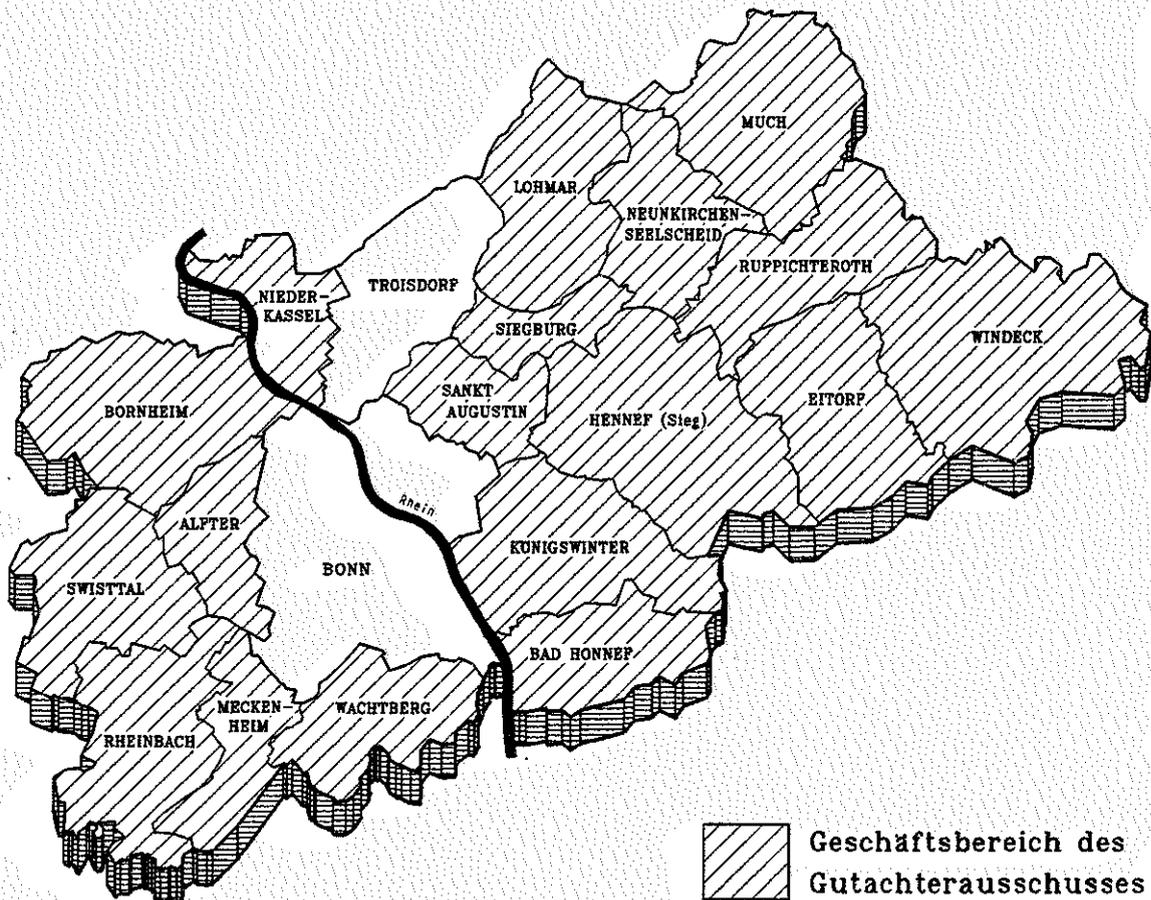




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis



Grundstücksmarktbericht 1998

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1998

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.

Für die Vorbereitung und Ausarbeitung dieses Grundstücksmarktberichtes sei den Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses an dieser Stelle herzlich gedankt.

Siegburg, den 10. Juni 1999

Der Vorsitzende

(Streich)

Inhaltsverzeichnis

1	A l l g e m e i n e s	5
1.1	Vorbemerkungen	5
1.2	Zuständigkeitsbereich	7
2	G r u n d s t ü c k s m a r k t	8
2.1	Gesamtüberblick	8
2.1.1	Anzahl der Vertragsabschlüsse	8
2.1.2	Verteilung der Objekte im Zuständigkeitsbereich (Grafik)	9
2.1.3	Flächenumsatz	9
2.1.4	Geldumsatz	10
2.2	Teilmärkte	11
2.2.1	Verteilung der Objekte gemeindeweise (Grafik)	11
2.2.2	Unbebaute Grundstücke	12
2.2.2.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	12
2.2.2.1.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Bodenrichtwerte)	12
2.2.2.1.2	Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Grafik)	13
2.2.2.1.3	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Einzelaufstellung)	14
2.2.2.1.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	15
2.2.2.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	16
2.2.2.2.1	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (Bodenrichtwerte)	16
2.2.2.2.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (Einzelaufstellung)	17
2.2.2.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
2.2.2.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	18
2.2.2.3.2	Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
2.2.2.3.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	20

2.2.2.3.4	Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	21
2.2.3	Bebaute Grundstücke	22
2.2.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
2.2.3.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	22
2.2.3.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	23
2.2.3.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	24
2.2.3.2	Mehrfamilienhäuser	26
2.2.3.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	27
2.2.4	Wohnungseigentum	28
2.2.4.1	Wohnungseigentum insgesamt	28
2.2.4.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum	29
2.2.4.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	30
2.2.4.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	31
2.2.4.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ² (Baujahr bis 1989)	31
2.2.4.4.2	Wohnungsgröße bis 40 m ² (Baujahr von 1990 bis 1997)	32
2.2.4.4.3	Wohnungsgröße bis 40 m ² (Baujahr 1998)	33
2.2.4.4.4	Wohnungsgröße über 40 m ² (Baujahr bis 1989)	34
2.2.4.4.5	Wohnungsgröße über 40 m ² (Baujahr von 1990 bis 1997)	35
2.2.4.4.6	Wohnungsgröße über 40 m ² (Baujahr 1998)	36
2.2.4.5	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen,“	37
3	Erforderliche Daten	38
3.1	Liegenschaftszinssätze	38
3.1.1	Liegenschaftszinssätze allgemein	38
3.1.2	Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen	38
3.2	Durchschnittliche Rohertragsfaktoren	38

3.3	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	39
3.3.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	39
3.3.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	40
3.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	42
3.5	Durchschnittskaufpreise (Gebäudeanteil) für Reihen- und Doppelhäuser (Neubauten)	46
3.6	Durchschnittskaufpreise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)	46
3.7	Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (incl. Grundstückskosten)	46
3.8	Verhältnis von Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu Kaufpreisen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau	46

1 A l l g e m e i n e s

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 10. Juni 1999 beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des vergangenen Jahres und faßt Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, zusammen.

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind im Jahre 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) eingerichtet worden. Heute sind die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse in den §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) und in der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7.März 1990 - GV.NW S. 156 - enthalten.

Die Gutachterausschüsse, die aus einem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern bestehen, sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den Bereichen Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und anderen Fachbereichen verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erstellung des Grundstücksmarktberichts

Zur Unterstützung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die in Nordrhein-Westfalen bei der Gebietskörperschaft angesiedelt ist, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, nämlich bei einem Kreis, einer kreisfreien Stadt oder einer großen kreisangehörigen Stadt.

Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden folgende Arbeiten:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Gutachten und Zustandsfeststellungen
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und des Grundstücksmarktberichts

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten, die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte, die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig.

Der Gutachterausschuß und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Arbeiten über die Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist

jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden."

Dasselbe gilt für Enteignungsbeschlüsse, Umlegungsbeschlüsse, Zwangsversteigerungszuschläge u.ä.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt, personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u.a. Fragebogen an Verkäufer/Käufer gesandt, um weitere Angaben für die Auswertung zu erhalten.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuß. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Auch dieser Bericht über den Grundstücksmarkt wurde aus dieser Datensammlung erstellt. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung ermittelte Daten.

