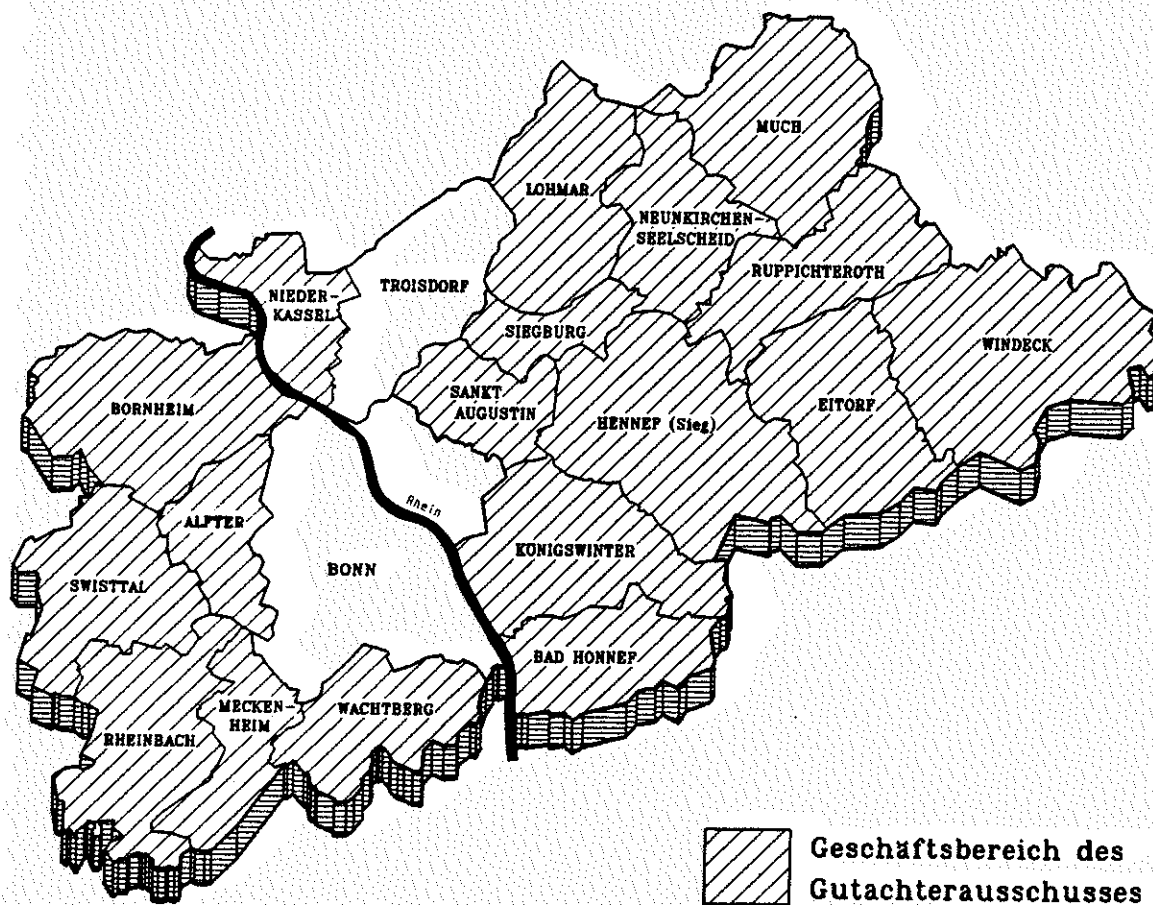




## Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis



# Grundstücksmarktbericht 1997

**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 1997

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7.3.1990 (GV.NW. 1990 S.156) für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf, für die ein eigener Gutachterausschuß gebildet ist, am heutigen Tage den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Siegburg, den 25.06.1998

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	7
2.2	Teilmärkte	8
2.2.1	Unbebaute Grundstücke	10
2.2.1.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	10
2.2.1.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	13
2.2.1.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	16
2.2.1.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	16
2.2.1.3.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
2.2.2	Bebaute Grundstücke	20
2.2.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	20
2.2.2.2	Mehrfamilienhäuser	24
2.2.2.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	25
2.2.3	Wohnungseigentum	26
2.2.3.1	Wohnungseigentum insgesamt	26
2.2.3.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	28
2.2.3.3	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	29
3.	E r f o r d e r l i c h e D a t e n	35
3.1	Liegenschaftszinssätze	35
3.1.1	Liegenschaftszinssätze allgemein	35
3.1.2	Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen	35
3.2	Durchschnittliche Rohertragsfaktoren	35
3.3	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	36
3.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	39
3.5	Baukosten für Reihenhäuser	42
3.6	Durchschnittskaufpreise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke	42
3.7	Umrechnungsfaktoren	42
3.8	Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (incl. Grundstückskosten)	43
3.9	Verhältnis von Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu Kaufpreisen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau (Mietwohnungen und Eigentumswohnungen)	43

## 1. Allgemeines

### 1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis in der Sitzung am 25. Juni 1998 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.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

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 488.000 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. G r u n d s t ü c k s m a r k t

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

**7332 Vertragsabschlüsse (1996 : 7565, Rückgang um 3% )**

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 1997 = 7721 (1996: 7933, Rückgang um 3%)

Im Berichtsjahr wurden 33 Erbbaurechte neu bestellt, 1996 waren es 20 und 1995 waren es 11.

111 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 1996 waren es 103.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1997 zu rd. 86 % bebaute Grundstücke (davon rd. 37 % Eigentumswohnungen), zu rd. 8 % unbebaute Bauflächen und 6 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen; im Jahr 1996 lauteten die entsprechenden Zahlen 86 % (71%), 7 %, 7 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 1995 bis 1997 Auskunft.

Jahr	unbeb. Bauland	unbeb. LN+FN	unbeb. sonstige	bebaut 1+2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut sonstige
1995	1008	279	1434	2060	126	16	927
1996	1062	307	1501	2397	113	13	750
1997	962	303	1567	2407	88	17	689

Jahr	WE WohnEigt	TE TeilEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1995	1765	42	198	7855
1996	1563	43	184	7933
1997	1431	54	203	7721

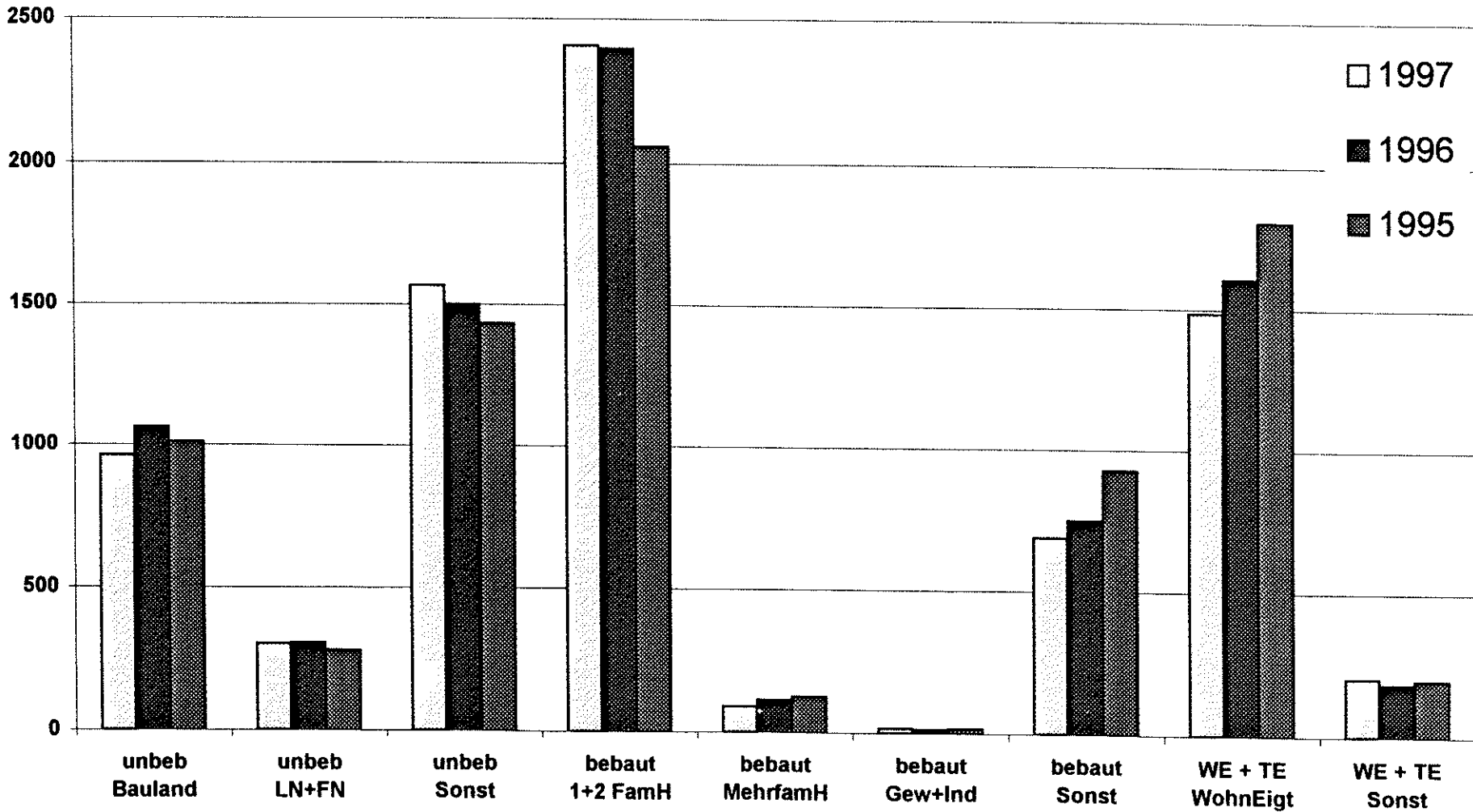
Der Inhalt dieser Tabelle ist auf Seite 5 als Säulengrafik dargestellt.

