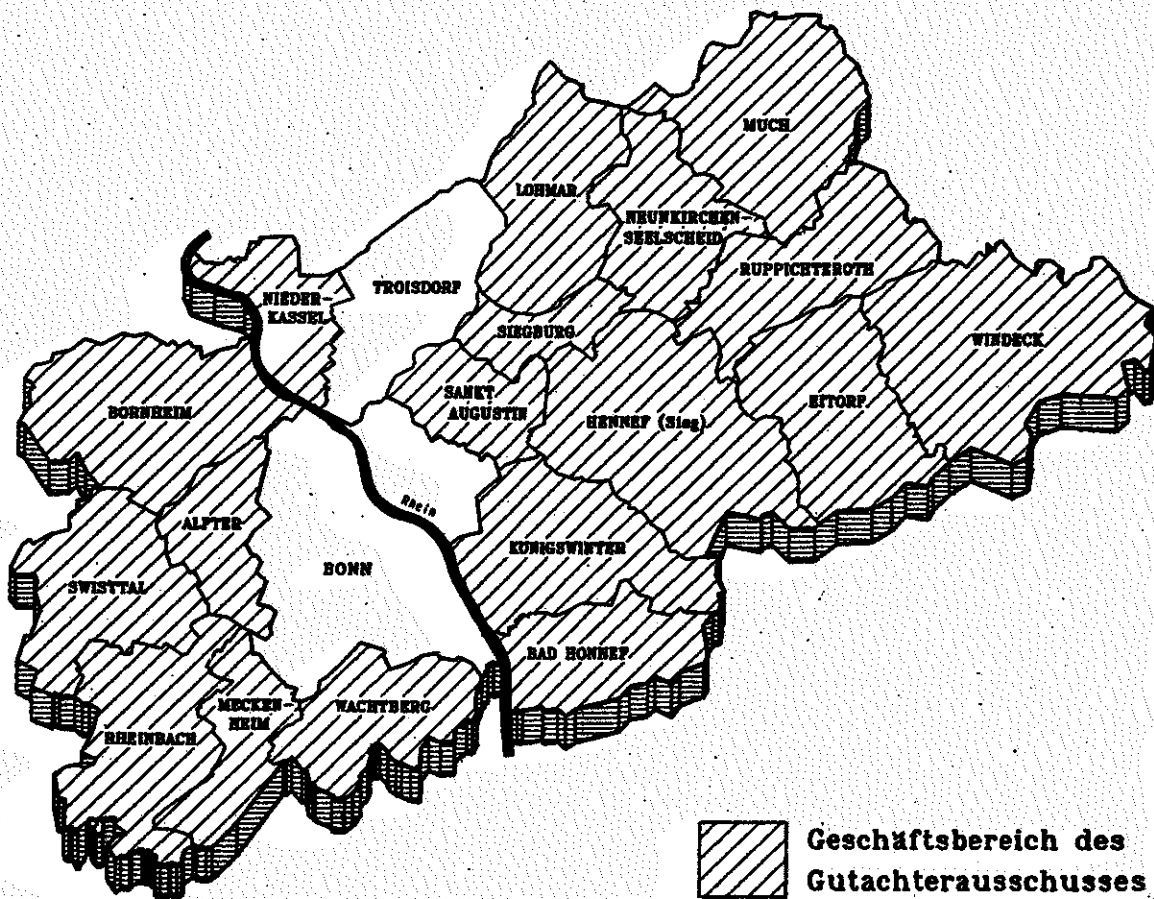




Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein- Sieg-Kreis



Grundstücksmarktbericht 1999

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1999

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschuss-Verordnung 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 20. Juni 2000

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	Durchschnittliches 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
2.2.4.2.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	30
2.2.4.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	32
2.2.4.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	33
2.2.4.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ² (Baujahr bis 1989)	33
2.2.4.4.2	Wohnungsgröße bis 40 m ² (Baujahr von 1990 bis 1998)	34
2.2.4.4.3	Wohnungsgröße bis 40 m ² (Baujahr 1999)	35
2.2.4.4.4	Wohnungsgröße über 40 m ² (Baujahr bis 1989)	36
2.2.4.4.5	Wohnungsgröße über 40 m ² (Baujahr von 1990 bis 1998)	37
2.2.4.4.6	Wohnungsgröße über 40 m ² (Baujahr 1999)	38
2.2.4.5	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“	39
3	Erforderliche Daten	40
3.1	Liegenschaftszinssätze	40
3.1.1	Liegenschaftszinssätze allgemein	40
3.1.2	Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen	40

3.2	Durchschnittliche Rohertragsfaktoren	41
3.3	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	42
3.3.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	42
3.3.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	43
3.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	47
3.4.1	Auswertungen aus 1999	47
3.4.2	Auswertungen aus 1995 bis 1998	48
3.5	Durchschnittskaufpreise für Reihen- und Doppelhäuser (Neubauten)	51
3.6	Durchschnittskaufpreise für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)	51
3.7	Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (inkl. Grundstückskosten)	51
3.8	Verhältnis von Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu Kaufpreisen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau	51

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 **20. Juni 2000** 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, 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 500.000 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

7802 Vertragsabschlüsse (1998 : 8108, Rückgang um 4 %)

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 1999 = **8157** (1998: **8514**, Rückgang um **4 %**).

Im Berichtsjahr wurden 8 Erbbaurechte neu bestellt, 1998 waren es 15 und 1997 waren es 33. 110 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 1998 waren es 126. Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1999 zu rd. 85 % bebaute Grundstücke (davon rd. 34 % Eigentumswohnungen), zu rd. 5 % unbebaute Bauflächen und zu 10 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN); im Jahr 1998 lauteten die entsprechenden Zahlen 87 % (31 %, 3 %, 10 %).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 1997 bis 1999 Auskunft.

Jahr	unbeb. Bauland	unbeb. LN+FN	unbeb. sonstige	bebaut 1+2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut Sonstige
1997	962	303	1567	2407	88	17	689
1998	1115	351	1557	2752	116	16	878
1999	1065	314	1570	2640	116	13	915

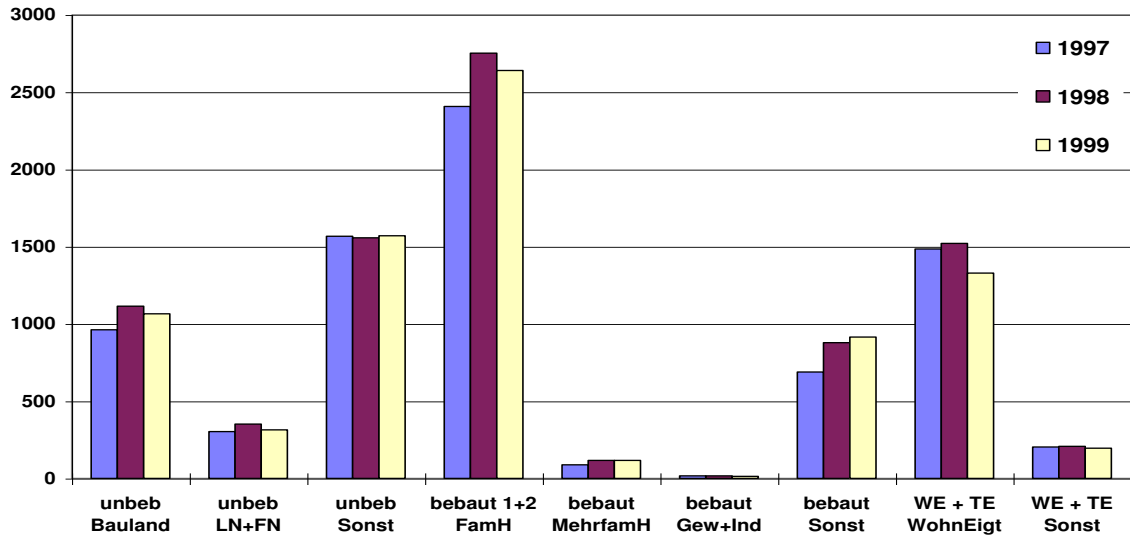
Jahr	WE WohnEigt	TE TeilEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1997	1431	54	203	7721
1998	1482	39	208	8514
1999	1283	46	195	8157