1.2 Zuständigkeitsbereich

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

Für den Bereich der großen kreisangehörigen Stadt Troisdorf ist ein eigener Gutachterausschuß gebildet.

Der Zuständigkeitsbereich umfaßt eine Fläche von 1091 Quadratkilometern.

Hier leben etwa 494.000 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

8108 Vertragsabschlüsse (1997 : 7332, Steigerung um 11%)

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 1998 = **8514** (1997: **7721**, Steigerung um **10%**).

Im Berichtsjahr wurden 15 Erbbaurechte neu bestellt, 1997 waren es 33 und 1996 waren es 20. 126 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 1997 waren es 111. Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1998 zu rd.87 % bebaute Grundstücke (davon rd. 31 % Eigentumswohnungen), zu rd. 3 % unbebaute Bauflächen und zu 10 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN); im Jahr 1997 lauteten die entsprechenden Zahlen 86 % (37%), 8 %, 6 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 1996 bis 1998 Auskunft.

Jahr	unbeb. Bauland	unbeb. LN+FN	unbeb. sonstige	bebaut 1+2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut sonstige
1996	1062	307	1501	2397	113	13	750
1997	962	303	1567	2407	88	17	689
1998	1115	351	1557	2752	116	16	878

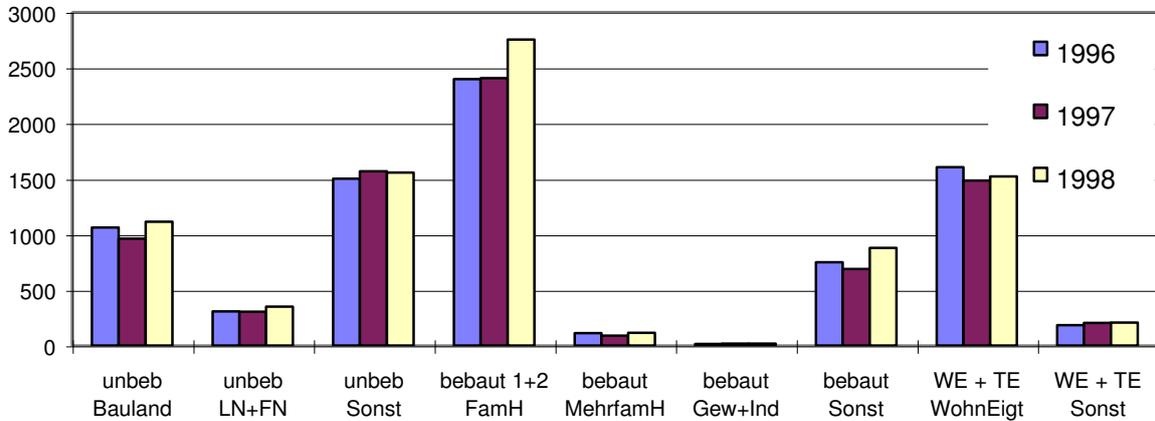
Jahr	WE WohnEigt	TE TeilEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1996	1563	43	184	7933
1997	1431	54	203	7721
1998	1482	39	208	8514

Der Inhalt dieser Tabelle ist auf Seite 8 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.

2.1.2 Verteilung der Objekte im Zuständigkeitsbereich (Grafik)



2.1.3 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden

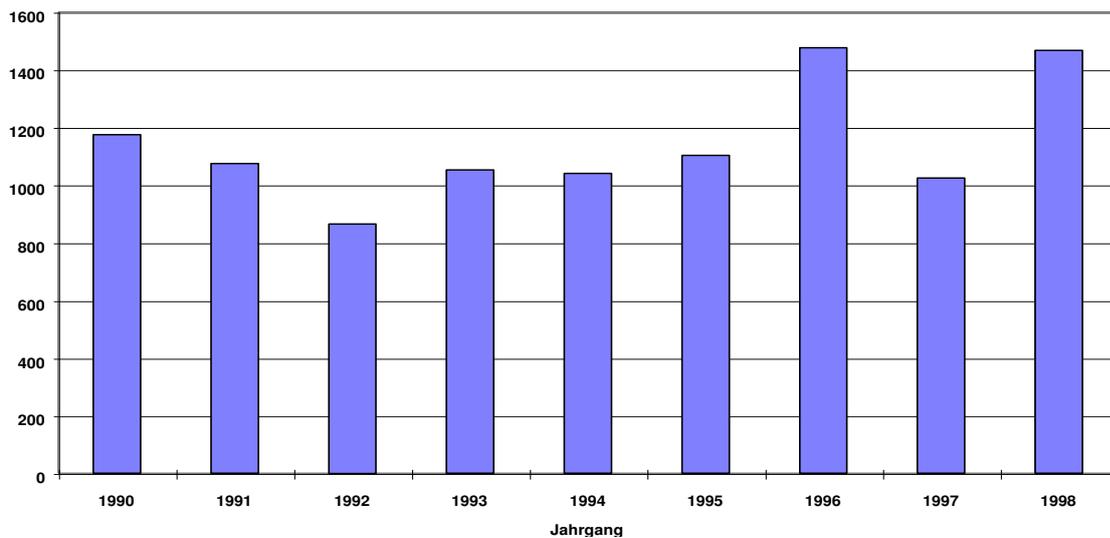
14.665.018 m² Grund und Boden (1997:10.235.576)

umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von

196.115 m² (1997: 179.681).

Flächenumsatz in ha



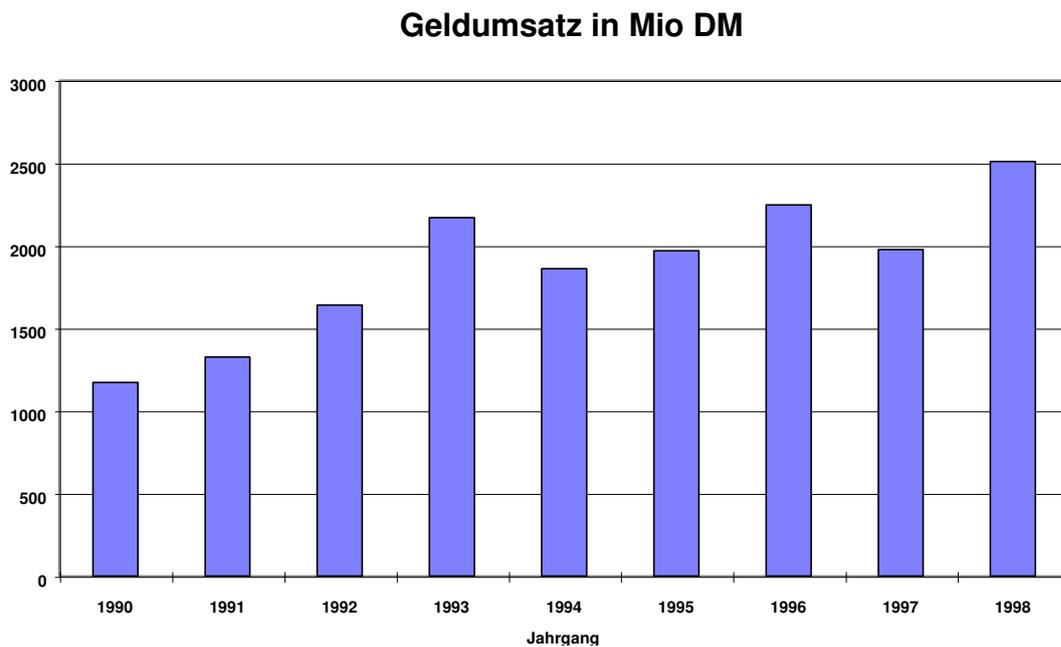
2.1.4 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum,

2.507 Millionen DM (1997: 1.975).

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Geldumsatz einschließlich Wohnungs- und Teileigentum von

29,7 Millionen DM (1997 : 31,8).