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

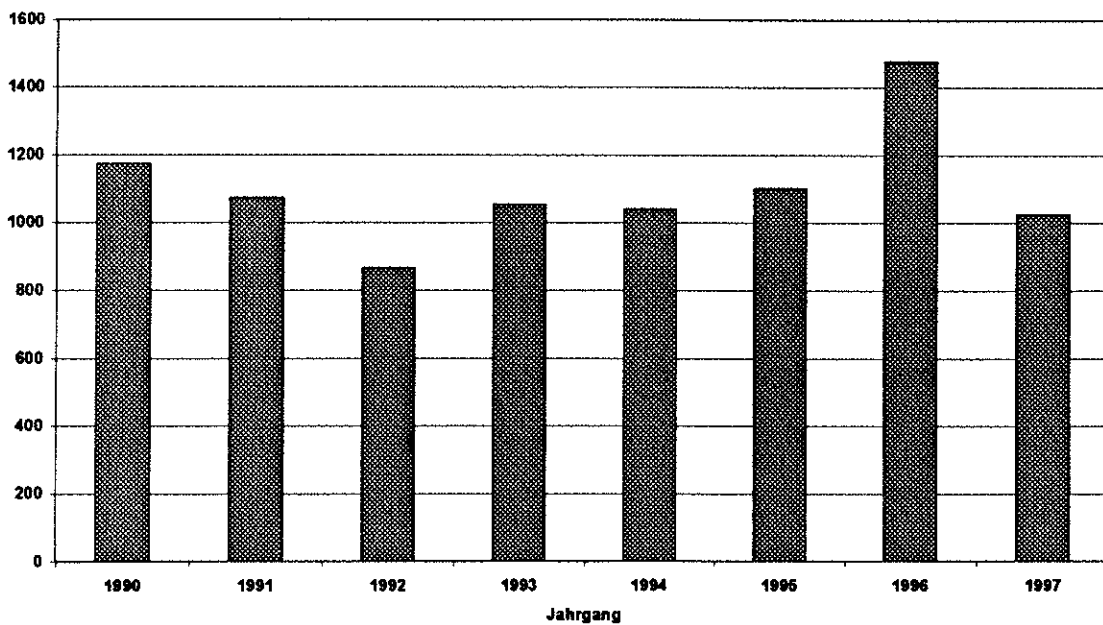
**10.235.576 m<sup>2</sup> Grund und Boden (1996: 14.752.971)**

umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von

**179.681 m<sup>2</sup> (1996: 162.960).**

### Flächenumsatz in ha



### 2.1.3 Geldumsatz

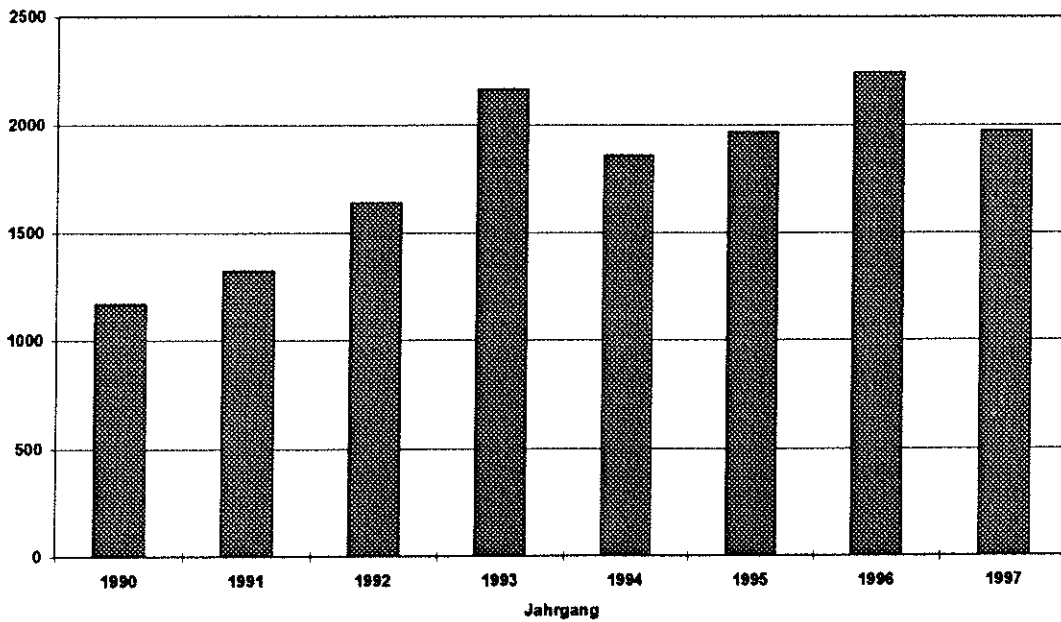
Der Geldumsatz betrug einschließlich Wohnungs- und Teileigentum

**1.975 Millionen DM (1996: 2.245).**

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Geldumsatz einschließlich Wohnungs und Teileigentum von

**31,8 Millionen DM (1996 : 33,7).**

**Geldumsatz in Mio DM**



## 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. 12), "Ein- und Zweifamilienhäuser" (S. 20) und "Wohnungseigentum insgesamt" (S. 26) sind unterschiedliche Tendenzen erkennbar.

### **"Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau":**

Nach dem Rückgang der Fallzahlen in 1995 (-31%) und dem Anstieg der Fallzahlen in 1996 (+5%) ist wieder ein Rückgang (-9%) zu verzeichnen.