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

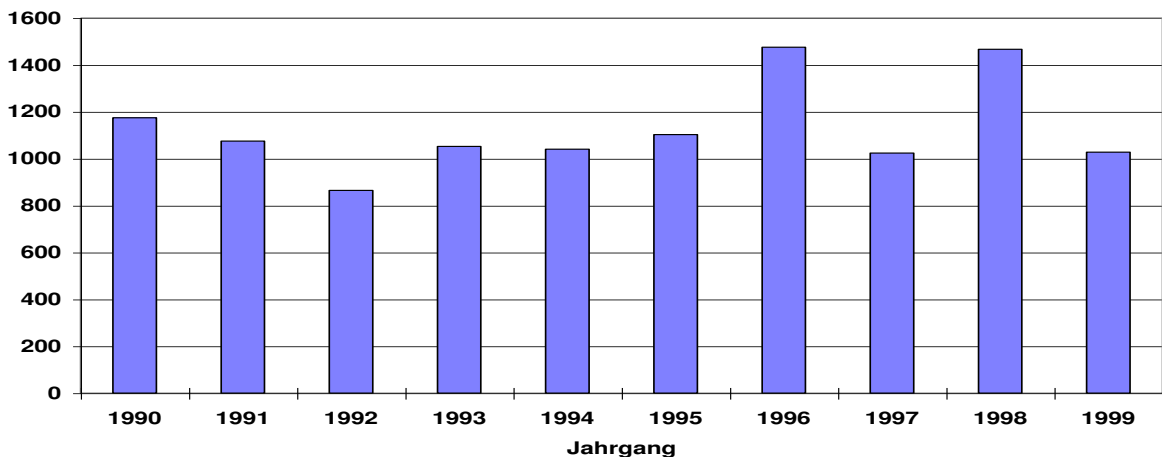
10.276.552 m² Grund und Boden (1998: 14.665.018)

umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von

211.112 m² (1998: 196.115).

Flächenumsatz in ha



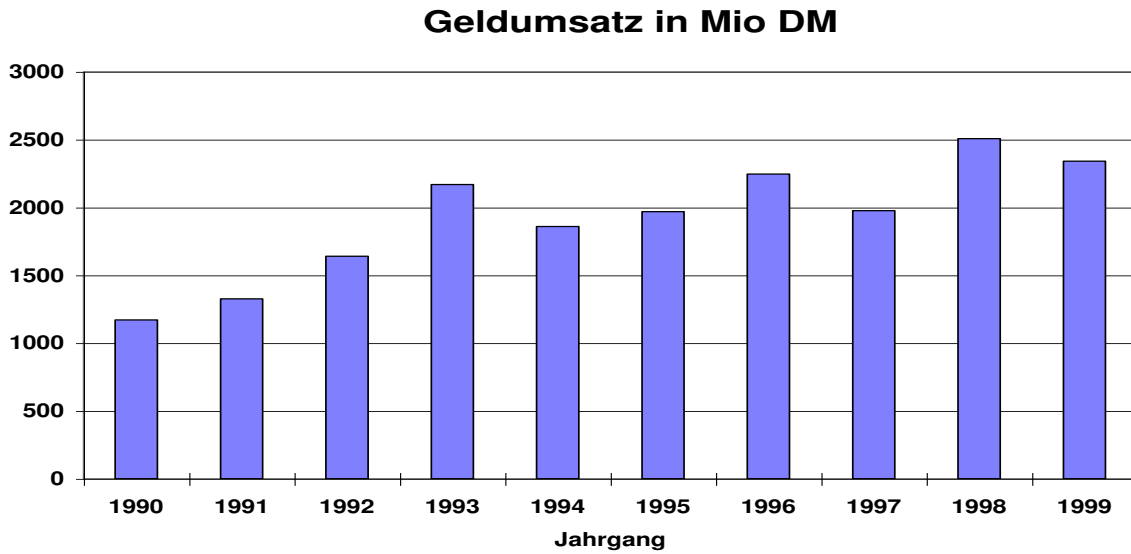
2.1.4 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum,

2.340 Millionen DM (1998: 2.507).

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

22,9 Millionen DM (1998 : 29,7).



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 Rückgang der Fallzahlen in 1997 (-9%) und dem Anstieg der Fallzahlen in 1998 (+18%) ist 1999 wieder ein Rückgang (-15%) zu verzeichnen.

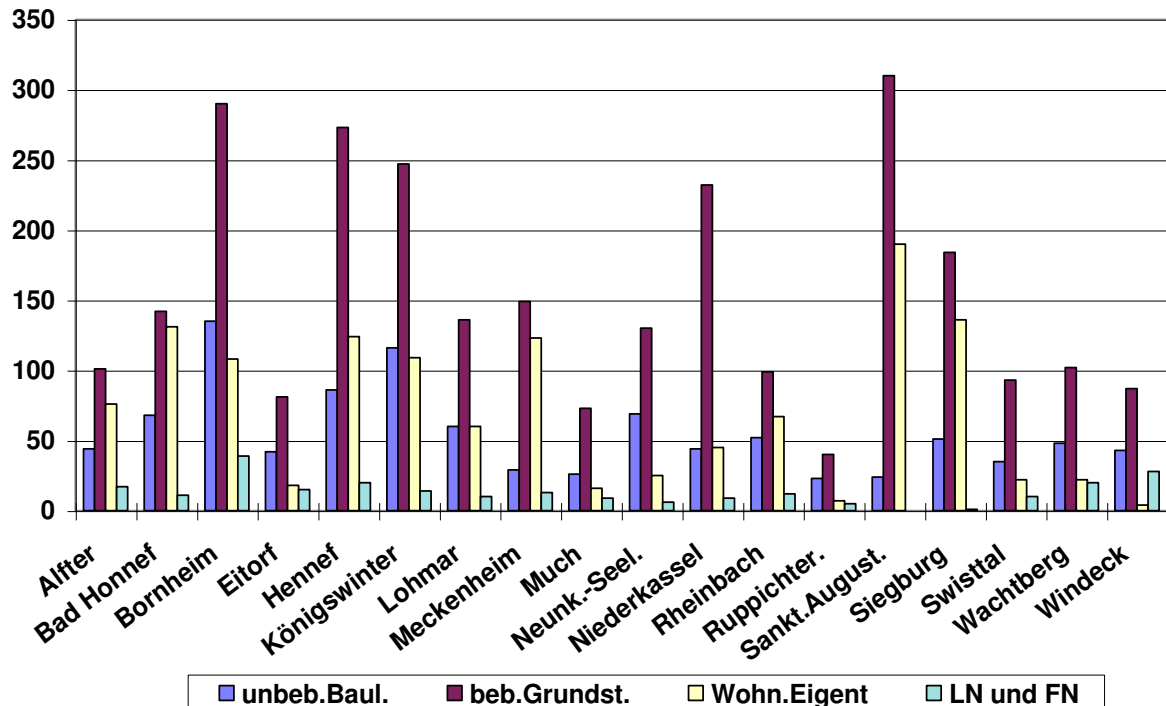
"Ein- und Zweifamilienhäuser":

Während zwischen 1996 und 1997 keine gravierende Änderung in diesem Teilmarkt feststellbar war und in 1998 ein Anstieg um 14 % verzeichnet wurde, sanken die Fallzahlen in 1999 um 4 %.