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. 14), "Ein- und Zweifamilienhäuser" (S. 22) und "Wohnungseigentum insgesamt" (S. 28) sind unterschiedliche Tendenzen erkennbar.

"Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau":

Nach dem Anstieg der Fallzahlen in 1996 (+5%) und dem Rückgang der Fallzahlen in 1997 (-9%) ist 1998 wieder ein Anstieg (+18%) zu verzeichnen.

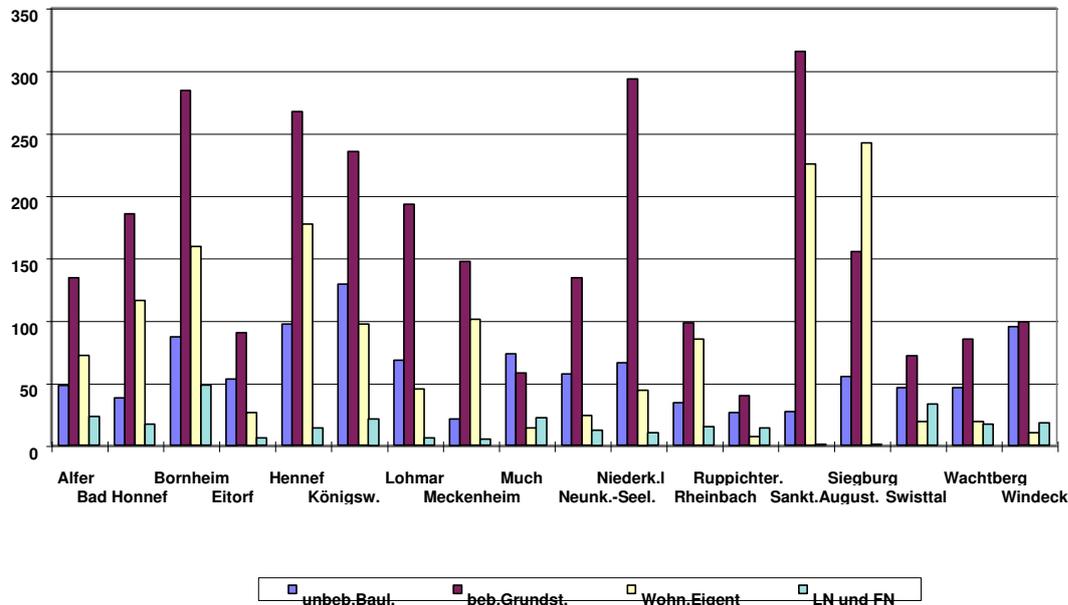
"Ein- und Zweifamilienhäuser":

Während in 1996 noch eine Steigerung der Fallzahlen von 16% festzustellen war und in 1997 für diesen Teilmarkt keine gravierende Änderung (weniger als + 1 %) verzeichnet wurde, stiegen die Fallzahlen in 1998 wieder um 14% an.

"Wohnungseigentum":

In diesem Teilmarkt wurde von 1996 bis 1997 ein Rückgang der Fallzahlen (-11%,-8%) festgestellt. 1998 ist wieder ein Anstieg um 4% zu verzeichnen.

2.2.1 Verteilung der Objekte gemeindeweise (Grafik)



2.2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.2.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

2.2.2.1.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Bodenrichtwerte)

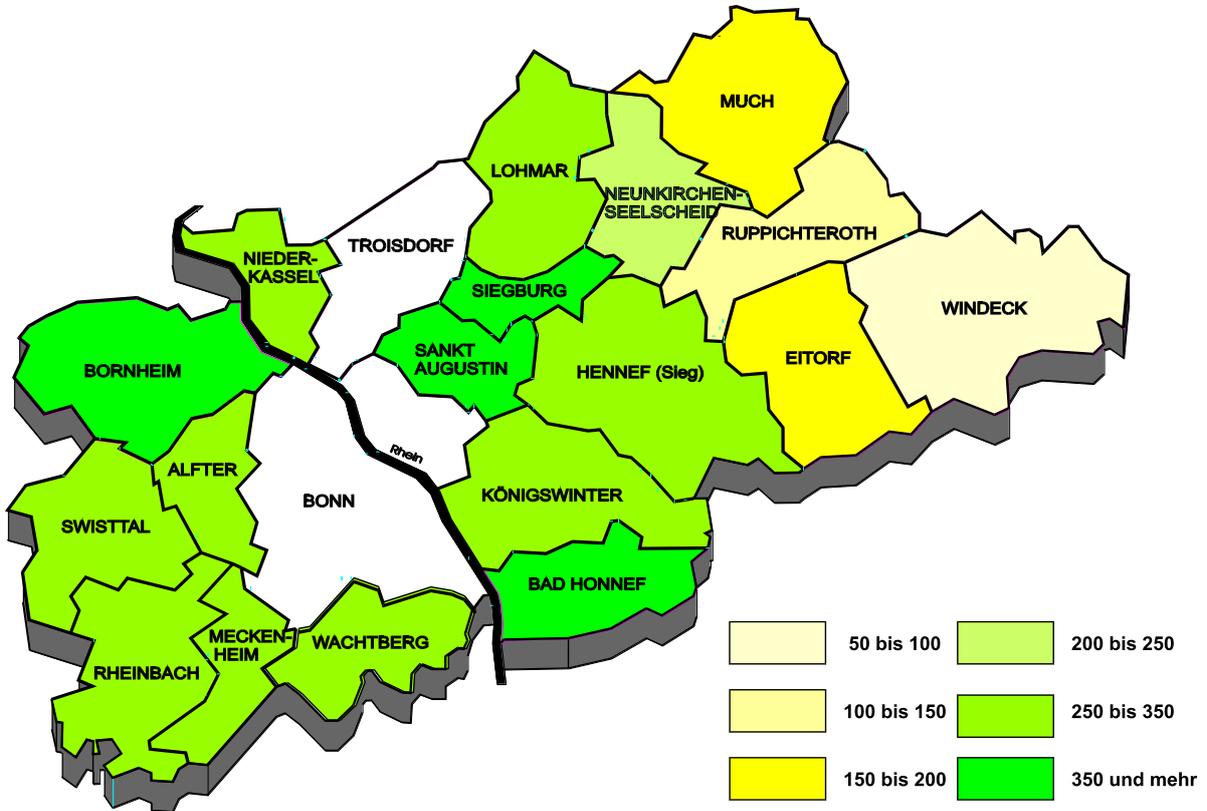
Aus der nachstehenden Tabelle ist das Preisniveau für gute, mittlere und mäßige Lagen, bezogen auf die Lage innerhalb der jeweiligen Gemeinde, angegeben.

Erläuterungen: ohne Kreuz = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte
 + = erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwerte DM/m ²		
	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	380	330	280
Bad Honnef	500	360	180
Bornheim	420	370	300+
Eitorf	260	170	100
Hennef	420	280	75
Königswinter	420	300	190
Lohmar	340	280	140
Meckenheim	420	320	220
Much	250	170	75
Neunkirchen-Seelscheid	270	210	190
Niederkassel	480	400	270
Rheinbach	480	320	190
Ruppichteroth	200	120	75
Sankt Augustin	440	400	330
Siegburg	550	410	320
Swisttal	350	290	150
Wachtberg	450	340	200
Windeck	110	85	50

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

2.2.2.1.2 Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Grafik)



Die Grafik gibt keine Auskunft über das Preisniveau in den Städten Bonn und Troisdorf, für deren Bereiche eigene Gutachterausschüsse zuständig sind.