### **"Ein- und Zweifamilienhäuser":**

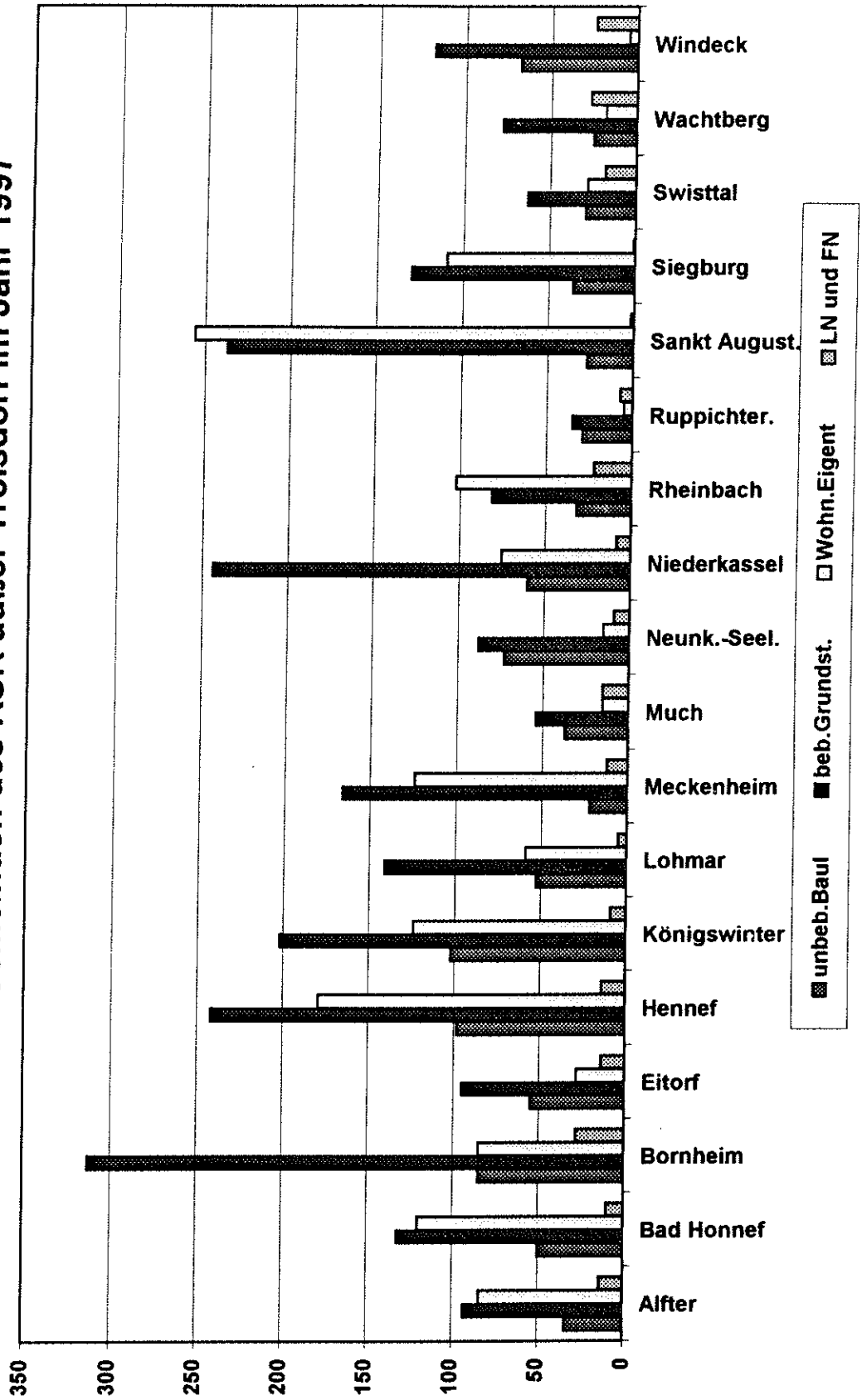
Während in 1995 noch eine Steigerung der Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr von 11 % und in 1996 von 16 % festzustellen war, ist in 1997 für diesen Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr keine gravierende Änderung (weniger als + 1 %) eingetreten.

### **"Wohnungseigentum":**

In diesem Teilmarkt wurde von 1994 auf 1995 noch ein Anstieg der Fallzahlen um 5 % festgestellt. Seit 1996 sind diese Zahlen rückläufig. 1996 = - 11 %, 1997 = - 8 %).

# Verteilung der Objekte

in den Gemeinden des RSK außer Troisdorf im Jahr 1997



**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, bezogen auf die Lage innerhalb der jeweiligen Gemeinde, angegeben.

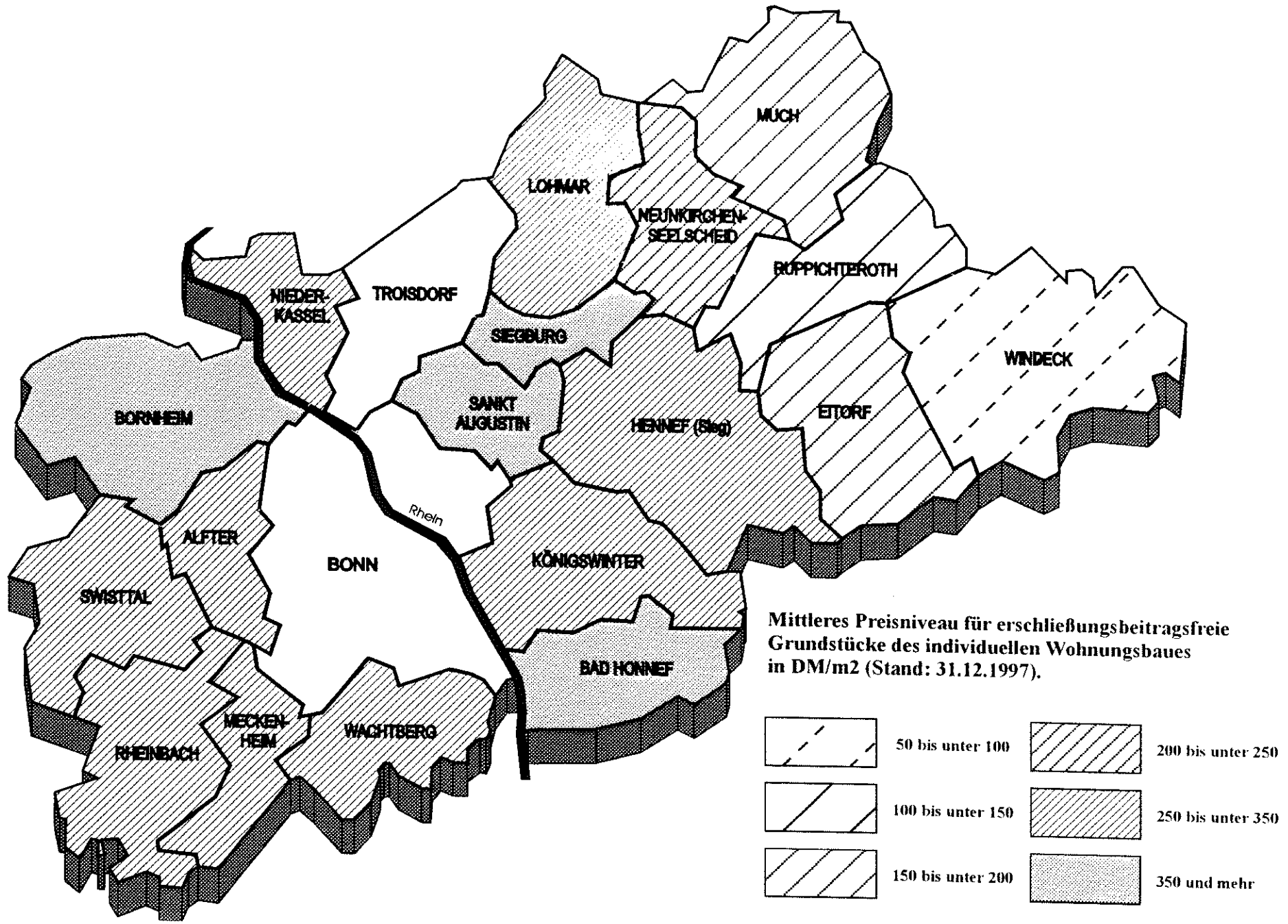
Erläuterungen: ohne Kreuz = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte  
+ = erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte

**Gemeinde/Stadt**

**Bodenrichtwerte DM/m<sup>2</sup>**

	<b>Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau</b>		
	<b>gute</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige</b>
Alfter	370	320	260
Bad Honnef	480	350	170
Bornheim	390	350	280+
Eitorf	240	160	100
Hennef	400	260	75
Königswinter	400	280	180
Lohmar	330	270	140
Meckenheim	390	310	210
Much	240	170	75
Neunkirchen-Seelscheid	270	210	180
Niederkassel	430	330	250
Rheinbach	450	290	180
Ruppichteroth	190	120	70
Sankt Augustin	430	390	320
Siegburg	500	380	280
Swisttal	340	280	140
Wachtberg	420	330	180
Windeck	110	85	50