"Wohnungseigentum":

In diesem Teilmarkt wurde in 1997 ein Rückgang der Fallzahlen um 8 % festgestellt. In 1998 stiegen die Fallzahlen um 4 % an, während sie in 1999 wieder um 13 % zurückgingen.

2.2.1 Verteilung der Objekte gemeindeweise (Grafik)



2.2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.2.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

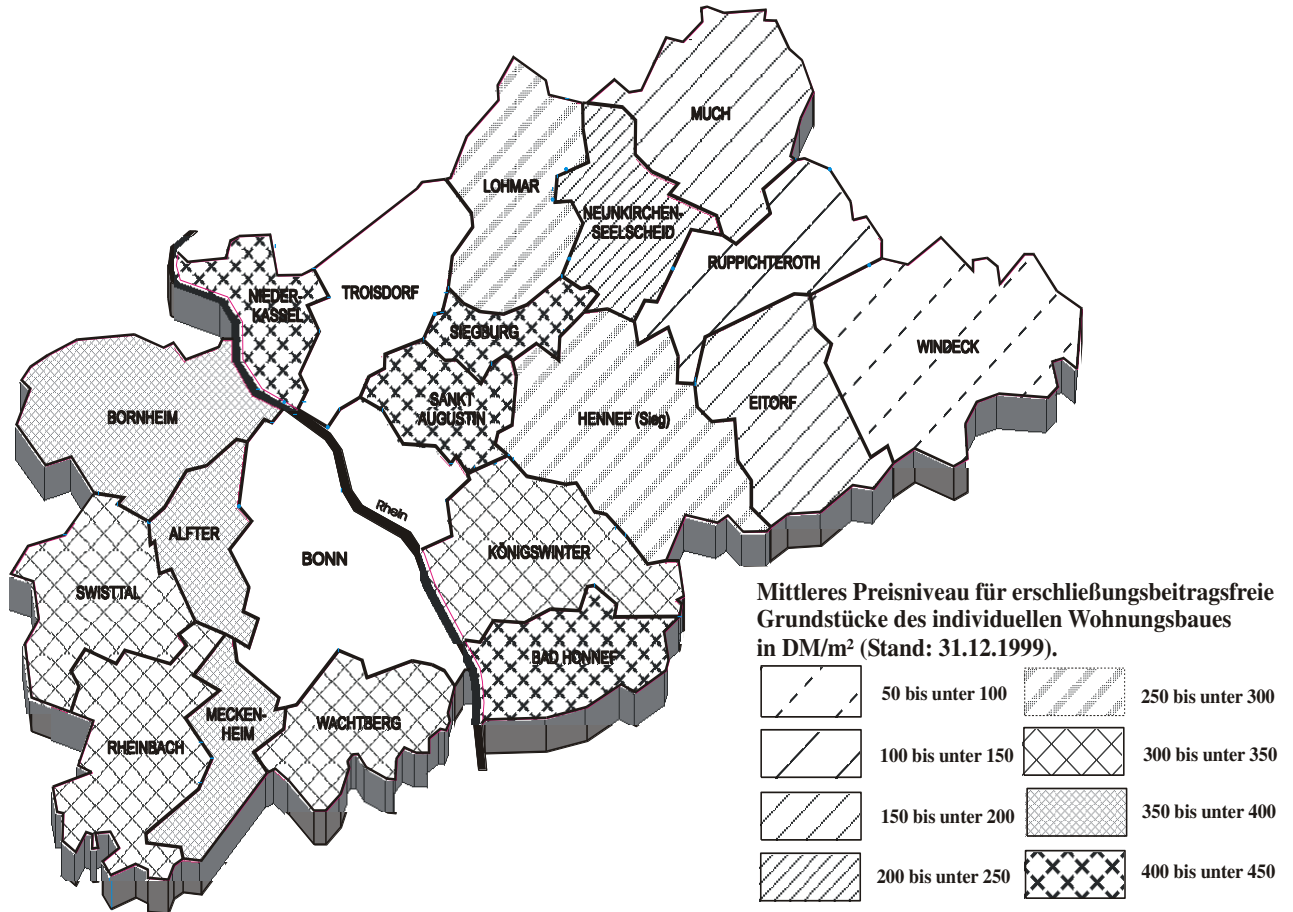
2.2.2.1.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Bodenrichtwerte)

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

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwerte DM/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	400	350	300
Bad Honnef	530	400	190
Bornheim	430	380	330
Eitorf	280	180	110
Hennef	440	290	100
Königswinter	440	320	210
Lohmar	350	290	180
Meckenheim	450	350	230
Much	250	180	80
Neunkirchen-Seelscheid	290	220	190
Niederkassel	500	420	280
Rheinbach	480	320	210
Ruppichteroth	200	130	85
Sankt Augustin	460	420	350
Siegburg	570	430	340
Swisttal	370	300	160
Wachtberg	450	340	200
Windeck	120	95	55

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

2.2.2.1.2 Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (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		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	41	41	27	23,6	29,3	33,1	7.088	8.540	10.657
Bad Honnef	25	35	30	22,6	31,6	22,6	6.746	7.176	4.897
Bornheim	122	79	79	74,2	61,5	55,4	25.893	18.467	18.530
Eitorf	34	48	48	25,3	41,9	41,8	5.291	4.835	5.588
Hennef	82	93	96	64,0	67,5	78,9	15.365	13.904	14.927
Königswinter	109	125	95	88,7	93,4	75,1	18.520	23.375	16.889
Lohmar	50	63	52	47,5	44,7	33,0	12.354	8.981	7.222
Meckenheim	21	17	21	10,0	10,3	14,9	2.883	3.066	4.114
Much	26	68	34	24,1	52,1	32,9	4.375	8.611	5.453
Neunkirchen- Seelscheid	62	57	73	47,7	38,6	60,2	8.844	7.116	11.436
Niederkassel	31	55	52	27,0	38,7	29,2	10.353	13.035	9.635
Rheinbach	40	18	24	32,3	15,1	17,1	8.414	6.207	5.032
Ruppichteroth	23	24	28	17,0	21,5	22,8	2.407	2.301	2.347
Sankt Augustin	22	27	26	15,9	11,5	15,6	5.516	3.877	5.204
Siegburg	44	53	34	45,1	37,2	38,0	14.610	12.994	12.403
Swisttal	32	45	29	20,9	30,2	18,3	5.678	7.881	3.836
Wachtberg	32	45	25	31,9	32,4	19,9	8.473	8.532	5.350
Windeck	41	93	61	33,8	80,6	66,7	2.431	4.751	3.852
insgesamt	837	986	834	651,6	738,1	675,5	165.241	163.649	147.372
Veränderung	-15%	+18%		-12%	+9%		+1%	+11%	

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 1999 sind dem Gutachterausschuß 27 Kaufverträge mit dem Entwicklungszustand **Bauerwartungsland** übersandt worden. Die Kaufpreise hierfür liegen zwischen rd. **27 % und rd. 60 %** des nächstgelegenen vergleichbaren erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes. Der Mittelwert beträgt **rd. 42 %**.