2.2.2.1.3 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Einzelaufstellung)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	41	27	29	29,3	33,1	23,1	8.540	10.657	5.194
Bad Honnef	35	30	37	31,6	22,6	28,0	7.176	4.897	6.587
Bornheim	79	79	99	61,5	55,4	87,1	18.467	18.530	26.126
Eitorf	48	48	40	41,9	41,8	41,8	4.835	5.588	4.077
Hennef	93	96	79	67,5	78,9	64,9	13.904	14.927	13.356
Königswinter	125	95	111	93,4	75,1	84,56	23.375	16.889	19.039
Lohmar	63	52	57	44,7	33,0	43,0	8.981	7.222	9.894
Meckenheim	17	21	49	10,3	14,9	35,6	3.066	4.114	10.645
Much	68	34	26	52,1	32,9	34,3	8.611	5.453	3.791
Neunkirchen- Seelscheid	57	73	73	38,6	60,2	55,0	7.116	11.436	9.113
Niederkassel	55	52	49	38,7	29,2	33,3	13.035	9.635	10.358
Rheinbach	18	24	23	15,1	17,1	10,6	6.207	5.032	3.173
Ruppichteroth	24	28	25	21,5	22,8	21,5	2.301	2.347	2.527
Sankt Augustin	27	26	40	11,5	15,6	28,4	3.877	5.204	9.602
Siegburg	53	34	31	37,2	38,0	25,4	12.994	12.403	7.410
Swisttal	45	29	35	30,2	18,3	32,4	7.881	3.836	6.814
Wachtberg	45	25	37	32,4	19,9	33,2	8.532	5.350	8.484
Windeck	93	61	72	80,6	66,7	65,9	4.751	3.852	3.546
insgesamt	986	834	912	738,1	675,5	748,0	163.649	147.372	159.736
Veränderung	+18%	-9%		+9%	-10%		+11%	-8%	

2.2.2.1.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind nach § 4 (2) Wertermittlungsverordnung Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind nach § 4 (3) Wertermittlungsverordnung Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen „Reife“, des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne.

Im Jahr 1998 sind dem Gutachterausschuß 18 Kaufverträge mit dem Entwicklungszustand **Bauerwartungsland** übersandt worden. Die Kaufpreise hierfür liegen zwischen rd. **20 % und rd. 60 %** des nächstgelegenen vergleichbaren erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes. Der Mittelwert beträgt **rd. 38 %**.

Im Jahr 1998 sind dem Gutachterausschuß 43 Kaufverträge mit dem Entwicklungszustand **Rohbauland** übersandt worden. Die Kaufpreise hierfür liegen zwischen **rd. 40 % und rd. 90 %** des nächstgelegenen vergleichbaren erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes. Der Mittelwert beträgt rd. **62 %**.

2.2.2.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

2.2.2.2.1 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (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

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwerte DM/m ²		
	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	210	140	-
Bad Honnef	120	55	-
Bornheim	120	110	-
Eitorf	90	45	-
Hennef	180	160	-
Königswinter	200	100	-
Lohmar	-	100	-
Meckenheim	70	-	-
Much	90	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	100	80	-
Niederkassel	125	-	-
Rheinbach	130	90	-
Ruppichteroth	-	50	-
Sankt Augustin	230	180	-
Siegburg	180	170	-
Swisttal	85	-	-
Wachtberg	-	-	-
Windeck	-	40	-

2.2.2.2.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (Einzelaufstellung)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	7	7	1	31,1	6,6	*	5.289	891	*
Bad Honnef	3	20	3	5,9	39,0	6,9	751	1.962	716
Bornheim	8	6	9	28,4	30,0	36,6	2.805	5.834	2.115
Eitorf	5	7	1	14,6	59,1	*	697	2.393	*
Hennef	4	2	2	11,0	*	*	1.559	*	*
Königswinter	4	7	2	24,8	20,0	*	4.126	2.337	*
Lohmar	5	1	2	14,4	*	*	2.386	*	*
Meckenheim	4	1	3	23,3	*	19,7	2.669	*	951
Much	5	3	1	14,1	7,4	*	1.113	595	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederkassel	11	8	22	19,5	18,3	50,4	2.462	2.363	6.310
Rheinbach	16	8	7	77,9	40,4	12,8	8.145	3.141	723
Ruppichteroth	2	1	-	*	*	-	*	*	-
Sankt Augustin	-	1	6	-	*	16,3	-	*	3.280
Siegburg	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Swisttal	1	-	4	*	-	6,5	*	-	487
Wachtberg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Windeck	2	7	5	*	26,1	11,2	*	1.225	414
insgesamt	80	81	70	308,9**	265,9**	207,9**	40.695**	23.575**	20.100**
Veränderung	-1%	+16%		+16%	+28%		+73%	+17%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.2.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

2.2.2.3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	18	10	6	56,8	21,3	11,9	302	104	63
Bad Honnef	10	4	9	21,1	22,5	17,2	96	112	64
Bornheim	37	24	34	323,8	172,2	130,2	1.521	1.088	741
Eitorf	3	7	5	29,4	30,1	25,9	92	84	46
Hennef	10	9	16	122,6	105,1	379,6	348	514	2.079
Königswinter	18	8	4	132,3	15,4	7,4	524	67	22
Lohmar	1	3	7	*	642,5	86,5	*	816	341
Meckenheim	5	7	7	68,9	49,9	40,7	512	120	167
Much	11	7	6	99,5	84,2	68,7	207	186	176
Neunkirchen- Seelscheid	10	3	10	128,6	42,2	101,5	465	65	331
Niederkassel	10	8	11	120,6	47,5	183,3	1.419	472	2.007
Rheinbach	14	16	24	99,4	80,7	215,9	489	303	679
Ruppichteroth	9	5	3	109,0	119,7	74,4	236	259	181
Sankt Augustin	1	2	5	*	*	22,7	*	*	106
Siegburg	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Swisttal	32	18	11	1314,5	158,5	123,1	2.666	691	642
Wachtberg	16	23	26	84,6	112,6	309,0	314	855	1.298
Windeck	6	14	21	52,0	122,8	110,2	100	162	309
insgesamt	212	169	206	2775,0**	1837,6**	1936,3**	9.321**	5.939**	9.520**
Veränderung	+25%	-18%		+51%	-5%		+57%	-38%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

**2.2.2.3.2 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.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne		
	DM/m ²		DM/m ²
Alfter	3,--	bis	10,--
Bad Honnef	3,--	bis	9,--
Bornheim	3,--	bis	10,--
Eitorf	1,50	bis	4,--
Hennef	2,--	bis	6,--
Königswinter	2,--	bis	7,--
Lohmar	2,--	bis	6,--
Meckenheim	2,--	bis	7,--
Much	1,50	bis	4,--
Neunkirchen-Seelscheid	2,--	bis	5,--
Niederkassel	8,--	bis	13,--
Rheinbach	2,--	bis	7,--
Ruppichteroth	1,50	bis	3,--
Sankt Augustin	4,--	bis	10,--
Siegburg	4,--	bis	10,--
Swisttal	3,--	bis	6,--
Wachtberg	3,--	bis	6,--
Windeck	1,50	bis	3,--

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.

