,2	68,7	51,8	36.172	42.035	26.333
Niederkassel	268	189	133	82,6	65,9	45,6	98.897	72.991	54.441
Rheinbach	117	99	80	52,1	45,1	31,6	41.643	37.465	30.824
Ruppichterath	36	26	31	24,4	20,0	20,2	9.186	6.772	7.267
Sankt Augustin	275	221	207	102,8	92,1	80,1	109.611	85.368	82.580
Siegburg	131	94	80	60,8	43,0	38,6	50.803	35.342	29.146
Swisttal	63	55	60	33,4	29,4	27,8	23.365	18.736	20.074
Wachtberg	75	73	67	39,8	44,8	41,7	35.218	31.858	29.663
Windeck	77	68	65	61,2	51,9	53,2	16.845	13.100	14.047
insgesamt	2397	2060	1854	1156,3	1038,7	924,1	894.630	769.809	680.547
Veränderung	+16%	+11%		+11%	+12%		+16%	+13%	

Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

	1996	1995	1994
bis 100.000,-- DM	61	73	78
bis 150.000,-- DM	82	73	76
bis 200.000,-- DM	110	105	118
bis 250.000,-- DM	147	132	137
bis 300.000,-- DM	231	183	148
bis 350.000,-- DM	391	315	243
bis 400.000,-- DM	552	399	393
bis 450.000,-- DM	355	354	321
bis 500.000,-- DM	216	180	130
bis 600.000,-- DM	130	140	105
bis 700.000,-- DM	62	49	50
bis 800.000,-- DM	30	31	31
bis 1.000.000,-- DM	23	15	17
bis 1.500.000,-- DM	5	10	3
über 1.500.000,-- DM	2	1	4
insgesamt	2397	2060	1854
Veränderung	+16%	+11%	

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis		Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
in Tsd DM						
bis	100	-	1	3	6	5
bis	150	4	4	6	6	5
bis	200	3	2	10	13	6
bis	250	4	4	9	15	16
bis	300	9	7	10	11	15
bis	350	9	17	21	11	31
bis	400	15	21	63	10	47
bis	450	11	9	51	1	22
bis	500	26	8	26	1	7
bis	600	11	12	13	2	11
bis	700	4	4	7	-	2
bis	800	4	3	1	1	3
bis	1.000	1	3	1	1	1
über	1.000	-	-	1	-	1

Gesamtkaufpreis		Königs-	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunk.-
in Tsd DM		winter				Seelschd
bis	100	4	1	-	5	5
bis	150	8	5	1	3	5
bis	200	14	6	-	12	5
bis	250	7	6	4	6	9
bis	300	10	19	9	8	11
bis	350	12	49	36	7	20
bis	400	47	38	49	10	15
bis	450	27	26	45	4	11
bis	500	13	15	13	3	15
bis	600	12	7	9	3	3
bis	700	8	3	5	-	1
bis	800	4	2	-	1	1
bis	1.000	4	2	2	-	2
über	1.000	-	-	-	-	-

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Nieder- kassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 100	2	6	6	2	3
bis 150	2	5	4	3	6
bis 200	2	4	4	5	6
bis 250	7	6	3	11	11
bis 300	40	17	5	22	14
bis 350	66	16	4	48	21
bis 400	74	22	6	78	31
bis 450	53	23	1	42	12
bis 500	13	8	3	31	8
bis 600	3	6	-	16	6
bis 700	3	3	-	9	7
bis 800	-	1	-	5	2
bis 1.000	2	-	-	2	2
über 1.000	1	-	-	1	2

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Swisttal	Wachtberg	Windeck
bis 100	1	-	11
bis 150	-	3	12
bis 200	4	2	12
bis 250	6	7	16
bis 300	7	3	14
bis 350	11	9	3
bis 400	13	8	5
bis 450	8	7	2
bis 500	4	20	2
bis 600	7	9	-
bis 700	2	4	-
bis 800	-	2	-
bis 1.000	-	-	-
über 1.000	-	1	-