Im Jahr 1999 sind dem Gutachterausschuß 56 Kaufverträge mit dem Entwicklungszustand **Rohbauland** übersandt worden. Die Kaufpreise hierfür liegen zwischen **rd. 36 % und rd. 90 %** des nächstgelegenen vergleichbaren erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes. Der Mittelwert beträgt rd. **64 %**.

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 durchschnittliche Preisniveau für gute, mittlere und mäßige Lagen, bezogen auf die Lage innerhalb der jeweiligen Gemeinde, angegeben.

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwerte DM/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	230	140	-
Bad Honnef	150	60	-
Bornheim	230	160	-
Eitorf	90	50	-
Hennef	200	160	-
Königswinter	200	100	-
Lohmar	200	140	-
Meckenheim	75	-	-
Much	90	-	-
Neunkirchen-Seelscheid		90	-
Niederkassel	125	-	-
Rheinbach	160	90	-
Ruppichterath	-	50	-
Sankt Augustin	230	210	180
Siegburg	200	190	-
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		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	3	7	7	3,8	31,1	6,6	591	5.289	891
Bad Honnef	43	3	20	133,2	5,9	39,0	7.963	751	1.962
Bornheim	13	8	6	34,4	28,4	30,0	6.310	2.805	5.834
Eitorf	8	5	7	38,0	14,6	59,1	1.431	697	2.393
Hennef	4	4	2	19,2	11,0	*	3.526	1.559	*
Königswinter	7	4	7	45,1	24,8	20,0	5.710	4.126	2.337
Lohmar	10	5	1	40,7	14,4	*	9.077	2.386	*
Meckenheim	8	4	1	9,7	23,3	*	580	2.669	*
Much	-	5	3	-	14,1	7,4	-	1.113	595
Neunkirchen- Seelscheid	7	-	-	12,8	-	-	938	-	-
Niederkassel	13	11	8	24,4	19,5	18,3	3.084	2.462	2.363
Rheinbach	12	16	8	60,7	77,9	40,4	8.830	8.145	3.141
Ruppichteroth	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Sankt Augustin	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Siegburg	7	2	2	21,1	*	*	6.986	*	*
Swisttal	3	1	-	*	*	-	585	*	-
Wachtberg	16	1	-	*	*	-	1.809	*	-
Windeck	2	2	7	*	*	26,1	*	*	1.225
insgesamt	158	80	81	481,1**	308,9**	265,9**	58.514**	40.695**	23.575**
Veränderung	+98%	-1%		+56%	+16%		+44%	+73%	

* 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		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	10	18	10	34,3	56,8	21,3	226	302	104
Bad Honnef	4	10	4	20,4	21,1	22,5	45	96	112
Bornheim	35	37	24	219,4	323,8	172,2	1.474	1.521	1.088
Eitorf	9	3	7	57,3	29,4	30,1	102	92	84
Hennef	13	10	9	59,4	122,6	105,1	172	348	514
Königswinter	11	18	8	39,8	132,3	15,4	148	524	67
Lohmar	8	1	3	96,9	*	642,5	441	*	816
Meckenheim	6	5	7	38,4	68,9	49,9	203	512	120
Much	3	11	7	25,5	99,5	84,2	93	207	186
Neunkirchen- Seelscheid	4	10	3	23,6	128,6	42,2	84	465	65
Niederkassel	9	10	8	213,6	120,6	47,5	2.963	1.419	472
Rheinbach	12	14	16	113,3	99,4	80,7	439	489	303
Ruppichteroth	2	9	5	*	109,0	119,7	*	236	259
Sankt Augustin	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Siegburg	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Swisttal	10	32	18	227,4	1314,5	158,5	1.396	2.666	691
Wachtberg	16	16	23	169,0	84,6	112,6	864	314	855
Windeck	14	6	14	100,0	52,0	122,8	184	100	162
insgesamt	167	212	169	1444,8	2775,0**	1837,6**	8.860**	9.321**	5.939**
Veränderung	-21%	+25%		-48%	+51%		-5%	+57%	

* 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	2,--	bis	7,--
Bornheim	3,--	bis	10,--
Eitorf	1,50	bis	4,--
Hennef	2,--	bis	6,--
Königswinter	2,--	bis	7,--
Lohmar	2,--	bis	6,--
Meckenheim	3,--	bis	7,--
Much	1,50	bis	4,--
Neunkirchen-Seelscheid	2,--	bis	5,--
Niederkassel	10,--	bis	15,--
Rheinbach	2,--	bis	6,--
Ruppichteroth	1,50	bis	3,--
Sankt Augustin	4,--	bis	10,--
Siegburg	4,--	bis	10,--
Swisttal	3,--	bis	6,--
Wachtberg	3,--	bis	6,--
Windeck	1,--	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		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	7	5	4	30,7	20,2	15,8	50	45	24
Bad Honnef	7	7	6	67,0	177,8	52,5	131	196	93
Bornheim	4	11	4	18,0	116,7	10,5	16	152	21
Eitorf	6	3	7	40,0	30,1	65,8	59	25	93
Hennef	7	4	5	76,6	15,9	22,9	117	28	25
Königswinter	3	3	1	38,6	19,5	*	118	28	*
Lohmar	2	5	2	*	60,4	*	*	112	*
Meckenheim	7	-	5	62,9	-	71,0	89	-	108
Much	6	11	8	49,2	65,5	63,8	66	108	78
Neunkirchen- Seelscheid	2	2	6	*	*	38,2	*	*	65
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	-	1	6	-	*	17,0	-	*	25
Ruppichteroth	3	5	2	22,7	43,3	*	53	62	*
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Wachtberg	4	1	4	10,3	*	16,1	15	*	29
Windeck	14	12	10	77,2	216,9	63,5	91	366	63
insgesamt	72	71	70	528,7**	833,9**	516,4**	860**	1.264**	730**
Veränderung	+1%	+1%		-37%	+61%		-32%	+73%	

* 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	1,--	bis	2,--
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