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



**Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau  
(Einzelaufstellung)**

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	27	29	34	33,1	23,1	34,0	10.657	5.194	8.568
Bad Honnef	30	37	31	22,6	28,0	22,3	4.897	6.587	3.240
Bornheim	79	99	59	55,4	87,1	51,2	18.530	26.126	15.811
Eitorf	48	40	43	41,8	41,8	60,9	5.588	4.077	6.347
Hennef	96	79	98	78,9	64,9	73,5	14.927	13.356	12.931
Königswinter	95	111	77	75,1	84,5	60,8	16.889	19.039	12.900
Lohmar	52	57	58	33,0	43,0	42,3	7.222	9.894	8.416
Meckenheim	21	49	40	14,9	35,6	23,1	4.114	10.645	5.772
Much	34	26	30	32,9	34,3	29,8	5.453	3.791	3.363
Neunkirchen- Seelscheid	73	73	86	60,2	55,0	77,8	11.436	9.113	10.760
Niederkassel	52	49	42	29,2	33,3	29,7	9.635	10.358	7.905
Rheinbach	24	23	28	17,1	10,6	18,0	5.032	3.173	5.494
Ruppichteroth	28	25	43	22,8	21,5	43,2	2.347	2.527	3.735
Sankt Augustin	26	40	47	15,6	28,4	30,4	5.204	9.602	9.581
Siegburg	34	31	29	38,0	25,4	19,1	12.403	7.410	6.132
Swisttal	29	35	24	18,3	32,4	26,7	3.836	6.814	5.818
Wachtberg	25	37	36	19,9	33,2	24,6	5.350	8.484	7.571
Windeck	61	72	64	66,7	65,9	67,3	3.852	3.546	3.021
<b>insgesamt</b>	<b>834</b>	<b>912</b>	<b>869</b>	<b>675,5</b>	<b>748,0</b>	<b>734,7</b>	<b>147.372</b>	<b>159.736</b>	<b>137.365</b>
<b>Veränderung</b>	<b>-9%</b>	<b>+5%</b>		<b>-10%</b>	<b>+2%</b>		<b>-8%</b>	<b>+16%</b>	



2.2.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie  
(Einzelaufstellung)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	7	1	5	6,6	*	11,8	891	*	1.015
Bad Honnef	20	3	4	39,0	6,9	2,6	1.962	716	236
Bornheim	6	9	4	30,0	36,6	8,2	5.834	2.115	415
Eitorf	7	1	4	59,1	*	14,8	2.393	*	752
Hennef	2	2	-	*	*	-	*	*	-
Königswinter	7	2	2	20,0	*	*	2.337	*	*
Lohmar	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Meckenheim	1	3	8	*	19,7	29,3	*	951	1.436
Much	3	1	2	7,4	*	*	595	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederkassel	8	22	18	18,3	50,4	56,2	2.363	6.310	6.863
Rheinbach	8	7	9	40,4	12,8	24,0	3.141	723	2.769
Ruppichteroth	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Sankt Augustin	1	6	2	*	16,3	*	*	3.280	*
Siegburg	2	2	-	*	*	-	*	*	-
-									
Swisttal	-	4	4	-	6,5	6,3	-	487	474
Wachtberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Windeck	7	5	1	26,1	11,2	*	1.225	414	*
insgesamt	81	70	64	265,9**	207,9**	185,1**	23.575**	20.100**	19.869**
Veränderung	+16%	+9%		+28%	+12%		+17%	+1%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

\*\* einschließlich der Umsätze in den durch \* gekennzeichneten Gemeinden

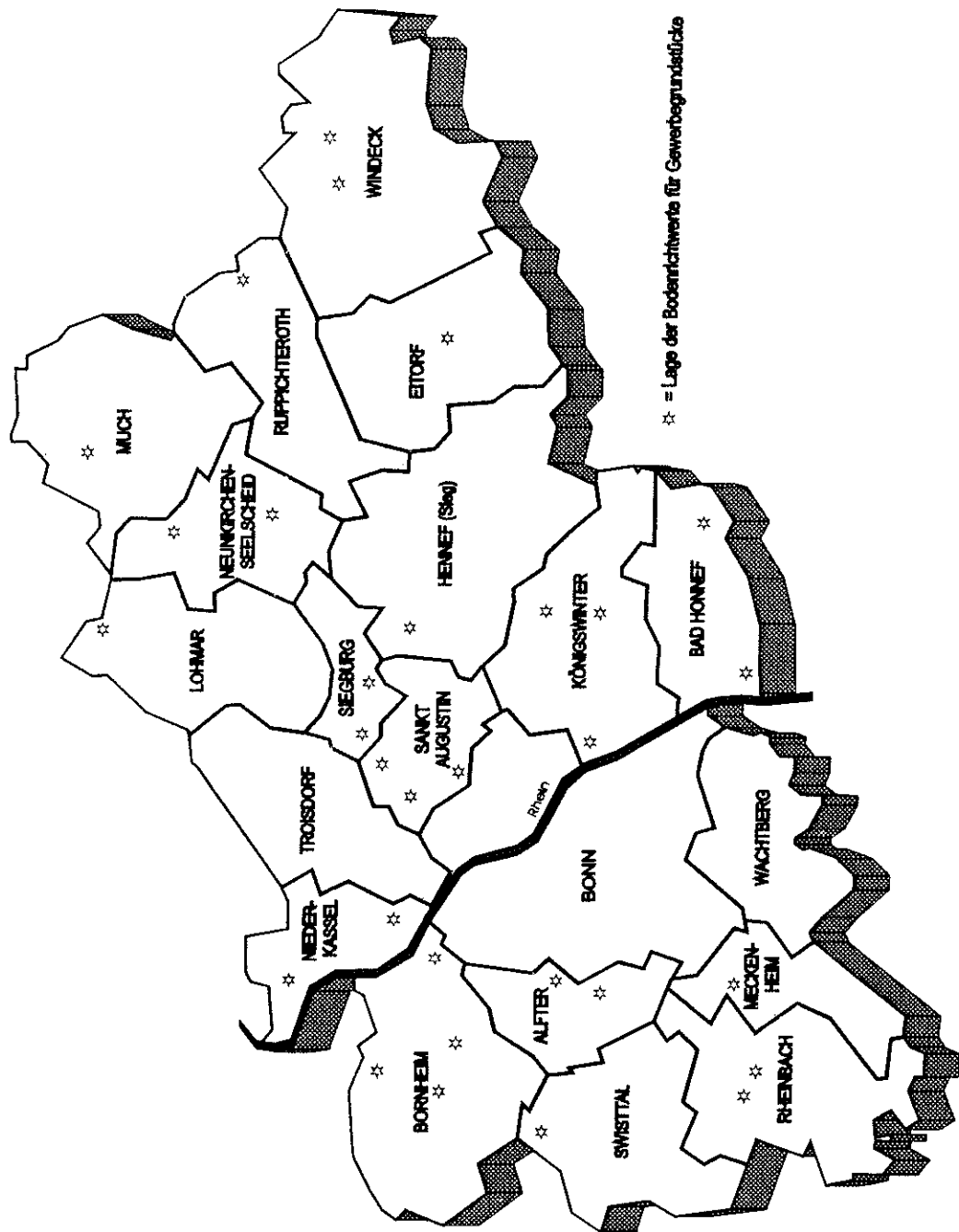
Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Aus der nachstehenden Tabelle ist das Preisniveau für gute, mittlere und mäßige Lagen, bezogen auf die Lage innerhalb der jeweiligen Gemeinde, angegeben.

Erläuterungen: ohne Kreuz = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte  
+ = erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte

	Gewerbliche Bauflächen		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	180	140	-
Bad Honnef	95	55	-
Bornheim	120+	110	-
Eitorf	75+	45+	-
Hennef	160	-	-
Königswinter	200	100	-
Lohmar	-	100	-
Meckenheim	70	-	-
Much	80	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	100	70	-
Niederkassel	125	-	-
Rheinbach	130	80	-
Ruppichteroth	-	30	-
Sankt Augustin	230	180	-
Siegburg	180	170	-
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 m <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	10	6	12	21,3	11,9	50,0	104	63	238
Bad Honnef	4	9	2	22,5	17,2	*	112	64	*
Bornheim	24	34	36	172,2	130,2	236,0	1.088	741	1.252
Eitorf	7	5	6	30,1	25,9	15,2	84	46	40
Hennef	9	16	9	105,1	379,6	50,7	514	2.079	170
Königswinter	8	4	12	15,4	7,4	38,6	67	22	151
Lohmar	3	7	2	642,5	86,5	*	816	341	*
Meckenheim	7	7	10	49,9	40,7	113,7	120	167	330
Much	7	6	8	84,2	68,7	93,6	186	176	228
Neunkirchen- Seelscheid	3	10	9	42,2	101,5	109,3	65	331	326
Niederkassel	8	11	9	47,5	183,3	102,4	472	2.007	953
Rheinbach	16	24	17	80,7	215,9	143,9	303	679	868
Ruppichteroth	5	3	4	119,7	74,4	48,7	259	181	94
Sankt Augustin	2	5	7	*	22,7	6,2	*	106	34
Siegburg	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Swisttal	18	11	3	158,5	123,1	40,2	691	642	142
Wachtberg	23	26	12	112,6	309,0	47,1	855	1.298	218
Windeck	14	21	15	122,8	110,2	120,0	162	309	243
insgesamt	169	206	173	1837,6**	1936,3**	1236,1**	5.939**	9.520**	5.374**
Veränderung	-18%	+19%		- 5%	+57%		-38%	+77%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