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.2.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	4	3	4	2,1	2,1	2,1	3.461	4.980	3.750
Bad Honnef	11	18	17	8,8	10,9	11,0	7.865	10.755	10.228
Bornheim	5	4	9	4,1	3,1	12,2	4.031	3.883	8.315
Eitorf	12	1	6	5,5	*	4,9	4.016	*	5.458
Hennef	16	24	23	17,8	17,5	15,6	16.058	28.239	20.412
Königswinter	16	18	5	15,1	19,8	5,8	9.945	14.294	6.170
Lohmar	-	5	5	-	4,9	8,0	-	5.450	7.080
Meckenheim	3	2	3	5,0	*	7,4	9.400	*	3.695
Much	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	4	2	2	4,6	*	*	5.214	*	*
Niederkassel	3	2	6	4,0	*	5,0	5.720	*	8.470
Rheinbach	3	6	7	4,9	5,0	6,7	2.521	3.423	5.190
Ruppichterath	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Sankt Augustin	12	9	4	12,2	6,3	2,7	13.026	11.580	5.145
Siegburg	17	21	13	9,9	12,2	7,6	18.246	16.592	10.260
Swisttal	1	4	5	*	1,0	4,6	*	1.780	4.065
Wachtberg	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Windeck	2	1	3	*	*	3,1	*	*	1.579
insgesamt	113	126	117	99,0**	101,0**	104,2**	103.381**	112.937**	104.084**
Veränderung	-10%	+8%		-2%	-3%		-8%	+9%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.2.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Bornheim	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Eitorf	2	2	-	*	*	-	*	*	-
Hennef	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Königswinter	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Lohmar	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Meckenheim	2	1	2	*	*	*	*	*	*
Much	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederkassel	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Rheinbach	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Ruppichteroth	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Sankt Augustin	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Siegburg	2	3	3	*	3,7	0,6	*	1.230	330
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Windeck	2	3	1	*	6,1	*	*	1.417	*
insgesamt	13	16	10	219,6**	53,5**	26,4**	22.497**	17.545**	9.241**
Veränderung	-19%	+60%		+410%	+103%		+28%	+90%	

* 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		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	113	53	30	26.578	11.626	6.608
Bad Honnef	127	167	94	32.220	44.889	26.448
Bornheim	96	125	88	18.313	26.092	19.452
Eitorf	26	26	30	5.754	5.927	6.297
Hennef	144	170	158	32.378	40.043	37.082
Königswinter	136	134	121	38.794	40.421	30.651
Lohmar	84	137	120	19.474	31.953	25.399
Meckenheim	112	130	174	22.752	24.951	28.737
Much	24	24	17	6.028	6.653	3.836
Neunkirchen- Seelscheid	10	38	24	2.467	8.301	5.137
Niederkassel	69	75	90	15.296	19.540	23.043
Rheinbach	85	91	65	18.235	20.199	13.895
Ruppichterath	13	4	14	2.937	988	1.756
Sankt Augustin	302	358	346	52.058	64.728	58.646
Siegburg	139	167	252	31.866	37.577	50.457
Swisttal	31	20	16	6.345	3.911	3.097
Wachtberg	50	33	44	12.540	8.939	10.319
Windeck	2	13	4	*	2.147	615
insgesamt	1563	1765	1687	344.486**	398.885	351.475
Veränderung		-11%	+5%		-14%	+13%

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

Preisgruppen von Wohnungseigentum

Anzahl von Wohnungseigentum, differenziert nach Gesamtkaufpreisen in
50- bzw. 100-Tsd DM

	1996	1995	1994
bis 100.000,-- DM	181	160	215
bis 150.000,-- DM	228	249	253
bis 200.000,-- DM	327	354	372
bis 250.000,-- DM	317	386	331
bis 300.000,-- DM	255	301	290
bis 350.000,-- DM	130	182	137
bis 400.000,-- DM	54	59	44
bis 450.000,-- DM	36	27	29
bis 500.000,-- DM	13	16	6
bis 600.000,-- DM	14	14	6
bis 700.000,-- DM	4	11	2
bis 800.000,-- DM	-	1	2
bis 1.000.000,-- DM	2	3	-
bis 1.500.000,-- DM	1	2	-
über 1.500.000,-- DM	1	1	-
 insgesamt	 1563	 1765	 1687
 Veränderung	 -11%	 +5%	