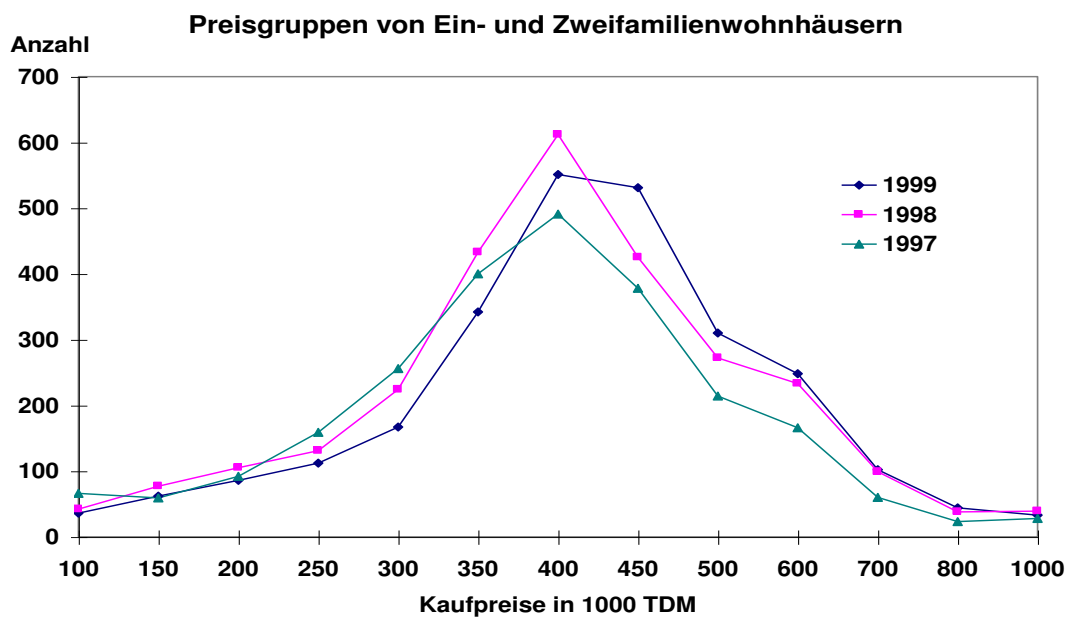
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	98	129	91	36,4	55,5	34,5	42.799	58.897	35.657
Bad Honnef	129	168	123	65,5	85,9	67,2	52.761	72.072	51.150
Bornheim	282	275	307	98,3	110,8	103,1	114.881	112.707	110.515
Eitorf	71	87	81	47,3	53,3	58,4	21.191	26.149	23.219
Hennef	258	250	227	122,7	125,1	112,3	99.633	93.945	85.531
Königswinter	232	229	196	122,5	128,8	102,3	105.239	97.024	78.467
Lohmar	133	187	134	72,1	101,8	77,7	57.083	72.666	54.848
Meckenheim	143	142	161	47,6	47,1	56,2	59.829	58.674	66.446
Much	70	53	53	54,9	40,4	41,4	25.149	19.290	17.547
Neunkirchen- Seelscheid	126	128	82	78,7	84,1	54,3	46.833	48.593	31.755
Niederkassel	227	287	237	79,2	97,2	77,7	96.304	114.511	89.725
Rheinbach	95	91	79	42,8	49,2	37,6	40.165	40.491	32.071
Ruppichteroth	37	38	35	32,4	24,0	25,6	11.427	11.144	11.344
Sankt Augustin	298	305	229	119,8	108,0	84,8	131.087	123.073	91.495
Siegburg	166	134	117	66,1	63,2	52,3	68.347	60.885	45.101
Swisttal	90	70	63	42,6	35,0	29,3	36.661	27.959	21.994
Wachtberg	101	84	76	61,2	51,7	41,4	51.180	40.388	38.900
Windeck	84	95	116	69,6	72,6	90,1	20.519	19.976	25.519
insgesamt	2640	2752	2407	1259,7	1333,7	1146,2	1081.088	1098.444	911.284
Veränderung		-4%	+14%		-6%	+16%		-2%	+21%

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	1999	1998	1997
bis	100.000,--	36	42	66
bis	150.000,--	62	77	59
bis	200.000,--	86	105	92
bis	250.000,--	112	131	159
bis	300.000,--	167	224	256
bis	350.000,--	342	433	400
bis	400.000,--	551	612	491
bis	450.000,--	531	425	378
bis	500.000,--	310	272	214
bis	600.000,--	248	233	166
bis	700.000,--	102	99	60
bis	800.000,--	44	38	23
bis	1.000.000,--	33	39	28
bis	1.500.000,--	14	17	14
über	1.500.000,--	2	5	1
insgesamt		2640	2752	2407

Veränderung -4% +14%



2.2.3.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 100	-	3	5	1	6
bis 150	-	3	7	7	4
bis 200	1	3	4	8	9
bis 250	3	10	4	11	13
bis 300	4	12	11	12	16
bis 350	8	12	49	6	29
bis 400	15	23	79	15	67
bis 450	25	26	52	7	64
bis 500	24	10	32	1	25
bis 600	13	14	21	3	19
bis 700	5	9	6	-	2
bis 800	-	2	6	-	1
bis 1.000	-	2	5	-	2
über 1.000	-	-	1	-	1
insgesamt	98	129	282	71	258

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis 100	2	-	-	3	5
bis 150	3	3	1	8	4
bis 200	8	-	2	5	6
bis 250	8	2	3	1	7
bis 300	8	9	5	8	7
bis 350	13	12	20	12	20
bis 400	42	30	33	10	30
bis 450	49	38	41	6	18
bis 500	39	16	19	4	13
bis 600	32	15	11	5	11
bis 700	15	5	6	6	4
bis 800	8	-	1	1	1
bis 1.000	2	2	1	1	-
über 1.000	3	1	-	-	-
insgesamt	232	133	143	70	126

Noch Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Nieder- kassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 100	1	-	-	2	1
bis 150	-	3	2	1	1
bis 200	4	2	4	3	7
bis 250	6	1	5	13	11
bis 300	9	4	6	19	11
bis 350	29	19	8	33	41
bis 400	43	16	7	62	27
bis 450	63	19	2	71	23
bis 500	45	14	1	30	12
bis 600	16	9	2	32	16
bis 700	6	6	-	9	9
bis 800	1	-	-	11	3
bis 1.000	3	1	-	9	2
über 1.000	1	1	-	3	2
insgesamt	227	95	37	298	166

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Swisttal	Wachtberg	Windeck
bis 100	2	-	5
bis 150	-	1	14
bis 200	-	4	16
bis 250	2	-	12
bis 300	4	5	17
bis 350	13	11	7
bis 400	31	14	7
bis 450	13	12	2
bis 500	12	11	2
bis 600	9	19	1
bis 700	3	11	-
bis 800	1	7	1
bis 1.000	-	3	-
über 1.000	-	3	-
insgesamt	90	101	84

2.2.3.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m ²			Geldumsatz Tsd DM		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	3	5	2	1,7	3,2	*	1.360	10.435	*
Bad Honnef	13	16	8	19,6	17,2	4,8	15.150	14.189	3.278
Bornheim	8	9	6	8,3	8,9	4,3	5.776	9.226	4.143
Eitorf	9	2	13	6,5	*	12,0	4.479	*	6.937
Hennef	13	14	14	10,1	15,8	13,6	8.118	24.234	14.183
Königswinter	15	4	5	11,8	3,5	3,7	9.401	2.278	2.585
Lohmar	3	6	4	2,0	4,9	4,7	2.670	4.955	1.748
Meckenheim	6	4	3	11,4	4,4	4,1	15.270	6.580	4.104
Much	2	4	1	*	4,0	*	*	3.695	*
Neunkirchen- Seelscheid	2	5	6	*	9,8	4,2	*	7.730	3.927
Niederkassel	5	6	4	3,8	4,6	3,8	3.053	6.026	3.168
Rheinbach	4	7	1	6,6	4,4	*	3.614	4.635	*
Ruppichteroth	3	1	-	5,7	*	-	1.363	*	-
Sankt Augustin	10	10	7	12,6	9,9	8,4	8.383	10.450	4.118
Siegburg	16	18	10	15,2	9,2	7,6	18.910	15.784	7.094
Swisttal	3	2	-	2,0	*	-	2.085	*	-
Wachtberg	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Windeck	-	2	2	-	*	*	-	*	*
insgesamt	116	116	88	121,8**	113,5**	80,5**	102.687**	125.629**	60.874**
Veränderung	0% +32%			+7%	+41%		-18%	+206%	