\*\* einschließlich der Umsätze in den durch \* gekennzeichneten Gemeinden

**Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke  
(Acker-, Grünland und Sonderkulturen)**

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. Sie gelten für normal zu bewirtschaftende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

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

<b>Gemeinde/Stadt</b>	<b>Preisspanne</b>
Alfter	4,-- DM/m <sup>2</sup> bis 8,-- DM/m <sup>2</sup>
Bad Honnef	4,-- DM/m <sup>2</sup> bis 9,-- DM/m <sup>2</sup>
Bornheim	3,-- DM/m <sup>2</sup> bis 10,-- DM/m <sup>2</sup>
Eitorf	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 4,-- DM/m <sup>2</sup>
Hennef	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 6,-- DM/m <sup>2</sup>
Königswinter	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 7,-- DM/m <sup>2</sup>
Lohmar	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 6,-- DM/m <sup>2</sup>
Meckenheim	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 6,-- DM/m <sup>2</sup>
Much	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 4,-- DM/m <sup>2</sup>
Neunkirchen-Seelscheid	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 4,-- DM/m <sup>2</sup>
Niederkassel	8,-- DM/m <sup>2</sup> bis 13,-- DM/m <sup>2</sup>
Rheinbach	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 6,-- DM/m <sup>2</sup>
Ruppichterath	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 3,-- DM/m <sup>2</sup>
Sankt Augustin	4,-- DM/m <sup>2</sup> bis 10,-- DM/m <sup>2</sup>
Siegburg	4,-- DM/m <sup>2</sup> bis 10,-- DM/m <sup>2</sup>
Swisttal	3,-- DM/m <sup>2</sup> bis 6,-- DM/m <sup>2</sup>
Wachtberg	3,-- DM/m <sup>2</sup> bis 6,-- DM/m <sup>2</sup>
Windeck	2,-- DM/m <sup>2</sup> bis 4,-- DM/m <sup>2</sup>

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenzahl und der Grundstücksgröße ist aus den Kaufverträgen nicht erkennbar; deswegen sind diese Merkmale hier nicht aufgeführt.

2.2.1.3.2 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	4	4	2	15,8	27,3	*	24	64	*
Bad Honnef	6	3	3	52,5	5,1	18,3	93	9	40
Bornheim	4	1	1	10,5	*	*	21	*	*
Eitorf	7	5	8	65,8	58,8	33,0	93	91	46
Hennef	5	7	12	22,9	31,2	72,1	25	49	71
Königswinter	1	4	5	*	25,7	17,8	*	38	21
Lohmar	2	1	2	*	*	*	*	*	*
Meckenheim	5	-	6	71,0	-	34,2	108	-	45
Much	8	6	2	63,8	54,1	*	78	77	*
Neunkirchen- Seelscheid	6	2	7	38,2	*	165,2	65	*	97
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	6	3	-	17,0	15,4	-	25	23	-
Ruppichteroth	2	2	3	*	*	37,6	*	*	97
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	4	2	-	16,1	*	-	29	*	-
Windeck	10	14	7	63,5	168,8	67,1	63	167	76
insgesamt	70	56	59	516,4**	445,0**	536,3**	730**	611**	704**
Veränderung	+25%	-5%		+16%	-17%		+19%	-13%	

\* 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 Preissituation aus den Vorjahren miteinbezogen.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne
Alfter	1,-- DM/m <sup>2</sup> bis 3,-- DM/m <sup>2</sup>
Bad Honnef	1,-- DM/m <sup>2</sup> bis 2,50 DM/m <sup>2</sup>
Bornheim	1,-- DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Eitorf	0,80 DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Hennef	0,80 DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Königswinter	1,-- DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Lohmar	0,80 DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Meckenheim	0,80 DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Much	0,80 DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Neunkirchen-Seelscheid	0,80 DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Niederkassel	-
Rheinbach	0,80 DM/m <sup>2</sup> bis 2,50 DM/m <sup>2</sup>
Ruppichterath	1,-- DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Sankt Augustin	-
Siegburg	1,-- DM/m <sup>2</sup> bis 2,50 DM/m <sup>2</sup>
Swisttal	-
Wachtberg	1,-- DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>
Windeck	0,50 DM/m <sup>2</sup> bis 2,-- DM/m <sup>2</sup>

Diese Kaufpreise beinhalten auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert (abgeholzte Flächen) werden 0,40 DM/m<sup>2</sup> bis 1,-- DM/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	91	101	95	34,5	45,7	43,4	35.657	42.956	42.412
Bad Honnef	123	95	109	67,2	55,7	56,2	51.150	39.086	43.538
Bornheim	307	222	160	103,1	91,9	67,6	110.515	86.970	66.968
Eitorf	81	78	64	58,4	48,2	41,3	23.219	21.241	15.797
Hennef	227	172	186	112,3	89,8	101,6	85.531	62.903	65.861
Königswinter	196	170	172	102,3	104,0	96,1	78.467	66.210	63.980
Lohmar	134	179	120	77,7	92,5	75,2	54.848	66.537	46.709
Meckenheim	161	173	160	56,2	53,4	50,1	66.446	68.726	63.442
Much	53	62	56	41,4	48,8	46,3	17.547	18.261	17.435
Neunkirchen-									
Seelscheid	82	103	113	54,3	69,2	68,7	31.755	36.172	42.035
Niederkassel	237	268	189	77,7	82,6	65,9	89.725	98.897	72.991
Rheinbach	79	117	99	37,6	52,1	45,1	32.071	41.643	37.465
Ruppichterath	35	36	26	25,6	24,4	20,0	11.344	9.186	6.772
Sankt Augustin	229	275	221	84,8	102,8	92,1	91.495	109.611	85.368
Siegburg	117	131	94	52,3	60,8	43,0	45.101	50.803	35.342
Swisttal	63	63	55	29,3	33,4	29,4	21.994	23.365	18.736
Wachtberg	76	75	73	41,4	39,8	44,8	38.900	35.218	31.858
Windeck	116	77	68	90,1	61,2	51,9	25.519	16.845	13.100
<b>insgesamt</b>	<b>2407</b>	<b>2397</b>	<b>2060</b>	<b>1146,2</b>	<b>1156,3</b>	<b>1038,7</b>	<b>911.284</b>	<b>894.630</b>	<b>769.809</b>
<b>Veränderung</b>	<b>0%</b>	<b>+16%</b>		<b>-1%</b>	<b>+11%</b>		<b>+2%</b>	<b>+16%</b>	