2.2.3.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	1996	1995	1994	1996	1995	1994	1996	1995	1994
Alfter	93	38	12	13	11	14	7	4	4
Bad Honnef	60	127	67	60	35	23	7	5	4
Bornheim	30	63	26	36	32	45	30	30	17
Eitorf	19	26	27	5	-	3	2	-	-
Hennef	94	109	93	39	41	51	11	20	14
Königswinter	97	91	61	34	28	52	5	15	8
Lohmar	27	100	86	48	29	34	9	8	-
Meckenheim	45	83	110	36	36	49	31	11	15
Much	23	21	13	-	2	-	1	1	4
Neunkirchen- Seelscheid	3	28	16	4	6	3	3	4	5
Niederkassel	44	48	49	23	24	32	2	3	9
Rheinbach	62	66	38	23	21	26	-	4	1
Ruppichterath	13	4	-	-	-	12	-	-	2
Sankt Augustin	103	129	42	169	208	262	30	21	42
Siegburg	54	70	189	71	79	58	14	18	5
Swisttal	23	2	5	6	18	8	2	-	3
Wachtberg	24	24	4	18	8	34	8	1	6
Windeck	1	10	-	1	3	4	-	-	-
insgesamt	815	1039	838	586	581	710	162	145	139
Veränderung	-22%	+24%		+1%	-18%		+12%	+4%	

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (57%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung.

2.2.3.3 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum
Wohnungsgröße bis 40 m² (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	*	*	*	2
Bad Honnef	*	*	*	2
Bornheim	*	*	*	1
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	*	*	*	1
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	*	*	*	1
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	-	-	-	-
Ruppichterath	-	-	-	-
Sankt Augustin	1.400,-	2.000,-	1.700,-	11
Siegburg	2.000,-	2.800,-	2.400,-	5
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	*	*	*	1
Windeck	-	-	-	-
 Rhein-Sieg-Kreis				
insgesamt	1.400,-	2.800,-	2.100,-	24

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.

Wohnungsgröße bis 40 qm (Baujahr von 1990 bis 1996)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.700,-	4.900,-	4.500,-	17
Bad Honnef	*	*	*	1
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	*	*	*	2
Königswinter	*	*	*	2
Lohmar	*	*	*	1
Meckenheim	2.400,-	3.700,-	2.800,-	9
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	4.500,-	4.900,-	4.800,-	15
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	-	-	-	-
Swisttal	*	*	*	2
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis				
insgesamt	2.400,-	4.900,-	4.100,-	49

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

Wohnungsgröße bis 40 qm (Baujahr 1996)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.700,-	4.900	4.500	15
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	*	*	*	1
Königswinter	*	*	*	1
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	2
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	-	-	-	-
Swisttal	*	*	*	2
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis				
insgesamt	2.700,-	4.900,-	4.500,-	21

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.

Wohnungsgröße über 40 m² (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.100,-	3.900,-	2.800,-	11
Bad Honnef	1.400,-	3.800,-	2.700,-	39
Bornheim	1.700,-	3.900,-	2.600,-	35
Eitorf	1.400,-	2.600,-	1.900,-	5
Hennef	1.700,-	3.200,-	2.300,-	24
Königswinter	1.500,-	4.100,-	2.800,-	23
Lohmar	1.700,-	3.300,-	2.600,-	20
Meckenheim	1.400,-	3.300,-	2.300,-	38
Much	*	*	*	1
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	2
Niederkassel	1.600,-	2.800,-	2.400,-	10
Rheinbach	1.600,-	3.800,-	2.500,-	15
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	900,-	3.900,-	2.000,-	70
Siegburg	1.200,-	4.000,-	2.400,-	27
Swisttal	2.000,-	3.300,-	2.600,-	3
Wachtberg	1.400,-	3.700,-	2.500,-	13
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900,-	4.100,-	2.300,-	336

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.