2.2.2.3.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	5	4	4	20,2	15,8	27,3	45	24	64
Bad Honnef	7	6	3	177,8	52,5	5,1	196	93	9
Bornheim	11	4	1	116,7	10,5	*	152	21	*
Eitorf	3	7	5	30,1	65,8	58,8	25	93	91
Hennef	4	5	7	15,9	22,9	31,2	28	25	49
Königswinter	3	1	4	19,5	*	25,7	28	*	38
Lohmar	5	2	1	60,4	*	*	112	*	*
Meckenheim	-	5	-	-	71,0	-	-	108	-
Much	11	8	6	65,5	63,8	54,1	108	78	77
Neunkirchen- Seelscheid	2	6	2	*	38,2	*	*	65	*
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	1	6	3	*	17,0	15,4	*	25	23
Ruppichteroth	5	2	2	43,3	*	*	62	*	*
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Swisttal	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Wachtberg	1	4	2	*	16,1	*	*	29	*
Windeck	12	10	14	216,9	63,5	168,8	366	63	167
insgesamt	71	70	56	833,9**	516,4**	445,0**	1.264**	730**	611**
Veränderung	+1%	+25%		+61%	+16%		+73%	+19%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.2.3.4 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		
	DM/m ²		DM/m ²
Alfter	1,--	bis	2,50
Bad Honnef	1,--	bis	2,50
Bornheim	1,--	bis	2,--
Eitorf	0,80	bis	2,--
Hennef	0,80	bis	2,--
Königswinter	1,--	bis	2,--
Lohmar	0,80	bis	2,--
Meckenheim	0,80	bis	2,--
Much	0,80	bis	2,--
Neunkirchen-Seelscheid	0,80	bis	2,--
Niederkassel	-		-
Rheinbach	0,80	bis	2,--
Ruppichteroth	0,80	bis	2,--
Sankt Augustin	-		-
Siegburg	1,--	bis	2,50
Swisttal	-		-
Wachtberg	1,--	bis	2,--
Windeck	0,50	bis	2,--

Diese Kaufpreise beinhalten auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert (abgeholzte Flächen) werden 0,40 DM/m² bis 1,-- DM/m² gezahlt.

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

2.2.3 Bebaute Grundstücke

2.2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2.2.3.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

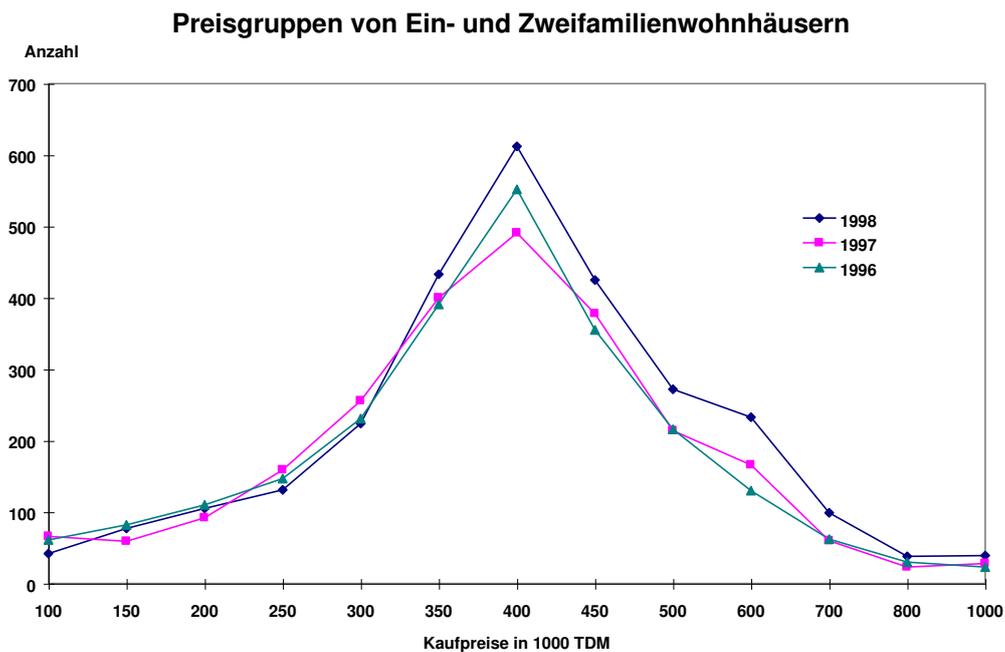
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	129	91	101	55,5	34,5	45,7	58.897	35.657	42.956
Bad Honnef	168	123	95	85,9	67,2	55,7	72.072	51.150	39.086
Bornheim	275	307	222	110,8	103,1	91,9	112.707	110.515	86.970
Eitorf	87	81	78	53,3	58,4	48,2	26.149	23.219	21.241
Hennef	250	227	172	125,1	112,3	89,8	93.945	85.531	62.903
Königswinter	229	196	170	128,8	102,3	104,0	97.024	78.467	66.210
Lohmar	187	134	179	101,8	77,7	92,5	72.666	54.848	66.537
Meckenheim	142	161	173	47,1	56,2	53,4	58.674	66.446	68.726
Much	53	53	62	40,4	41,4	48,8	19.290	17.547	18.261
Neunkirchen- Seelscheid	128	82	103	84,1	54,3	69,2	48.593	31.755	36.172
Niederkassel	287	237	268	97,2	77,7	82,6	114.511	89.725	98.897
Rheinbach	91	79	117	49,2	37,6	52,1	40.491	32.071	41.643
Ruppichteroth	38	35	36	24,0	25,6	24,4	11.144	11.344	9.186
Sankt Augustin	305	229	275	108,0	84,8	102,8	123.073	91.495	109.611
Siegburg	134	117	131	63,2	52,3	60,8	60.885	45.101	50.803
Swisttal	70	63	63	35,0	29,3	33,4	27.959	21.994	23.365
Wachtberg	84	76	75	51,7	41,4	39,8	40.388	38.900	35.218
Windeck	95	116	77	72,6	90,1	61,2	19.976	25.519	16.845
insgesamt	2752	2407	2397	1333,7	1146,2	1156,3	1098.444	911.284	894.630
Veränderung	+14%	0%		+16%	-1%		+21%	+2%	

2.2.3.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe	DM	1998	1997	1996
bis	100.000,--	42	66	61
bis	150.000,--	77	59	82
bis	200.000,--	105	92	110
bis	250.000,--	131	159	147
bis	300.000,--	224	256	231
bis	350.000,--	433	400	391
bis	400.000,--	612	491	552
bis	450.000,--	425	378	355
bis	500.000,--	272	214	216
bis	600.000,--	233	166	130
bis	700.000,--	99	60	62
bis	800.000,--	38	23	30
bis	1.000.000,--	39	28	23
bis	1.500.000,--	17	14	5
über	1.500.000,--	5	1	2
insgesamt		2752	2407	2397

Veränderung +14% 0%



2.2.3.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 100	1	3	2	4	4
bis 150	1	3	3	7	9
bis 200	2	3	10	8	10
bis 250	5	6	10	11	12
bis 300	5	17	14	13	25
bis 350	6	18	68	21	31
bis 400	17	56	70	10	60
bis 450	30	14	41	9	51
bis 500	28	15	20	-	22
bis 600	22	12	11	1	16
bis 700	5	8	10	1	8
bis 800	2	4	6	2	1
bis 1.000	5	5	6	-	1
über 1.000	-	4	4	-	-
insgesamt	129	168	275	87	250

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis 100	5	4	1	-	2
bis 150	8	3	2	2	8
bis 200	6	5	-	6	7
bis 250	13	10	3	3	6
bis 300	20	9	11	7	9
bis 350	26	33	23	7	17
bis 400	35	55	31	10	32
bis 450	31	26	33	6	16
bis 500	22	19	17	6	11
bis 600	34	14	11	3	18
bis 700	18	2	7	2	-
bis 800	4	7	2	-	-
bis 1.000	6	-	1	1	2
über 1.000	1	-	-	-	-
insgesamt	229	187	142	53	128

Noch Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Nieder- kassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 100	-	-	-	3	-
bis 150	2	3	3	6	4
bis 200	4	4	5	7	3
bis 250	7	3	6	2	5
bis 300	22	9	8	18	14
bis 350	55	8	7	50	29
bis 400	81	12	7	89	24
bis 450	49	8	-	71	12
bis 500	41	18	1	23	15
bis 600	18	16	-	15	13
bis 700	5	4	1	13	6
bis 800	-	3	-	3	1
bis 1.000	1	1	-	3	3
über 1.000	2	2	-	2	5
insgesamt	287	91	38	305	134