* 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		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Bornheim	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eitorf	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Hennef	2	3	1	*	10,6	*	*	2.476	*
Königswinter	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Lohmar	-	-	3	-	-	22,7	-	-	7.338
Meckenheim	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Much	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Neunkirchen- Seelscheid	2	1	-	*	*	-	*	*	-
Niederkassel	-	-	3	-	-	4,5	-	-	4.459
Rheinbach	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Ruppichteroth	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Sankt Augustin	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Siegburg	2	3	3	*	25,7	5,9	*	9.170	2.695
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Windeck	3	2	-	99,5	*	-	2.960	*	-
insgesamt	13	16	17	126,0**	67,3**	144,4**	15.376**	19.207**	36.970**
Veränderung	-19%	-6%		+87%	-53%		-20%	-48%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.4 Wohnungseigentum

2.2.4.1 Wohnungseigentum insgesamt

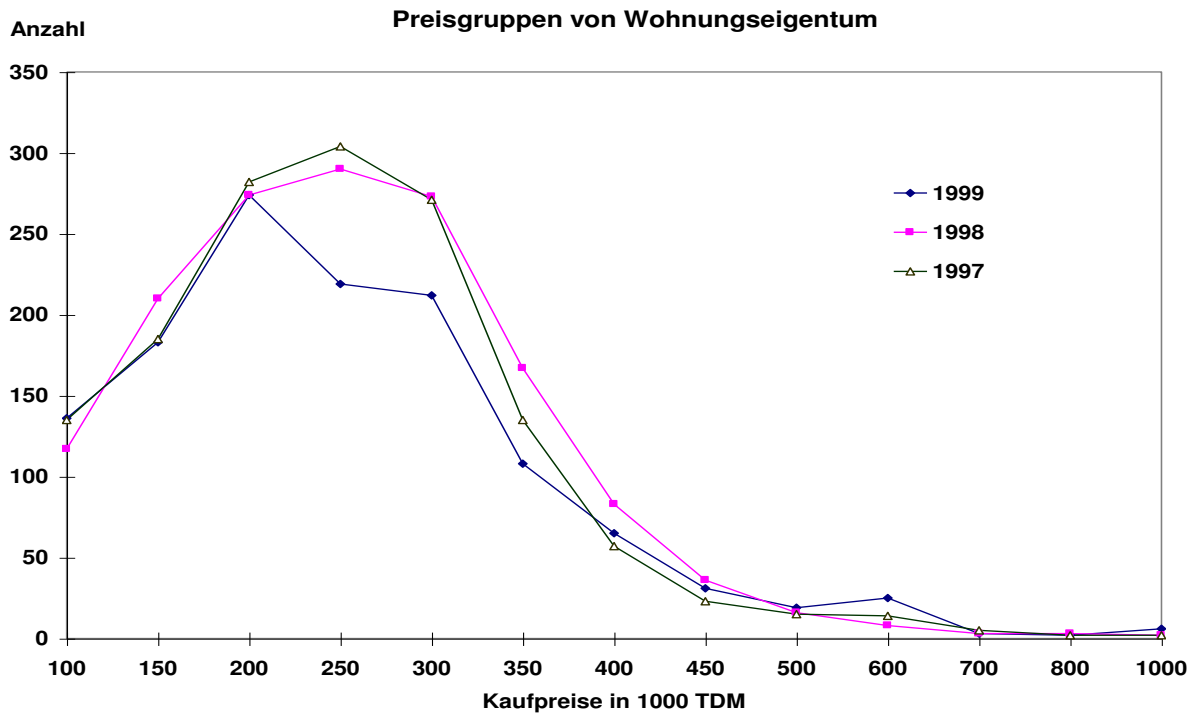
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz Tsd DM		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	76	72	84	19.753	17.849	20.446
Bad Honnef	131	116	120	36.799	32.033	32.013
Bornheim	108	159	85	23.413	36.667	18.795
Eitorf	18	26	28	4.566	5.668	5.447
Hennef	124	177	179	31.934	44.332	45.288
Königswinter	109	97	124	32.149	27.023	32.144
Lohmar	60	45	59	14.849	10.606	12.745
Meckenheim	123	101	124	22.701	20.785	27.472
Much	16	14	15	3.230	3.476	3.132
Neunkirchen- Seelscheid	25	24	15	6.049	6.053	3.252
Niederkassel	45	44	75	12.301	10.262	17.772
Rheinbach	67	85	102	15.365	19.194	24.208
Ruppichteroth	7	7	5	744	1.746	745
Sankt Augustin	190	225	256	30.935	38.084	45.493
Siegburg	136	242	109	32.773	61.227	25.254
Swisttal	22	19	28	4.118	3.721	5.690
Wachtberg	22	19	18	3.304	4.294	5.745
Windeck	4	10	5	693	1.801	708
insgesamt	1283	1482	1431	295.676	344.821	326.349
Veränderung	-13%	+4%		-14%	+6%	

2.2.4.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe	DM	1999	1998	1997
bis	100.000,--	136	117	135
bis	150.000,--	183	210	185
bis	200.000,--	274	274	282
bis	250.000,--	219	290	304
bis	300.000,--	212	273	271
bis	350.000,--	108	167	135
bis	400.000,--	65	83	57
bis	450.000,--	31	36	23
bis	500.000,--	19	16	15
bis	600.000,--	25	8	14
bis	700.000,--	3	3	5
bis	800.000,--	2	3	2
bis	1.000.000,--	4	2	2
bis	1.500.000,--	1	-	1
über	1.500.000,--	1	-	-
insgesamt		1283	1482	1431

Veränderung -13% +4%



2.2.4.2.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 100	5	4	4	-	2
bis 150	6	17	21	1	7
bis 200	11	29	31	4	22
bis 250	12	32	18	3	28
bis 300	15	13	20	6	35
bis 350	13	10	6	4	15
bis 400	8	7	5	-	11
bis 450	5	4	2	-	2
bis 500	-	3	1	-	2
bis 600	1	6	-	-	-
bis 700	-	1	-	-	-
bis 800	-	1	-	-	-
bis 1.000	-	3	-	-	-
über 1.000	-	1	-	-	-
insgesamt	76	131	108	18	124

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis 100	7	5	23	1	1
bis 150	10	3	22	2	1
bis 200	23	10	30	6	3
bis 250	14	12	21	3	7
bis 300	8	14	19	4	8
bis 350	8	11	4	-	4
bis 400	9	4	2	-	1
bis 450	10	-	-	-	-
bis 500	8	-	1	-	-
bis 600	10	1	1	-	-
bis 700	1	-	-	-	-
bis 800	1	-	-	-	-
bis 1.000	-	-	-	-	-
über 1.000	-	-	-	-	-
insgesamt	109	60	123	16	25

Noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Nieder- kassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 100	-	2	3	55	14
bis 150	4	4	3	50	21
bis 200	9	27	-	32	26
bis 250	6	16	1	23	17
bis 300	13	7	-	22	21
bis 350	7	4	-	6	14
bis 400	1	14	-	1	11
bis 450	1	1	-	-	6
bis 500	-	2	-	-	2
bis 600	4	-	-	-	2
bis 700	-	-	-	-	1
bis 800	-	-	-	-	-
bis 1.000	-	-	-	-	1
über 1.000	-	-	-	1	-
insgesamt	45	67	7	190	136