Wohnungsgröße über 40 qm (Baujahr von 1990 bis 1996)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/qm		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.700,-	5.200,-	3.900,-	50
Bad Honnef	2.900,-	5.000,-	4.000,-	33
Bornheim	3.700,-	4.800,-	4.300,-	5
Eitorf	2.300,-	3.700,-	3.000,-	10
Hennef	2.300,-	4.100,-	3.400,-	50
Königswinter	2.400,-	5.500,-	3.700,-	46
Lohmar	2.400,-	3.700,-	3.200,-	17
Meckenheim	2.400,-	4.800,-	3.500,-	25
Much	2.400,-	4.000,-	3.200,-	16
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	2
Niederkassel	2.300,-	4.000,-	3.300,-	22
Rheinbach	2.700,-	5.200,-	4.300,-	19
Ruppichteroth	2.100,-	2.900,-	2.600,-	5
Sankt Augustin	3.000,-	4.800,-	3.800,-	33
Siegburg	2.300,-	4.200,-	3.300,-	10
Swisttal	3.200,-	4.600,-	4.400,-	10
Wachtberg	2.900,-	4.100,-	3.700,-	11
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis				
insgesamt	2.100,-	5.500,-	3.600,-	364

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.

Wohnungsgröße über 40 qm (Baujahr 1996)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne		Mittel- wert DM/qm	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.700,-	4.900,-	4.200,-	21
Bad Honnef	3.200,-	4.400,-	4.000,-	4
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	2.800,-	3.300,-	3.000,-	3
Hennef	2.800,-	4.100,-	3.700,-	28
Königswinter	2.900,-	4.300,-	3.500,-	12
Lohmar	2.700,-	3.700,-	3.400,-	7
Meckenheim	3.400,-	4.000,-	3.700,-	8
Much	2.900,-	3.400,-	3.300,-	4
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	1
Niederkassel	*	*	*	2
Rheinbach	2.800,-	5.000,-	4.200,-	3
Ruppichteroth	*	*	*	2
Sankt Augustin	3.100,-	4.300,-	3.800,-	20
Siegburg	3.200,-	4.200,-	3.800,-	5
Swisttal	4.400,-	4.600,-	4.500,-	9
Wachtberg	3.600,-	3.800,-	3.700,-	4
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis				
insgesamt	2.700,-	5.000,-	3.800,-	133

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. Erforderliche Daten

3.1 Liegenschaftszinssätze

3.1.1 Liegenschaftszinssätze allgemein

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

	1996	Anzahl	1995	Anzahl	1994	Anzahl
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke						
GRND über 70 Jahre	4,5 %	13	4,25 %	9	4,5 %	24
GRND v. 50-70 Jahre	4,0 %	5	4,75 %	5	4,0 %	7
Eigentumswohnungen						
(nicht in Großwohnanlagen)						
GRND über 70 Jahre	4,5 %	137	4,5 %	157	4,5 %	209
GRND v. 50-70 Jahre	5,0 %	17	4,0 %	28	4,0 %	33
Mietwohngrundstücke						
GRND über 70 Jahre	5,5 %	5	5,25 %	5	5,0 %	17
GRND v. 50-70 Jahre	5,0 %	4	4,75 %	7	5,0 %	6
geschäftlich/gewerblich						
genutzte Grundstücke			6,5 %	5	6,0 %	8
(GRND = Gebäuderestnutzungsdauer)						

3.1.2 Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen

	1996 (Mittelwert)	Minimum	Maximum	Anzahl
Lohmar	6,7 %	6,6 %	6,8 %	2
Meckenheim	7,1 %*	4,2 %*	9,2 %*	6*
Sankt Augustin-Menden	6,8 %	5,0 %	9,0 %	4
Sankt Augustin-Mülldorf	5,3 %	3,5 %	6,3 %	3
Sankt Augustin-Niederpleis	6,7 %	3,8 %	9,5 %	22
Siegburg-Deichhaus	5,9 %*	4,3 %*	6,8 %*	4*
Siegburg-Kaldauen	6,3 %	5,9 %	6,6 %	2

* Auswertungen aus 1995

3.2 Durchschnittliche Rohertragsfaktoren

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. durch Zu- oder Abschläge zu korrigieren sind.