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Swisttal	Wachtberg	Windeck
bis 100	-	2	11
bis 150	-	2	11
bis 200	2	-	23
bis 250	7	1	21
bis 300	5	1	17
bis 350	18	9	7
bis 400	5	13	5
bis 450	12	16	-
bis 500	8	6	-
bis 600	10	19	-
bis 700	1	8	-
bis 800	1	2	-
bis 1.000	1	3	-
über 1.000	-	2	-
insgesamt	70	84	95

2.2.3.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	5	2	4	3,2	*	2,1	10.435	*	3.461
Bad Honnef	16	8	11	17,2	4,8	8,8	14.189	3.278	7.865
Bornheim	9	6	5	8,9	4,3	4,1	9.226	4.143	4.031
Eitorf	2	13	12	*	12,0	5,5	*	6.937	4.016
Hennef	14	14	16	15,8	13,6	17,8	24.234	14.183	16.058
Königswinter	4	5	16	3,5	3,7	15,1	2.278	2.585	9.945
Lohmar	6	4	-	4,9	4,7	-	4.955	1.748	-
Meckenheim	4	3	3	4,4	4,1	5,0	6.580	4.104	9.400
Much	4	1	1	4,0	*	*	3.695	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	5	6	4	9,8	4,2	4,6	7.730	3.927	5.214
Niederkassel	6	4	3	4,6	3,8	4,0	6.026	3.168	5.720
Rheinbach	7	1	3	4,4	*	4,9	4.635	*	2.521
Ruppichteroth	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Sankt Augustin	10	7	12	9,9	8,4	12,2	10.450	4.118	13.026
Siegburg	18	10	17	9,2	7,6	9,9	15.784	7.094	18.246
Swisttal	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Wachtberg	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Windeck	2	2	2	*	*	*	*	*	*
insgesamt	116	88	113	113,5**	80,5**	99,0**	125.629**	60.874**	103.381**
Veränderung	+32% -22%			+41%	-19%		+206%	-41%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.3.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Bornheim	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eitorf	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Hennef	3	1	-	10,6	*	-	2.476	*	-
Königswinter	2	1	-	*	*	-	*	*	-
Lohmar	-	3	2	-	22,7	*	-	7.338	*
Meckenheim	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Much	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Niederkassel	-	3	1	-	4,5	*	-	4.459	*
Rheinbach	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Ruppichteroth	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Sankt Augustin	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Siegburg	3	3	2	25,7	5,9	*	9.170	2.695	*
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Windeck	2	-	2	*	-	*	*	-	*
insgesamt	16	17	13	67,3**	144,4**	219,6**	19.207**	36.970**	22.497**
Veränderung	-6%	+31%		-53%	-34%		-48%	+64%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.4 Wohnungseigentum

2.2.4.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz Tsd DM		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	72	84	113	17.849	20.446	26.578
Bad Honnef	116	120	127	32.033	32.013	32.220
Bornheim	159	85	96	36.667	18.795	18.313
Eitorf	26	28	26	5.668	5.447	5.754
Hennef	177	179	144	44.332	45.288	32.378
Königswinter	97	124	136	27.023	32.144	38.794
Lohmar	45	59	84	10.606	12.745	19.474
Meckenheim	101	124	112	20.785	27.472	22.752
Much	14	15	24	3.476	3.132	6.028
Neunkirchen- Seelscheid	24	15	10	6.053	3.252	2.467
Niederkassel	44	75	69	10.262	17.772	15.296
Rheinbach	85	102	85	19.194	24.208	18.235
Ruppichteroth	7	5	13	1.746	745	2.937
Sankt Augustin	225	256	302	38.084	45.493	52.058
Siegburg	242	109	139	61.227	25.254	31.866
Swisttal	19	28	31	3.721	5.690	6.345
Wachtberg	19	18	50	4.294	5.745	12.540
Windeck	10	5	2	1.801	708	*
insgesamt	1482	1431	1563	344.821	326.349	344.486**
Veränderung	+4%	-8%		+6%	-5%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

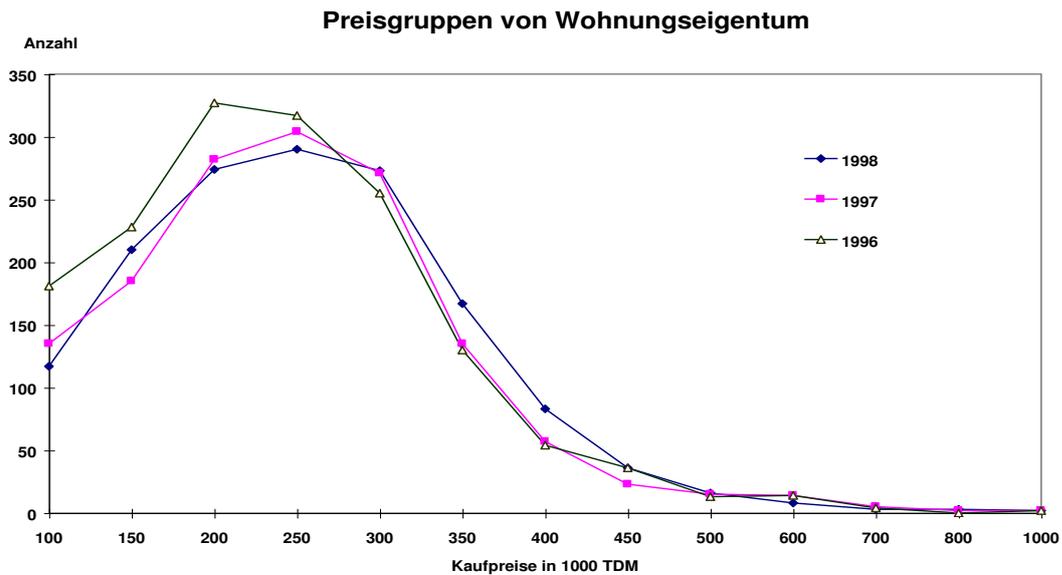
**einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.4.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe	DM	1998	1997	1996
bis	100.000,--	117	135	181
bis	150.000,--	210	185	228
bis	200.000,--	274	282	327
bis	250.000,--	290	304	317
bis	300.000,--	273	271	255
bis	350.000,--	167	135	130
bis	400.000,--	83	57	54
bis	450.000,--	36	23	36
bis	500.000,--	16	15	13
bis	600.000,--	8	14	14
bis	700.000,--	3	5	4
bis	800.000,--	3	2	-
bis	1.000.000,--	2	2	2
bis	1.500.000,--	-	1	1
über	1.500.000,--	-	-	1
insgesamt		1482	1431	1563

Veränderung +4% -8%



2.2.4.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Umwandlungen		
	Anzahl			Anzahl			Anzahl		
	1998	1997	1996	1998	1997	1996	1998	1997	1996
Alfter	42	68	93	28	16	13	2	-	7
Bad Honnef	60	72	60	52	36	60	4	12	7
Bornheim	102	32	30	48	38	36	9	15	30
Eitorf	12	13	19	14	13	5	-	2	2
Hennef	120	136	94	52	34	39	5	9	11
Königswinter	31	61	97	54	36	34	12	27	5
Lohmar	10	28	27	27	28	48	8	3	9
Meckenheim	18	41	45	73	76	36	10	7	31
Much	6	12	23	8	3	-	-	-	1
Neunkirchen- Seelscheid	16	-	3	4	12	4	4	3	3
Niederkassel	13	36	44	25	39	23	6	-	2
Rheinbach	62	82	62	20	17	23	3	3	-
Ruppichteroth	5	1	13	2	2	-	-	2	-
Sankt Augustin	56	131	103	160	107	169	9	8	30
Siegburg	143	62	54	85	38	71	14	9	14
Swisttal	10	25	23	7	3	6	2	-	2
Wachtberg	2	2	24	17	10	18	-	6	8
Windeck	3	1	1	7	2	1	-	2	-
insgesamt	711	803	815	683	510	586	88	118	162
Veränderung	-11%	-1%		+34%	-13%		-25%	-27%	

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (54%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung.