Gesamtkaufpreis in Tsd DM	Swisttal	Wachtberg	Windeck
bis 100	1	9	-
bis 150	6	3	2
bis 200	7	3	1
bis 250	3	2	1
bis 300	4	3	-
bis 350	1	1	-
bis 400	-	1	-
bis 450	-	-	-
bis 500	-	-	-
bis 600	-	-	-
bis 700	-	-	-
bis 800	-	-	-
bis 1.000	-	-	-
über 1.000	-	-	-
insgesamt	22	22	4

2.2.4.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Umwandlungen		
	Anzahl			Anzahl			Anzahl		
	1999	1998	1997	1999	1998	1997	1999	1998	1997
Alfter	40	42	68	34	28	16	2	2	-
Bad Honnef	58	60	72	71	52	36	2	4	12
Bornheim	42	102	32	57	48	38	9	9	15
Eitorf	12	12	13	6	14	13	-	-	2
Hennef	58	120	136	65	52	34	1	5	9
Königswinter	42	31	61	60	54	36	7	12	27
Lohmar	23	10	28	36	27	28	1	8	3
Meckenheim	10	18	41	109	73	76	4	10	7
Much	-	6	12	16	8	3	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	15	16	-	8	4	12	2	4	3
Niederkassel	17	13	36	28	25	39	-	6	-
Rheinbach	3	62	82	49	20	17	15	3	3
Ruppichteroth	-	5	1	7	2	2	-	-	2
Sankt Augustin	27	56	131	163	160	107	-	9	8
Siegburg	48	143	62	79	85	38	9	14	9
Swisttal	5	10	25	15	7	3	2	2	-
Wachtberg	4	2	2	14	17	10	4	-	6
Windeck	-	3	1	4	7	2	-	-	2
insgesamt	404	711	803	821	683	510	58	88	118
Veränderung	-43%	-11%		+20%	+34%		-34%	-25%	

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (59%) 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	*	*	*	1
Bad Honnef	*	*	*	1
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	*	*	*	1
Lohmar	*	*	*	2
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	1
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	1.000,-	2.500,-	1.800,-	10
Siegburg	*	*	*	2
Swisttal	*	*	*	1
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000,-	3.200,-	2.000,-	19

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 1998)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	*	*	*	1
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	*	*	*	2
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	3.400,-	4.000,-	3.800,-	4
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	1
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	*	*	*	2
Siegburg	*	*	*	1
Swisttal	*	*	*	1
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.100,-	4.800,-	3.600,-	12

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 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	*	*	*	1
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	-	-	-	-
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	*	*	*	1
Siegburg	*	*	*	1
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.600,-	4.100,-	3.900,-	3

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	1.500,-	3.700,-	2.600,-	9
Bad Honnef	1.800,-	4.100,-	2.700,-	44
Bornheim	1.500,-	3.500,-	2.400,-	17
Eitorf	*	*	*	2
Hennef	1.500,-	4.100,-	2.500,-	13
Königswinter	1.700,-	3.700,-	2.400,-	21
Lohmar	2.100,-	3.900,-	2.800,-	14
Meckenheim	1.500,-	3.000,-	2.300,-	47
Much	*	*	*	3
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	3
Niederkassel	2.300,-	3.400,-	2.700,-	8
Rheinbach	1.800,-	3.400,-	2.600,-	17
Ruppichteroth	*	*	*	2
Sankt Augustin	1.000,-	3.700,-	1.900,-	55
Siegburg	1.200,-	3.600,-	2.400,-	39
Swisttal	1.900,-	2.700,-	2.200,-	4
Wachtberg	1.800,-	3.700,-	2.800,-	6
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000,-	4.100,-	2.400,-	304

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 1998)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.200,-	4.700,-	3.400,-	22
Bad Honnef	2.600,-	4.500,-	3.500,-	25
Bornheim	2.500,-	4.400,-	3.400,-	17
Eitorf	*	*	*	2
Hennef	2.500,-	4.500,-	3.500,-	39
Königswinter	2.600,-	3.800,-	3.200,-	14
Lohmar	2.000,-	4.100,-	3.000,-	11
Meckenheim	2.400,-	4.100,-	3.200,-	9
Much	*	*	*	1
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	3
Niederkassel	2.800,-	4.300,-	3.400,-	7
Rheinbach	*	*	*	3
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	2.000,-	3.900,-	2.900,-	11
Siegburg	1.600,-	5.200,-	3.700,-	26
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	*	*	*	2
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.500,-	5.200,-	3.400,-	192

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 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m ²		Mittel- wert DM/m ²	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	2.900,-	4.100,-	3.700,-	14
Bad Honnef	4.300,-	4.900,-	4.600,-	4
Bornheim	3.100,-	4.100,-	3.600,-	3
Eitorf	3.400,-	4.000,-	3.700,-	7
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	3.200,-	5.200,-	4.300,-	26
Lohmar	3.300,-	4.300,-	3.700,-	14
Meckenheim	*	*	*	1
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	3
Niederkassel	3.200,-	4.400,-	3.800,-	8
Rheinbach	-	-	-	-
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	3.400,-	3.700,-	3.600,-	7
Siegburg	3.800,-	4.700,-	4.200,-	8
Swisttal	*	*	*	2
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.900,-	5.200,-	3.900,-	97

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	*	*	*	3
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	4.400,-	5.900,-	5.000,-	18
Swisttal	4.100,-	4.600,-	4.500,-	6
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4.100,-	5.900,-	4.900,-	27

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

Auswertungen aus 1998 und 1999

3 Erforderliche Daten

3.1 Liegenschaftszinssätze

3.1.1 Liegenschaftszinssätze allgemein

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Kategorie	1999 %	Anz.	1998 %	Anz.	1997 %	Anz.
Ein- u. Zweifamilienhaus- grundstücke						
GRND über 70 Jahre	3,5	5	3,5	7	4,5	7
GRND v. 50-70 Jahre	3,5	1	3,0	3	4,0	7
Eigentumswohnungen (nicht in Großwohnanlagen)						
GRND über 70 Jahre	4,0	32	4,0	89	4,25	101
GRND v. 50-70 Jahre	4,0	2	4,0	10	4,75	11
Mietwohngrundstücke						
GRND über 70 Jahre	5,5	2	5,5	8	5,5	6
GRND v. 50-70 Jahre	4,5	7	4,5	5	5,0	6
geschäftlich/gewerblich genutzte Grundstücke						
	6,0	1	6,0	8	6,0	3

(GRND = Gebäuderestnutzungsdauer)

Wegen der geringen Anzahl der auswertbaren vermieteten Objekte wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auch die Fälle aus dem Vorjahr und die Ergebnisse der Nachbargutachterausschüsse berücksichtigt.

3.1.2 Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen

Der Mittelwert der Liegenschaftszinssätze in Großwohnanlagen in Lohmar, Meckenheim, Ruppichterath, Sankt Augustin und Siegburg wurde aufgrund von Auswertungen von 37 Kaufverträgen aus den Jahren 1998 und 1999 zu 5,0 % ermittelt. (Min. = 3 %, Max. = 9 %).

Wegen der geringen Anzahl der auswertbaren vermieteten Objekte wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auch die Fälle aus dem Vorjahr und die Ergebnisse der Nachbargutachterausschüsse berücksichtigt.