	Faktor	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		
GRND über 70 Jahre	20	13
GRND v. 50-70 Jahre	24	11
Eigentumswohnungen		
GRND über 70 Jahre	19	131
GRND v. 50-70 Jahre	17	13
Mietwohngrundstücke		
GRND über 70 Jahre	17	7
GRND v. 50-70 Jahre	18	6
geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke	16	

(GRND = Gebäuderestnutzungsdauer)

3.3 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

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

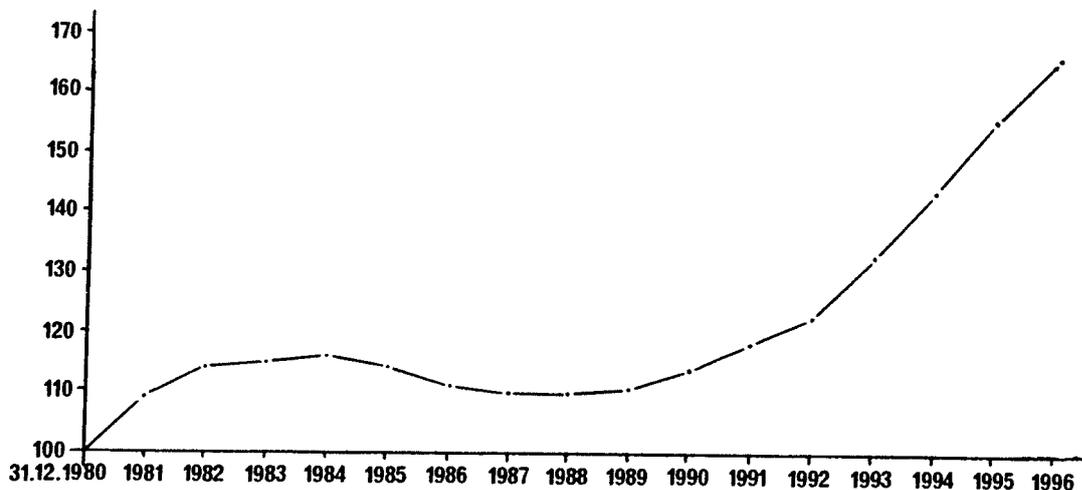
Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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
1996	167



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Jahr	Alfter Index	Bad Honnef Index	Bornheim Index	Eitorf Index	Hennef 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
1996	165	176	174	207	181

Jahr	Königswinter Index	Lohmar Index	Meckenheim Index	Much Index	Neunkirchen- Seelscheid 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
1996	165	167	159	135	168

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
1996	172	136	198	164	178

	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
1996	154	138	161

3.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

Der Gutachterausschuß hat durch Kaufpreisanalysen in 13 kreisangehörigen Städten/Gemeinden folgende Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge):

Sachwert bis	Bad Honnelf*	Bornheim*	Eitorf	Hennef*	Königs- winter* (Ober- u. Nieder- dollendorf
	Baujahr 1910-94 n = 28	Baujahr 1938-95 n = 31	Baujahr 1950-95 n = 21	Baujahr 1930-94 n = 48	Baujahr 1900-80 n = 10
150.000 DM					1,35
200.000 DM			1,1	1,1	1,1
250.000 DM	1,15		1,0	1,05	1,0
300.000 DM	1,1	1,05	0,9	1,05	0,9
350.000 DM	1,1	1,05	0,9	1,0	0,85
400.000 DM	1,05	1,05	0,85	0,95	0,8
450.000 DM	1,05	1,0	0,8	0,95	
500.000 DM	1,05	1,0		0,9	
550.000 DM	1,0	0,95		0,85	
600.000 DM	1,0	0,95		0,85	
650.000 DM	1,0	0,95		0,8	
700.000 DM	1,0	0,9		0,75	
800.000 DM	1,0				
900.000 DM	1,0				