2.2.4.4 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

Nicht erfaßt sind hier Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen,“

2.2.4.4.1 Wohnungsgröße bis 40 m² (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittelwert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	*	*	*	2
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	*	*	*	1
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	*	*	*	2
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	*	*	*	1
Rheinbach	*	*	*	1
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	800,-	1.900,-	1.300,-	10
Siegburg	*	*	*	3
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800,-	3.500,-	2.000,-	20

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.

2.2.4.4.2 Wohnungsgröße bis 40 m² (Baujahr von 1990 bis 1997)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	*	*	*	1
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	*	*	*	1
Königswinter	*	*	*	1
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	*	*	*	2
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	3
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	*	*	*	1
Siegburg	-	-	-	-
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.200,-	5.000,-	3.900,-	9

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.

2.2.4.4.3 Wohnungsgröße bis 40 m² (Baujahr 1998)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	*	*	*	1
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	1
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	-	-	-	-
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	*	*	4.100,-	2

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

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** Anzahl der verwerteten Objekte, für die Quadratmeterpreise vorliegen

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

2.2.4.4.4 Wohnungsgröße über 40 m² (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	1.900,-	3.300,-	2.600,-	10
Bad Honnef	1.700,-	4.100,-	2.900,-	24
Bornheim	1.600,-	4.000,-	2.500,-	37
Eitorf	900,-	2.200,-	1.600,-	4
Hennef	1.800,-	3.600,-	2.500,-	22
Königswinter	1.500,-	3.900,-	2.700,-	22
Lohmar	1.900,-	3.300,-	2.700,-	7
Meckenheim	1.500,-	3.400,-	2.400,-	26
Much	*	*	*	2
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	2
Niederkassel	1.900,-	3.400,-	2.700,-	16
Rheinbach	2.400,-	2.900,-	2.600,-	5
Ruppichterath	*	*	*	1
Sankt Augustin	1.000,-	3.300,-	1.900,-	74
Siegburg	1.200,-	4.000,-	2.400,-	55
Swisttal	2.200,-	2.800,-	2.400,-	5
Wachtberg	2.100,-	3.300,-	2.500,-	5
Windeck	*	*	*	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900,-	4.100,-	2.400,-	320

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.

2.2.4.4.5 Wohnungsgröße über 40 m² (Baujahr von 1990 bis 1997)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.100,-	4.000,-	3.200,-	12
Bad Honnef	2.600,-	5.000,-	4.000,-	36
Bornheim	*	*	*	3
Eitorf	*	*	*	1
Hennef	2.200,-	4.500,-	3.600,-	49
Königswinter	2.400,-	4.100,-	3.200,-	16
Lohmar	2.200,-	4.200,-	3.100,-	13
Meckenheim	2.400,-	4.100,-	3.400,-	4
Much	1.900,-	3.300,-	2.700,-	5
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	2
Niederkassel	2.800,-	3.400,-	3.100,-	6
Rheinbach	1.800,-	4.000,-	3.100,-	7
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	2.500,-	4.300,-	3.500,-	19
Siegburg	2.000,-	4.500,-	3.500,-	33
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	*	*	*	2
Windeck	*	*	*	1
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.800,-	5.000,-	3.500,-	209

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.

2.2.4.4.6 Wohnungsgröße über 40 m² (Baujahr 1998)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	3.200,-	4.100,-	3.700,-	9
Bad Honnef	2.900,-	4.700,-	3.800,-	9
Bornheim	2.800,-	4.400,-	3.800,-	55
Eitorf	2.600,-	3.300,-	3.100,-	7
Hennef	2.000,-	4.500,-	3.500,-	26
Königswinter	*	*	*	1
Lohmar	*	*	*	1
Meckenheim	*	*	*	3
Much	*	*	*	1
Neunk.-Seelscheid	2.700,-	3.600,-	3.400,-	9
Niederkassel	*	*	*	1
Rheinbach	3.100,-	4.400,-	3.900,-	24
Ruppichterath	*	*	*	1
Sankt Augustin	3.000,-	4.000,-	3.500,-	14
Siegburg	3.000,-	4.700,-	4.000,-	59
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	*	*	*	2
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.000,-	4.700,-	3.800,-	222

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.

2.2.4.5 Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen,,

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	2
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	4.400,-	5.900,-	5.100,-	16
Swisttal	4.100,-	4.600,-	4.500,-	6
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4.100,-	5.900,-	4.900,-	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

3 Erforderliche Daten

3.1 Liegenschaftszinssätze

3.1.1 Liegenschaftszinssätze allgemein

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Kategorie	1998 %	Anz.	1997 %	Anz.	1996 %	Anz.
Ein- u. Zweifamilienhaus- grundstücke						
GRND über 70 Jahre	3,5	7	4,5	7	4,5	13
GRND v. 50-70 Jahre	3,0	3	4,0	7	4,0	5
Eigentumswohnungen (nicht in Großwohnanlagen)						
GRND über 70 Jahre	4,0	89	4,25	101	4,5	137
GRND v. 50-70 Jahre	4,0	10	4,75	11	5,0	17
Mietwohngrundstücke						
GRND über 70 Jahre	5,5	8	5,5	6	5,5	5
GRND v. 50-70 Jahre	4,5	5	5,0	6	5,0	4
geschäftlich/gewerblich genutzte Grundstücke						
	6,0	8	6,0	3	-	-

(GRND = Gebäuderestnutzungsdauer)

3.1.2 Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen

Der Mittelwert der Liegenschaftszinssätze in Großwohnanlagen in Lohmar, Meckenheim, Ruppichteroth, Sankt Augustin und Siegburg wurde aufgrund von Auswertungen von 17 Kaufverträgen aus dem Berichtsjahr zu 6,3 % ermittelt. (Min. = 4%, Max. = 9%).

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
Eigentumswohnungen (ohne Großwohnanlagen)		
GRND über 70 Jahre	19	89
GRND v. 50-70 Jahre	17	10
Mietwohngrundstücke	15	13
geschäftlich/gewerblich genutzte Grundstücke	14	8

3.3 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

3.3.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

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

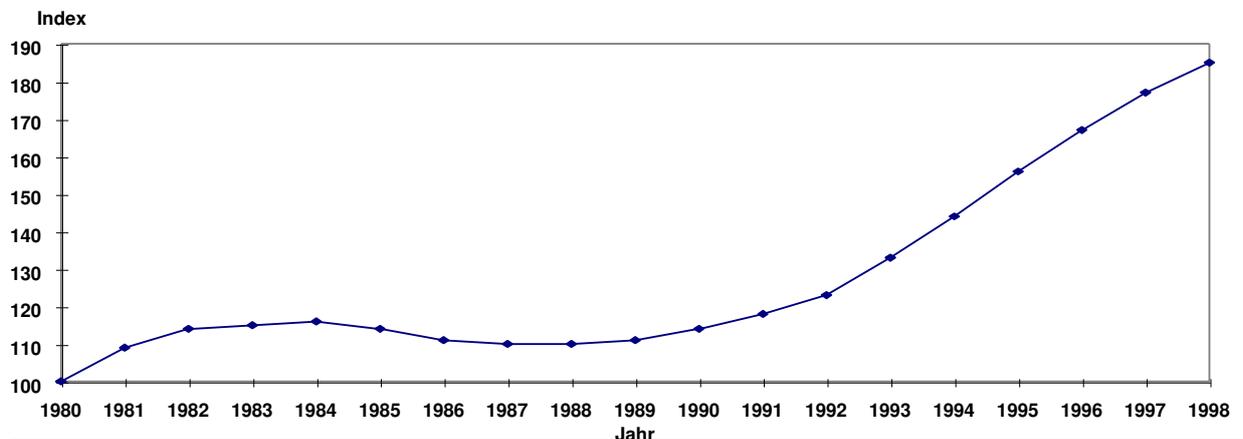
Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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
1997	177
1998	185