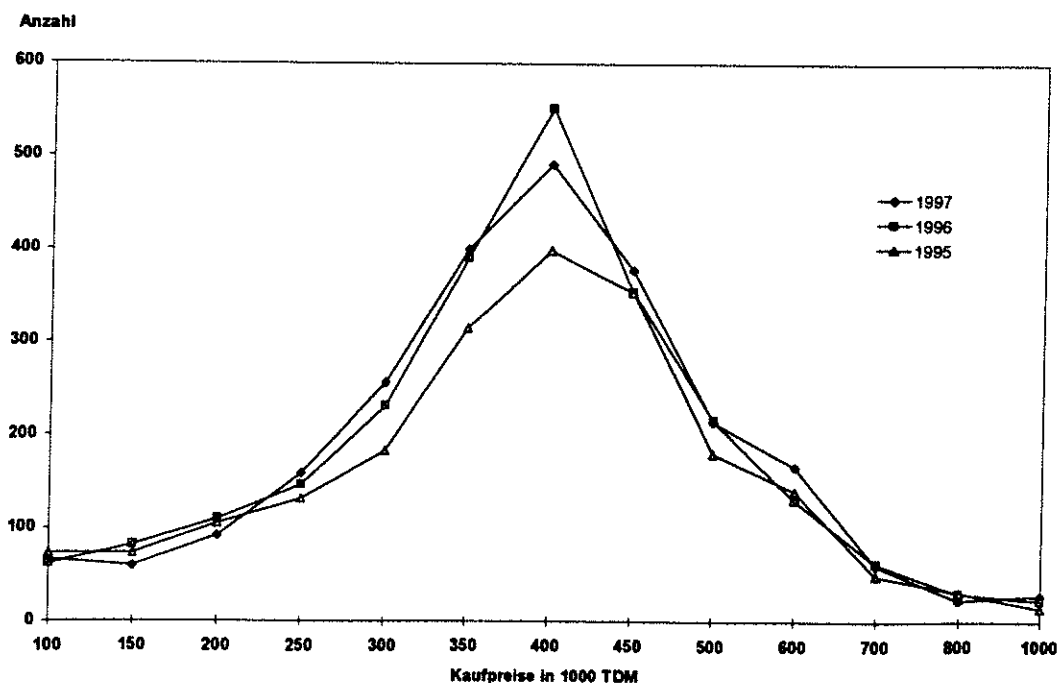


**Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern**

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

	1997	1996	1995
bis 100.000,-- DM	66	61	73
bis 150.000,-- DM	59	82	73
bis 200.000,-- DM	92	110	105
bis 250.000,-- DM	159	147	132
bis 300.000,-- DM	256	231	183
bis 350.000,-- DM	400	391	315
bis 400.000,-- DM	491	552	399
bis 450.000,-- DM	378	355	354
bis 500.000,-- DM	214	216	180
bis 600.000,-- DM	166	130	140
bis 700.000,-- DM	60	62	49
bis 800.000,-- DM	23	30	31
bis 1.000.000,-- DM	28	23	15
bis 1.500.000,-- DM	14	5	10
über 1.500.000,-- DM	1	2	1

insgesamt 2407 2397 2060  
 Veränderung 0% +16%



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

**Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise**

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd DM</b>	<b>Alfter</b>	<b>Bad Honnef</b>	<b>Bornheim</b>	<b>Eitorf</b>	<b>Hennef</b>
bis 100	3	-	2	5	6
bis 150	3	2	6	6	5
bis 200	2	3	3	12	9
bis 250	6	7	29	11	12
bis 300	6	8	71	11	16
bis 350	4	24	63	17	36
bis 400	15	34	53	10	51
bis 450	30	9	37	3	52
bis 500	9	16	23	2	19
bis 600	10	12	7	2	13
bis 700	1	1	6	-	5
bis 800	1	3	1	1	1
bis 1.000	1	2	4	1	2
über 1.000	-	2	2	-	-

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd DM</b>	<b>Königs- winter</b>	<b>Lohmar</b>	<b>Meckenheim</b>	<b>Much</b>	<b>Neunk.- Seelschd</b>
bis 100	10	2	-	4	-
bis 150	4	1	1	1	2
bis 200	4	4	5	4	1
bis 250	16	6	1	6	8
bis 300	11	9	5	6	11
bis 350	28	13	24	12	14
bis 400	29	35	47	7	16
bis 450	32	33	36	5	15
bis 500	22	9	23	3	4
bis 600	27	14	8	3	6
bis 700	6	5	7	1	4
bis 800	1	-	4	1	-
bis 1.000	5	1	-	-	-
über 1.000	1	2	-	-	1

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

Gesamtkaufpreis		Nieder-	Rheinbach	Ruppichte-	Sankt	Siegburg
in Tsd DM		kassel		roth	Augustin	
bis	100	5	3	1	2	3
bis	150	3	-	-	3	4
bis	200	6	1	2	4	5
bis	250	3	2	4	8	11
bis	300	23	8	8	16	17
bis	350	57	4	10	43	15
bis	400	58	22	5	60	27
bis	450	45	20	1	36	7
bis	500	22	10	2	23	8
bis	600	7	3	2	25	9
bis	700	2	4	-	5	4
bis	800	3	2	-	1	3
bis	1.000	3	-	-	2	3
über	1.000	-	-	-	1	1

Gesamtkaufpreis		Swisttal	Wachtberg	Windeck
in Tsd DM				
bis	100	2	1	17
bis	150	-	-	18
bis	200	7	1	19
bis	250	5	5	19
bis	300	6	7	17
bis	350	11	6	19
bis	400	13	5	4
bis	450	7	10	-
bis	500	6	11	2
bis	600	4	14	-
bis	700	2	6	1
bis	800	-	1	-
bis	1.000	-	4	-
über	1.000	-	5	-

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

2.2.2.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	2	4	3	*	2,1	2,1	*	3.461	4.980
Bad Honnef	8	11	18	4,8	8,8	10,9	3.278	7.865	10.755
Bornheim	6	5	4	4,3	4,1	3,1	4.143	4.031	3.883
Eitorf	13	12	1	12,0	5,5	*	6.937	4.016	*
Hennef	14	16	24	13,6	17,8	11,5	14.183	16.058	28.239
Königswinter	5	16	18	3,7	15,1	19,8	2.585	9.945	14.294
Lohmar	4	-	5	4,7	-	4,9	1.748	-	5.450
Meckenheim	3	3	2	4,1	5,0	*	4.104	9.400	*
Much	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	6	4	2	4,2	4,6	*	3.927	5.214	*
Niederkassel	4	3	2	3,8	4,0	*	3.168	5.720	*
Rheinbach	1	3	6	*	4,9	5,0	*	2.521	3.423
Ruppichteroth	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Sankt Augustin	7	12	9	8,4	12,2	6,3	4.118	13.026	11.580
Siegburg	10	17	21	7,6	9,9	12,2	7.094	18.246	16.592
Swisttal	-	1	4	-	*	1,0	-	*	1.780
Wachtberg	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Windeck	2	2	1	*	*	*	*	*	*
insgesamt	88	113	126	80,5**	99,0**	101,0**	60.874**	103.381**	112.937**
Veränderung	-22%	-10%		-19%	-2%		-41%	-8%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

\*\* einschließlich der Umsätze in den durch \* gekennzeichneten Gemeinden

2.2.2.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Bornheim	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Eitorf	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Hennef	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Königswinter	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Lohmar	3	2	-	22,7	*	-	7.338	*	-
Meckenheim	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Much	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederkassel	3	1	1	4,5	*	*	4.459	*	*
Rheinbach	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Ruppichteroth	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Sankt Augustin	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Siegburg	3	2	3	5,9	*	3,7	2.695	*	1.230
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Windeck	-	2	3	-	*	6,1	-	*	1.417
insgesamt	17	13	16	144,4**	219,6**	53,5**	36.970**	22.497**	17.545**
Veränderung	+31%	-19%		-34%	+410%		+64%	+28%	

\* 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		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	84	113	53	20.446	26.578	11.626
Bad Honnef	120	127	167	32.013	32.220	44.889
Bornheim	85	96	125	18.795	18.313	26.092
Eitorf	28	26	26	5.447	5.754	5.927
Hennef	179	144	170	45.288	32.378	40.043
Königswinter	124	136	134	32.144	38.794	40.421
Lohmar	59	84	137	12.745	19.474	31.953
Meckenheim	124	112	130	27.472	22.752	24.951
Much	15	24	24	3.132	6.028	6.653
Neunkirchen- Seelscheid	15	10	38	3.252	2.467	8.301
Niederkassel	75	69	75	17.772	15.296	19.540
Rheinbach	102	85	91	24.208	18.235	20.199
Ruppichterath	5	13	4	745	2.937	988
Sankt Augustin	256	302	358	45.493	52.058	64.728
Siegburg	109	139	167	25.254	31.866	37.577
Swisttal	28	31	20	5.690	6.345	3.911
Wachtberg	18	50	33	5.745	12.540	8.939
Windeck	5	2	13	708	*	2.147
<b>insgesamt</b>	<b>1431</b>	<b>1563</b>	<b>1765</b>	<b>326.349</b>	<b>344.486**</b>	<b>398.885</b>
<b>Veränderung</b>		<b>-8%</b>	<b>-11%</b>		<b>- 5%</b>	<b>-14%</b>