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	32
GRND v. 50-70 Jahre	17	2
Eigentumswohnungen (in Großwohnanlagen)	18	20
Mietwohngrundstücke	15	9
geschäftlich/gewerblich genutzte Grundstücke	14	1

Wegen der geringen Anzahl der auswertbaren vermieteten Objekte wurden bei der Ermittlung der Rohertragsfaktoren auch die Fälle aus dem Vorjahr und die Ergebnisse der Nachbargutachterausschüsse berücksichtigt.

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.

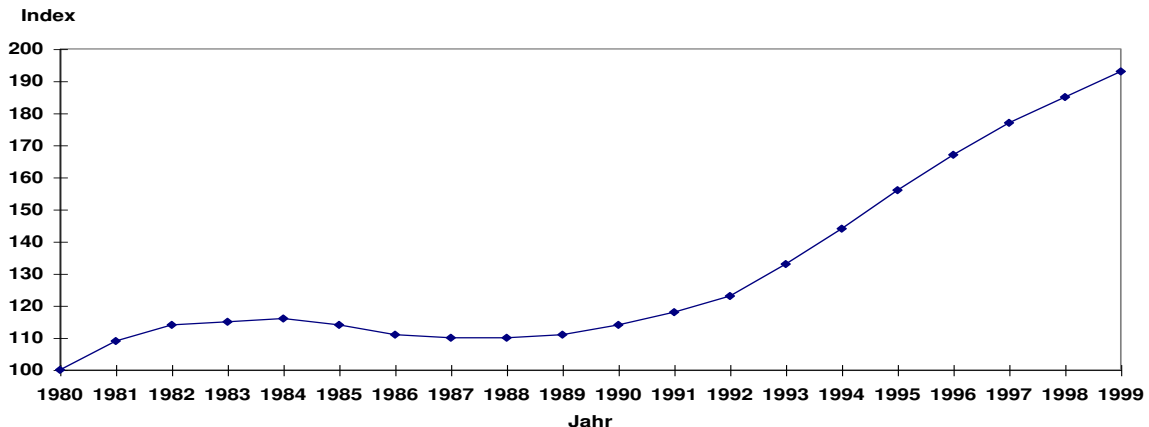
Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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
1999	193



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
1999	186	205	202	249	225

noch 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	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
1999	184	183	184	152	191

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
1999	206	158	230	183	209

noch 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	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
1999	180	147	198

3.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

3.4.1 Auswertungen aus 1999

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 3 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 für das Jahr 1999 u.a. folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Normalherstellungskosten in DM/m² BGF je nach Ausstattung unter Berücksichtigung des Landes- und Regionalfaktors von insgesamt 0,9
- 12 % - 15 % Baunebenkosten und 5 % - 8 % für Außenanlagen
- Wertminderung wegen Alters nach Anlage 6 der Wertermittlungs-Richtlinien
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW

	Königs- winter (städt. Bereich)	Königs- winter (ländl. Bereich)	Swisttal	Wachtberg
	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr
Sachwert bis	1910-90	1960-95	1960-95	1960-94
	n = 12	n = 32	n = 30	n = 50
200.000 DM				
250.000 DM		1,1	1,2	
300.000 DM	1,0	1,05	1,1	
350.000 DM	1,0	1,05	1,0	1,1
400.000 DM	1,0	1,0	0,95	1,05
450.000 DM	1,0	1,0	0,9	1,05
500.000 DM	1,0	0,95	0,85	1,0
550.000 DM	1,0	0,95	0,8	1,0
600.000 DM	0,95	0,95	0,8	0,95
650.000 DM	0,95	0,95	0,75	0,95
700.000 DM	0,95	0,95	0,75	0,95
800.000 DM				0,95
900.000 DM				0,9

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

3.4.2 Auswertungen aus 1995 bis 1998

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 14 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 für die Jahre 1995 bis einschl. 1998 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 für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17, Reihe 4

Jahr der Auswertung	Alfter	Bad Honnef (städt. Bereich)	Bad Honnef (ländl. Bereich)	Bornheim heim	Eitorf
	1997	1998	1998	1995	1996

Sachwert bis	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			

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 3.4.2 Auswertungen aus 1995 bis 1998

	Hennef	Lohmar	Meckenheim	Much	N`kirchen-Seelscheid
Jahr der Auswertung	1995	1997	1998	1998	1998
Sachwert bis	Baujahr 1930-94 n = 48	Baujahr 1960-90 n = 57	Baujahr 1960-98 n = 66	Baujahr 1960-90 n = 18	Baujahr 1960-98 n = 24
200.000 DM	1,1	1,25		1,2	1,35
250.000 DM	1,05	1,15		1,05	1,2
300.000 DM	1,05	1,1	0,95	1,0	1,1
350.000 DM	1,0	1,0	0,95	0,95	1,05
400.000 DM	0,95	1,0	0,95	0,9	0,95
450.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,9	0,95
500.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,85	0,9
550.000 DM	0,85	0,9	0,9	0,85	0,85
600.000 DM	0,85	0,9	0,9	0,85	0,85
650.000 DM	0,8	0,85	0,9	0,9	
700.000 DM	0,75	0,85			
800.000 DM		0,85			
900.000 DM					

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 3.4.2 Auswertungen aus 1995 bis 1998

Jahr der Auswertung	Nieder-kassel 1997	Rhein-bach 1997	Sankt Augustin 1998	Siegburg 1998	Windeck 1998
Sachwert bis	Baujahr 1965-95 n = 58	Baujahr 1960-95 n = 17	Baujahr 1965-95 n = 60	Baujahr 1900-94 n = 56	Baujahr 1960-98 n = 11
200.000 DM	1,25		1,2	1,35	1,05
250.000 DM	1,15		1,1	1,2	0,95
300.000 DM	1,1	0,95	1,05	1,1	0,9
350.000 DM	1,0	0,95	1,0	1,05	0,85
400.000 DM	1,0	0,95	0,95	0,95	0,8
450.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,95	0,75
500.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,9	0,75
550.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,85	0,7
600.000 DM	0,85	0,9	0,9	0,85	0,7
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	

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 für Reihen- und Doppelhäuser (Neubauten)

Durch Auswertung von 173 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1999 über neu errichtete Reihenhäuser und Doppelhäuser in einer Größenordnung zwischen 300.000,-- DM und 500.000,-- DM (inkl. Bodenwert) mit durchschnittlicher Ausstattung bei Grundstücksgrößen zwischen 140 m² und 400 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 120 m² ergab sich ein durchschnittlicher Preis inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen von rund

3.500,-- DM/m² Wohnfläche (inkl. Grundstückskosten)

(Minimum 2.300,-- DM/m², Maximum 4.800,-- DM/m²).

3.6 Durchschnittskaufpreise für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1950)

Durch Auswertung von 64 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 1999 über Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Größenordnung zwischen 300.000,-- DM und 600.000,-- DM ab dem Baujahr 1950 bei Grundstücksgrößen zwischen 300 m² und 700 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 135 m² ergab sich bei der Gegenüberstellung von Gesamtkaufpreis und Wohnfläche des Gebäudes ein Durchschnittspreis von rund

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

(Minimum 2.000,-- DM/m², Maximum 5.400,-- DM/m²).

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

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	5.000,-- DM	28.000,-- DM	12.500,-- DM	108
oberirdische Stellplätze	2.500,-- DM	15.000,-- DM	7.000,-- DM	88
Tiefgarageneinstellplätze	8.000,-- DM	33.000,-- DM	17.000,-- DM	96

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 aus 1998 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.