3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
Jahr	Index	Index	Index	Index	Index
1980	100	100	100	100	100
1981	105	112	106	110	104
1982	110	116	112	115	108
1983	113	120	114	120	107
1984	115	118	116	118	107
1985	116	116	114	115	104
1986	116	116	112	115	102
1987	115	115	110	115	101
1988	118	115	111	115	102
1989	120	116	112	115	102
1990	128	118	114	117	107
1991	129	118	116	123	114
1992	132	125	120	130	121
1993	142	139	134	145	134
1994	143	151	149	162	150
1995	159	163	163	189	163
1996	165	176	174	207	181
1997	170	187	185	223	197
1998	176	195	197	234	214

	Königs- winter	Lohmar	Mecken- heim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
Jahr	Index	Index	Index	Index	Index
1980	100	100	100	100	100
1981	113	106	120	102	103
1982	114	113	121	104	107
1983	114	116	122	107	107
1984	114	118	122	110	108
1985	114	116	122	104	104
1986	110	113	118	99	100
1987	109	112	118	98	100
1988	109	114	118	98	99
1989	109	114	120	98	101
1990	114	118	122	99	104
1991	119	123	122	101	106
1992	124	129	127	105	112
1993	134	134	138	110	120
1994	141	143	147	114	137
1995	152	158	152	123	153
1996	165	167	159	135	168
1997	169	173	165	143	184
1998	175	176	172	147	187

noch 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	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
1998	199	153	220	174	200

	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	181
1998	174	147	186

3.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

Nach §7 Wertermittlungsverordnung ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Der Gutachterausschuß hat durch Kaufpreisanalysen in 17 kreisangehörigen Städten/Gemeinden Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge). Dabei wurden den Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern die Sachwerte gegenübergestellt, die nach den gleichen Grundsätzen ermittelt wurden, die bei der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke durch den Gutachterausschuß angewandt werden.

Den Anpassungsfaktoren liegen u.a. folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Umbauter Raum nach DIN 277 (Nov.1950)
- Normalherstellungskosten in M/m³ umbauter Raum auf der Basis 1913 je nach Ausstattung
- 12 % - 15 % Baunebenkosten und 5 % - 8 % für Außenanlagen
- Wertminderung wegen Alters nach Anlage 6 der Wertermittlungs-Richtlinien
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17, Reihe 4

Sachwert bis	Alfter ***	Bad Honnef (städt. Bereich)	Bad Honnef (ländl. Bereich)	Bornheim*	Eitorf**
	Baujahr 1960-97 n = 22	Baujahr 1900-90 n = 34	Baujahr 1950-98 n = 15	Baujahr 1938-95 n = 31	Baujahr 1950-95 n = 21
200.000 DM	1,2	1,4	1,15	1,1	1,1
250.000 DM	1,1	1,25	1,1	1,05	1,0
300.000 DM	1,05	1,15	1,05	1,05	0,9
350.000 DM	1,0	1,1	1,0	1,05	0,9
400.000 DM	1,0	1,0	0,95	1,05	0,85
450.000 DM	0,95	0,95	0,95	1,0	0,8
500.000 DM	0,95	0,95	0,9	1,0	
550.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,95	
600.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,95	
650.000 DM	0,9	0,85	0,9	0,95	
700.000 DM	0,9	0,85	0,85	0,9	
800.000 DM	0,85	0,8	0,85		
900.000 DM		0,8			

* Auswertungen aus 1995

** Auswertungen aus 1996

*** Auswertungen aus 1997

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.

noch 3.4. Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

	Hennef*	Königs- winter* (Ober- u. Nieder- dollendf)	Lohmar ***	Mecken- heim	Much
Sachwert bis	Baujahr 1930-94 n = 48	Baujahr 1900-80 n = 10	Baujahr 1960-90 n = 57	Baujahr 1960-98 n = 66	Baujahr 1960-90 n = 18
200.000 DM	1,1	1,1	1,25		1,2
250.000 DM	1,05	1,0	1,15		1,05
300.000 DM	1,05	0,9	1,1	1,1	1,0
350.000 DM	1,0	0,85	1,0	1,05	0,95
400.000 DM	0,95	0,8	1,0	1,0	0,9
450.000 DM	0,95		0,95	0,95	0,9
500.000 DM	0,9		0,9	0,95	0,85
550.000 DM	0,85		0,9	0,9	0,85
600.000 DM	0,85		0,9	0,9	0,85
650.000 DM	0,8		0,85	0,9	
700.000 DM	0,75		0,85		
800.000 DM			0,85		
900.000 DM					

* Auswertungen aus 1995

** Auswertungen aus 1996

*** Auswertungen aus 1997

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.

noch 3.4. Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

	N kirchen- Seelscheid	Nieder- kassel***	Rhein- bach***	Sankt Augustin	Siegburg
Sachwert bis	Baujahr 1960-98 n = 24	Baujahr 1965-95 n = 58	Baujahr 1960-95 n = 17	Baujahr 1965-95 n = 60	Baujahr 1900-94 n = 56
200.000 DM	1,35	1,25		1,2	1,35
250.000 DM	1,2	1,15		1,1	1,2
300.000 DM	1,1	1,1	0,95	1,05	1,1
350.000 DM	1,05	1,0	0,95	1,0	1,05
400.000 DM	0,95	1,0	0,95	0,95	0,95
450.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
500.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
550.000 DM	0,85	0,9	0,9	0,9	0,85
600.000 DM	0,85	0,85	0,9	0,9	0,85
650.000 DM		0,85	0,9	0,85	0,8
700.000 DM		0,85		0,85	0,8
800.000 DM		0,8		0,85	0,75
900.000 DM				0,85	0,75

* Auswertungen aus 1995

** Auswertungen aus 1996

***Auswertungen aus 1997

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.

noch 3.4. Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

Swisttal Wachtberg** Windeck**

Sachwert bis	Baujahr 1966-90 n = 49	Baujahr 1965-90 n = 24	Baujahr 1960-98 n = 11
200.000 DM	1,0		1,05
250.000 DM	1,0		0,95
300.000 DM	0,95	1,05	0,9
350.000 DM	0,95	1,0	0,85
400.000 DM	0,95	0,95	0,8
450.000 DM	0,9	0,95	0,75
500.000 DM	0,9	0,95	0,75
550.000 DM	0,9	0,95	0,7
600.000 DM	0,85	0,9	0,7
650.000 DM	0,85	0,9	
700.000 DM	0,85		
800.000 DM	0,8		
900.000 DM			
1.000.000 DM			

* Auswertungen aus 1995

** Auswertungen aus 1996

*** Auswertungen aus 1997

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 Durchschnittskaufpreise (Gebäudeanteil) für Reihen- und Doppelhäuser (Neubauten)

Durch Auswertung von 105 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1998 über neu errichtete Reihenhäuser und Doppelhäuser (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 rund

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

(Minimum 1.600,-- DM/m², Maximum 3.700,-- DM/m²).

3.6 Durchschnittskaufpreise für Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)

Durch Auswertung von 45 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1998 über Ein- und Zweifamilienhäuser(umbauter Raum nach DIN277/1950) ab dem Baujahr 1950 bei Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 700 m² ergab sich bei der Gegenüberstellung von Gesamtaufpreis und Wohnfläche des Gebäudes ein Durchschnittspreis von rund

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

(Minimum 2.100,-- DM/m², Maximum 4.400,-- DM/m²).

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

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	4.000,-- DM	30.000,-- DM	12.500,-- DM	104
oberirdische Stellplätze	2.000,-- DM	15.000,-- DM	6.500,-- DM	105
Tiefgarageneinstellplätze	5.000,--DM	35.000,-- DM	18.000,-- DM	156

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

Eine Auswertung von 19 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.