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

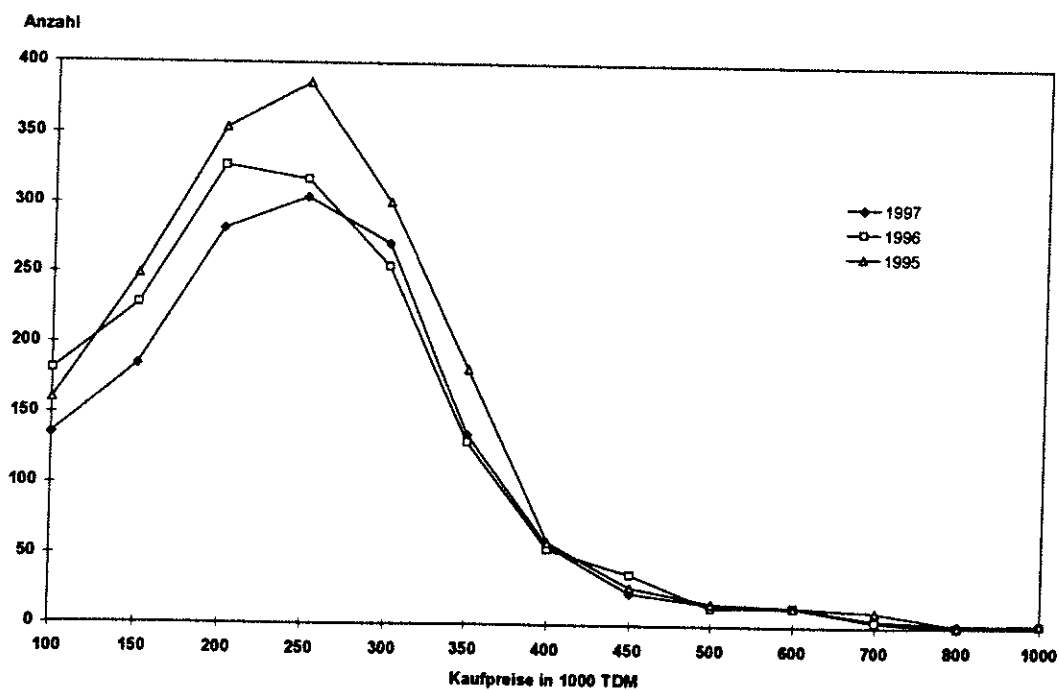
\*\* einschließlich der Umsätze in den durch \* gekennzeichneten Gemeinden

**Preisgruppen von Wohnungseigentum**

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

	1997	1996	1995
bis 100.000,-- DM	135	181	160
bis 150.000,-- DM	185	228	249
bis 200.000,-- DM	282	327	354
bis 250.000,-- DM	304	317	386
bis 300.000,-- DM	271	255	301
bis 350.000,-- DM	135	130	182
bis 400.000,-- DM	57	54	59
bis 450.000,-- DM	23	36	27
bis 500.000,-- DM	15	13	16
bis 600.000,-- DM	14	14	14
bis 700.000,-- DM	5	4	11
bis 800.000,-- DM	2	-	1
bis 1.000.000,-- DM	2	2	3
bis 1.500.000,-- DM	1	1	2
bis 1.500.000,-- DM	-	1	1

insgesamt 1431 1563 1765  
 Veränderung - 8% -11%



2.2.3.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
Alfter	68	93	38	16	13	11	-	7	4
Bad Honnef	72	60	127	36	60	35	12	7	5
Bornheim	32	30	63	38	36	32	15	30	30
Eitorf	13	19	26	13	5	-	2	2	-
Hennef	136	94	109	34	39	41	9	11	20
Königswinter	61	97	91	36	34	28	27	5	15
Lohmar	28	27	100	28	48	29	3	9	8
Meckenheim	41	45	83	76	36	36	7	31	11
Much	12	23	21	3	-	2	-	1	1
Neunkirchen- Seelscheid	-	3	28	12	4	6	3	3	4
Niederkassel	36	44	48	39	23	24	-	2	3
Rheinbach	82	62	66	17	23	21	3	-	4
Ruppichteroth	1	13	4	2	-	-	2	-	-
Sankt Augustin	131	103	129	107	169	208	18	30	21
Siegburg	62	54	70	38	71	79	9	14	18
Swisttal	25	23	2	3	6	18	-	2	-
Wachtberg	2	24	24	10	18	8	6	8	1
Windeck	1	1	10	2	1	3	2	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>803</b>	<b>815</b>	<b>1039</b>	<b>510</b>	<b>586</b>	<b>581</b>	<b>118</b>	<b>162</b>	<b>145</b>
<b>Veränderung</b>	<b>-1%</b>	<b>-22%</b>		<b>-13%</b>	<b>+1%</b>		<b>-27%</b>	<b>+12%</b>	

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (52%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung.



**2.2.3.3 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum  
Wohnungsgröße bis 40 m<sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	*	*	*	1
Bornheim	*	*	*	2
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	*	*	*	1
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	1
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	1.200,-	1.900,-	1.500,-	8
Siegburg	*	*	*	1
Swisttal	*	*	*	1
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>				
insgesamt	1.300,-	3.000,-	1.900,-	15

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 m<sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1996)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	*	*	*	1
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	*	*	*	2
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	-	-	-	-
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	*	*	*	1
Siegburg	*	*	*	1
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis				
insgesamt	2.600,-	4.800,-	3.500,-	5

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 m<sup>2</sup> (Baujahr 1997)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	*	*	*	2
Hennef	*	*	*	2
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	3
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	*	*	*	1
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis				
insgesamt	2.600,-	4.600,-	3.700,-	8

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

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

\*\* Anzahl der verwerteten Objekte, für die Quadratmeterpreise vorliegen

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

**Wohnungsgröße über 40 m<sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.100,-	3.000,-	2.600,-	8
Bad Honnef	1.800,-	3.000,-	2.400,-	20
Bornheim	1.500,-	3.100,-	2.200,-	24
Eitorf	*	*	*	3
Hennef	1.900,-	3.300,-	2.500,-	13
Königswinter	1.400,-	3.300,-	2.200,-	31
Lohmar	2.500,-	3.600,-	3.000,-	8
Meckenheim	1.600,-	3.200,-	2.500,-	37
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	3
Niederkassel	1.700,-	3.000,-	2.500,-	11
Rheinbach	1.800,-	3.100,-	2.400,-	11
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	1.200,-	3.500,-	2.000,-	53
Siegburg	1.200,-	3.500,-	2.400,-	22
Swisttal	*	*	*	1
Wachtberg	2.200,-	3.000,-	2.500,-	7
Windeck	-	-	-	-
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>				
insgesamt	1.200,-	3.600,-	2.300,-	252

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 m<sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1996)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.900,-	3.900,-	3.600,-	22
Bad Honnef	2.800,-	4.900,-	3.600,-	22
Bornheim	2.100,-	3.300,-	2.800,-	5
Eitorf	2.600,-	3.100,-	2.800,-	4
Hennef	2.400,-	3.500,-	3.100,-	21
Königswinter	2.600,-	3.600,-	3.100,-	17
Lohmar	2.800,-	3.600,-	3.100,-	4
Meckenheim	2.600,-	4.800,-	3.700,-	12
Much	1.900,-	2.500,-	2.200,-	6
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	2
Niederkassel	2.400,-	3.900,-	3.100,-	11
Rheinbach	*	*	*	2
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	2.100,-	4.300,-	3.500,-	31
Siegburg	3.300,-	4.400,-	3.900,-	9
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	*	*	*	2
Windeck	*	*	*	2
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>				
insgesamt	1.900,-	4.900,-	3.300,-	172

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 m<sup>2</sup> (Baujahr 1997)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	3.200,-	4.000,-	3.600,-	25
Bad Honnef	3.600,-	4.900,-	4.500,-	22
Bornheim	3.200,-	3.800,-	3.600,-	7
Eitorf	3.000,-	3.500,-	3.200,-	9
Hennef	2.700,-	4.600,-	3.700,-	39
Königswinter	3.600,-	3.900,-	3.800,-	7
Lohmar	3.000,-	4.200,-	3.900,-	6
Meckenheim	2.700,-	3.700,-	3.400,-	4
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	*	*	*	3
Rheinbach	3.600,-	4.600,-	4.000,-	42
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	2.600,-	4.000,-	3.300,-	17
Siegburg	3.200,-	4.500,-	3.900,-	26
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>				
insgesamt	2.600,-	4.900,-	3.800,-	207

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. Erforderliche Daten**

**3.1 Liegenschaftszinssätze**

**3.1.1 Liegenschaftszinssätze allgemein**

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

	1997	Anzahl	1996	Anzahl	1995	Anzahl
<b>Kin- u. Zweifamilienhausgrundstücke</b>						
GRND über 70 Jahre	4,5 %	7	4,5 %	13	4,25 %	9
GRND v. 50-70 Jahre	4,0 %	7	4,0 %	5	4,75 %	5
<b>Eigentumswohnungen (nicht in Großwohnanlagen)</b>						
GRND über 70 Jahre	4,25 %	101	4,5 %	137	4,5 %	157
GRND v. 50-70 Jahre	4,75 %	11	5,0 %	17	4,0 %	28
<b>Mietwohngrundstücke</b>						
GRND über 70 Jahre	5,5 %	6	5,5 %	5	5,25 %	5
GRND v. 50-70 Jahre	5,0 %	6	5,0 %	4	4,75 %	7
<b>geschäftlich/gewerblich genutzte Grundstücke</b>						
	6,0 %	3	-	-	6,5 %	5

(GRND = Gebäuderestnutzungsdauer)

**3.1.2 Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen**

Der Mittelwert der Liegenschaftszinssätze in Großwohnanlagen in Lohmar, Meckenheim, Sankt Augustin und Siegburg wurde aufgrund von Auswertungen von Kaufverträgen aus den Jahren 1995 bis 1997 zu 6,5 % ermittelt.