* Auswertungen aus 1995

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

	Lohmar*	Mecken- heim	Nieder- kassel*	Rhein- bach*
Sachwert bis	Baujahr 1960-95 n = 33	Baujahr 1970-90 n = 31	Baujahr 1960-94 n = 26	Baujahr 1960-95 n = 23
150.000 DM				
200.000 DM	1,1			
250.000 DM	1,1			
300.000 DM	1,05	1,0	1,0	1,15
350.000 DM	1,05	0,95	1,0	1,05
400.000 DM	1,0	0,95	0,95	1,0
450.000 DM	1,0	0,9	0,9	0,9
500.000 DM	0,95	0,9	0,85	0,9
550.000 DM	0,95	0,9	0,8	0,85
600.000 DM	0,9	0,9	0,75	
650.000 DM	0,9	0,85	0,7	
700.000 DM	0,85		0,7	
800.000 DM	0,8			
900.000 DM	0,75			

* Auswertungen aus 1995

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

Sachwert bis	Sankt Augustin	Siegburg	Swisttal	Wachtberg
	Baujahr 1960-95 n = 71	Baujahr 1920-93 n = 56	Baujahr 1966-90 n = 49	Baujahr 1965-90 n = 24
	150.000 DM			
200.000 DM	1,0	1,15	1,0	
250.000 DM	1,0	1,1	1,0	
300.000 DM	0,95	1,1	0,95	1,05
350.000 DM	0,95	1,05	0,95	1,0
400.000 DM	0,95	1,05	0,95	0,95
450.000 DM	0,9	1,0	0,9	0,95
500.000 DM	0,9	1,0	0,9	0,95
550.000 DM	0,9	0,95	0,9	0,95
600.000 DM	0,9	0,9	0,85	0,9
650.000 DM	0,9	0,9	0,85	0,9
700.000 DM	0,9	0,85	0,85	
800.000 DM	0,9	0,8	0,8	
900.000 DM	0,85	0,75		
1.000.000 DM		0,7		

* Auswertungen aus 1995

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.

3.5 Baukosten für Reihenhäuser

Durch Auswertung von 82 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1996 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

2.900,-- DM/m² Wohnfläche(ohne Grundstückskosten)

(Minimum 1.954,-- DM/m², Maximum 3.743,-- DM/m²).

3.6 Durchschnittskaufpreise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke

Durch Auswertung von 76 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1996 über Ein- und Zweifamilienhäuser ab dem Baujahr 1950 bei Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 700 m² ergab sich bei der Gegenüberstellung von Gesamtkaufpreis und Wohnfläche des Gebäudes ein Durchschnittspreis von

3.300,-- DM/m² Wohnfläche (incl. Grundstückskosten)

(Minimum 2.387,-- DM/m², Maximum 4.196,-- DM/m²).

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

Eine Auswertung von 30 Kaufverträgen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau im gesamten Kreisgebiet hat ergeben, daß die Kaufpreise für derartige Objekte i.M. um 10 % - 20 % über den Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau liegen.

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

Art	Durchschnittskaufpreis	Anzahl
Garagen	13.500,-- DM	74
oberirdische Stellplätze	7.000,-- DM	91
Tiefgarageneinstellplätze	16.500,-- DM	96

3.9 Umrechnungsfaktoren

Der m^3 -Anteil pro m^2 -Wohnfläche beträgt im Mittel im gesamten Geschäftsbe-
reich aufgrund von 13 ausgewerteten Kaufverträgen
bei freistehenden Einfamilienwohnhäusern (Baujahre 1995 und 1996) $5,0 m^3/m^2$
und aufgrund von 129 ausgewerteten Kaufverträgen
bei Reihenhäusern (Baujahre 1995 und 1996) $5,0 m^3/m^2$