**3.2 Durchschnittliche Rotertragsfaktoren**

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rotertrag, 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
<b>Eigentumswohnungen</b>		
GRND über 70 Jahre	20	101
GRND v. 50-70 Jahre	16	11

### 3.3 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

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

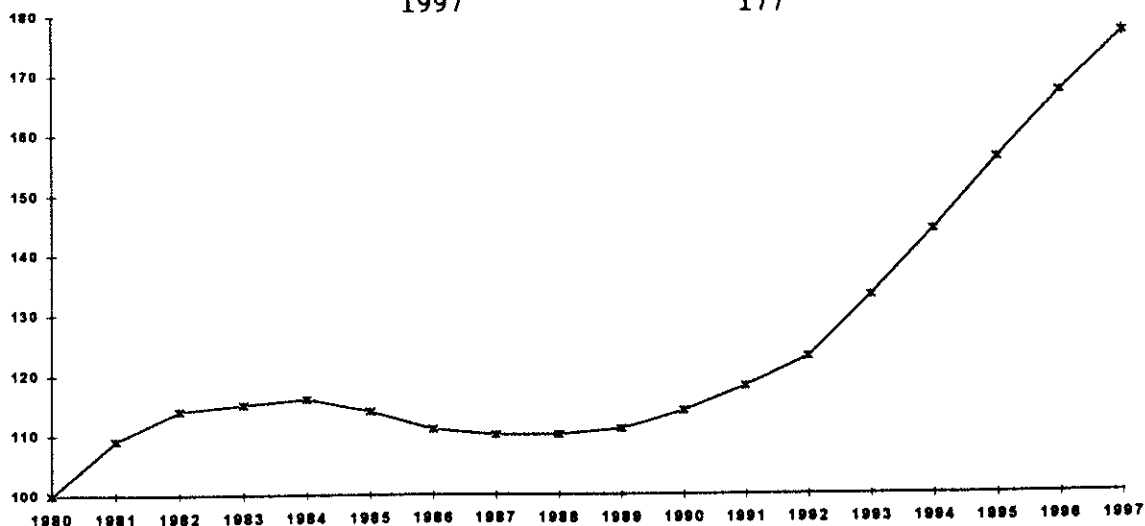
Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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**

<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
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
1997	177





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
1997	170	187	185	223	197

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
1997	169	173	165	143	184

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
1997	182	143	214	169	188
	214	169	188		

	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
1997	165	140	180

### 3.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

Der Gutachterausschuß hat durch Kaufpreisanalysen in 14 kreisangehörigen Städten/Gemeinden folgende Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes (umbauter Raum nach DIN 277/1950) ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge):

Sachwert bis	Alfter	Bad Honnef** (städt. Bereich)	Bad Honnef** (ländl. Bereich)	Bornheim*	Eitorf**	Hennef*
	Baujahr 1960-97 n = 22	Baujahr 1900-95 n = 44	Baujahr 1900-90 n = 19	Baujahr 1938-95 n = 31	Baujahr 1950-95 n = 21	Baujahr 1930-94 n = 48
150.000 DM						
200.000 DM	1,2	1,35	1,1		1,1	1,1
250.000 DM	1,1	1,25	1,0		1,0	1,05
300.000 DM	1,05	1,15	0,95	1,05	0,9	1,05
350.000 DM	1,0	1,1	0,9	1,05	0,9	1,0
400.000 DM	1,0	1,05	0,85	1,05	0,85	0,95
450.000 DM	0,95	1,05	0,8	1,0	0,8	0,95
500.000 DM	0,95	1,0	0,8	1,0		0,9
550.000 DM	0,9	1,0	0,8	0,95		0,85
600.000 DM	0,9	0,95	0,75	0,95		0,85
650.000 DM	0,9	0,95		0,95		0,8
700.000 DM	0,9	0,95		0,9		0,75
800.000 DM	0,85	0,9				
900.000 DM		0,9				

\* Auswertungen aus 1995

\*\* Auswertungen aus 1996

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	Königs- winter* (Ober- u. Nieder- dollend.)	Lohmar	Mecken- heim**	Nieder- kassel	Rhein- bach
	Baujahr 1900-80 n = 10	Baujahr 1960-90 n = 57	Baujahr 1970-90 n = 31	Baujahr 1965-95 n = 58	Baujahr 1960-95 n = 17
150.000 DM	1,35				
200.000 DM	1,1	1,25		1,25	
250.000 DM	1,0	1,15		1,15	
300.000 DM	0,9	1,1	1,0	1,1	0,95
350.000 DM	0,85	1,0	0,95	1,0	0,95
400.000 DM	0,8	1,0	0,95	1,0	0,95
450.000 DM		0,95	0,9	0,95	0,95
500.000 DM		0,9	0,9	0,9	0,9
550.000 DM		0,9	0,9	0,9	0,9
600.000 DM		0,9	0,9	0,85	0,9
650.000 DM		0,85	0,85	0,85	0,9
700.000 DM		0,85		0,85	
800.000 DM		0,85		0,8	
900.000 DM					

\* Auswertungen aus 1995

\*\* Auswertungen aus 1996

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 1900-94 n = 52	Baujahr 1966-90 n = 49	Baujahr 1965-90 n = 24
150.000 DM				
200.000 DM	1,0	1,25	1,0	
250.000 DM	1,0	1,15	1,0	
300.000 DM	0,95	1,05	0,95	1,05
350.000 DM	0,95	1,0	0,95	1,0
400.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,95
450.000 DM	0,9	0,95	0,9	0,95
500.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,95
550.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,95
600.000 DM	0,9	0,85	0,85	0,9
650.000 DM	0,9	0,85	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	0,8		
1.000.000 DM		0,8		

\* Auswertungen aus 1995

\*\* Auswertungen aus 1996

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 108 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1997 über neu errichtete Reihenhäuser (umbauter Raum nach DIN 277/1950) 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

**2.750,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Grundstückskosten)**

**(Minimum 2.031,-- DM/m<sup>2</sup>, Maximum 3.493,-- DM/m<sup>2</sup>).**

### 3.6 Durchschnittskaufpreise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke

Durch Auswertung von 97 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1997 über Ein- und Zweifamilienhäuser(umbauter Raum nach DIN 277/1950) ab dem Baujahr 1950 bei Grundstücksgrößen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> ergab sich bei der Gegenüberstellung von Gesamtkaufpreis und Wohnfläche des Gebäudes ein Durchschnittspreis von

**3.450,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (incl. Grundstückskosten)**

**(Minimum 2.108,-- DM/m<sup>2</sup>, Maximum 4.692,-- DM/m<sup>2</sup>).**

### 3.7 Umrechnungsfaktoren

Der m<sup>3</sup>-Anteil pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche (umbauter Raum nach DIN 277/1950) beträgt im Mittel im gesamten Geschäftsbereich aufgrund von 18 ausgewerteten Kaufverträgen

bei freistehenden Einfamilienwohnhäusern (Baujahre 1995 bis 1997) 5,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

und aufgrund von 108 ausgewerteten Kaufverträgen

bei Reihenhäusern (Baujahre 1996 und 1997)

5,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

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

<b>Art</b>	<b>Durchschnittskaufpreis</b>	<b>Anzahl</b>
Garagen	12.500,-- DM	105
oberirdische Stellplätze	7.000,-- DM	128
Tiefgarageneinstellplätze	18.000,-- DM	143

**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 17 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.

