



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf



## Grundstücksmarktbericht 2000 für den Rhein-Sieg- Kreis mit Ausnahme der Stadt Troisdorf

## **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2000**

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf 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 bis zum 30.06.2001 ein eigener Gutachterausschuss bestand, am heutigen Tage den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen. Für den Bereich der Stadt Troisdorf wurde für das Berichtsjahr 2000 vom vorgenannten Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf am 22.05.2001 ein eigener Grundstücksmarktbericht beschlossen.**

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

**Siegburg, den 12. Juli 2001**

**Der Vorsitzende**

**(Streich)**

## **Inhaltsverzeichnis**

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

2.2.2.3.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	21
2.2.2.3.4	Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	22
<b>2.2.3</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>23</b>
2.2.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
2.2.3.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	23
2.2.3.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	24
2.2.3.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	25
2.2.3.2	Mehrfamilienhäuser	27
2.2.3.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	28
<b>2.2.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>29</b>
2.2.4.1	Wohnungseigentum insgesamt	29
2.2.4.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum	30
2.2.4.2.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	31
2.2.4.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	33
2.2.4.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	34
2.2.4.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)	34
2.2.4.4.2	Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)	35
2.2.4.4.3	Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup> (Baujahr 2000)	36
2.2.4.4.4	Wohnungsgröße über 40 m <sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)	37
2.2.4.4.5	Wohnungsgröße über 40 m <sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)	38
2.2.4.4.6	Wohnungsgröße über 40 m <sup>2</sup> (Baujahr 2000)	39
2.2.4.5	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“	40
<b>3</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>41</b>
<b>3.1</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>41</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Liegenschaftszinssätze allgemein</b>	<b>41</b>

<b>3.1.2</b>	<b>Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen</b>	<b>41</b>
<b>3.2</b>	<b>Durchschnittliche Rohertragsfaktoren</b>	<b>42</b>
<b>3.3</b>	<b>Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke</b>	<b>43</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt</b>	<b>43</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise</b>	<b>44</b>
<b>3.4</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke</b>	<b>48</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Auswertungen aus 1999 und 2000</b>	<b>47</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Auswertungen aus 1998</b>	<b>51</b>
<b>3.5</b>	<b>Durchschnittskaufpreise für Reihen- und Doppelhäuser (Baujahr ab 1966)</b>	<b>53</b>
<b>3.6</b>	<b>Durchschnittskaufpreise für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1960)</b>	<b>53</b>
<b>3.7</b>	<b>Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (inkl. Grundstückskosten)</b>	<b>53</b>
<b>3.8</b>	<b>Verhältnis von Kaufpreisen für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu Kaufpreisen für Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau</b>	<b>53</b>

# **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 und in der Stadt Troisdorf in der Sitzung am **12. Juli 2001** beraten und 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

Der Zuständigkeitsbereich des zum 01.07.2001 neu gebildeten Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf umfasst das gesamte Gebiet des Rhein-Sieg-Kreises.

Für den Bereich der großen kreisangehörigen Stadt Troisdorf hat der zum 30.06.2001 aufgelöste Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf bereits am 22.05.2001 den Grundstücksmarktbericht 2000 beschlossen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht betrifft daher lediglich den Zuständigkeitsbereich des am 30.06.2001 aufgelösten Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis, in dem 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 liegen.

Dieser Bereich umfasst eine Fläche von 1091 Quadratkilometern.

Hier leben etwa 505.000 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

**6523 Vertragsabschlüsse (1999 : 7802, Rückgang um 16 % )**

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 2000 = **6847** (1999: **8157**, Rückgang um **16 %**).

Im Berichtsjahr wurden 25 Erbbaurechte neu bestellt, 1999 waren es 8 und 1998 waren es 15. 122 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 1999 waren es 110. Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 2000 zu rd. 88 % bebaute Grundstücke (davon rd. 62 % Eigentumswohnungen), zu rd. 3 % unbebaute Bauflächen und zu 7 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN); im Jahr 1999 lauteten die entsprechenden Zahlen 85 % (34 %, 5 %, 10 %).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 1998 bis 2000 Auskunft.

Jahr	unbeb. Bauland	unbeb. LN+FN	unbeb. sonstige	bebaut 1+2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut Sonstige
1998	1115	351	1557	2752	116	16	878
1999	1065	314	1570	2640	116	13	915
2000	784	313	1497	2092	88	25	730

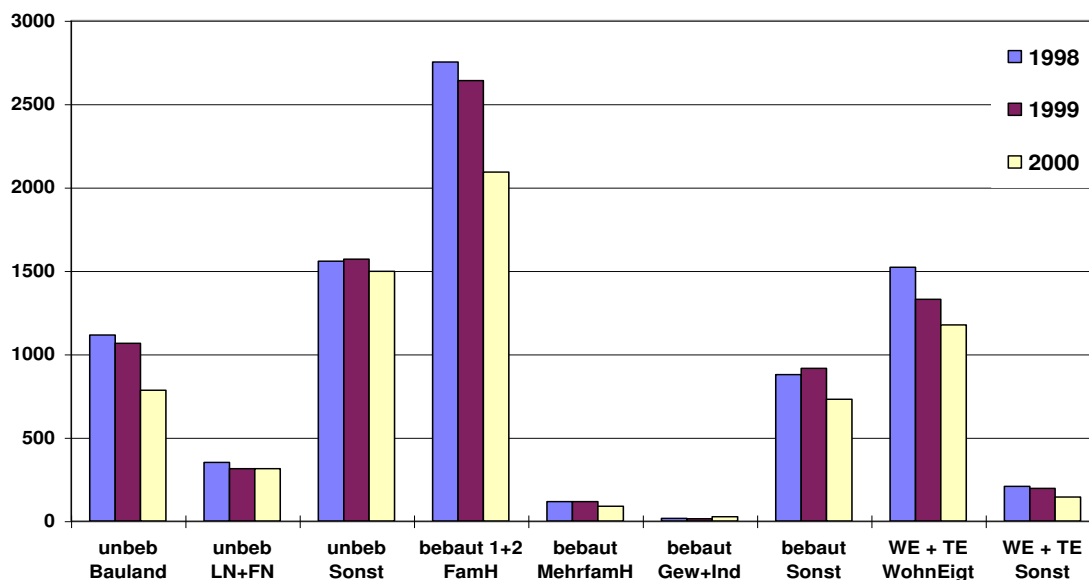
Jahr	WE WohnEigt	TE TeilEigt	WE+TE sonstige	insgesamt
1998	1482	39	208	<b>8514</b>
1999	1283	46	195	<b>8157</b>
2000	1082	93	143	<b>6847</b>

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

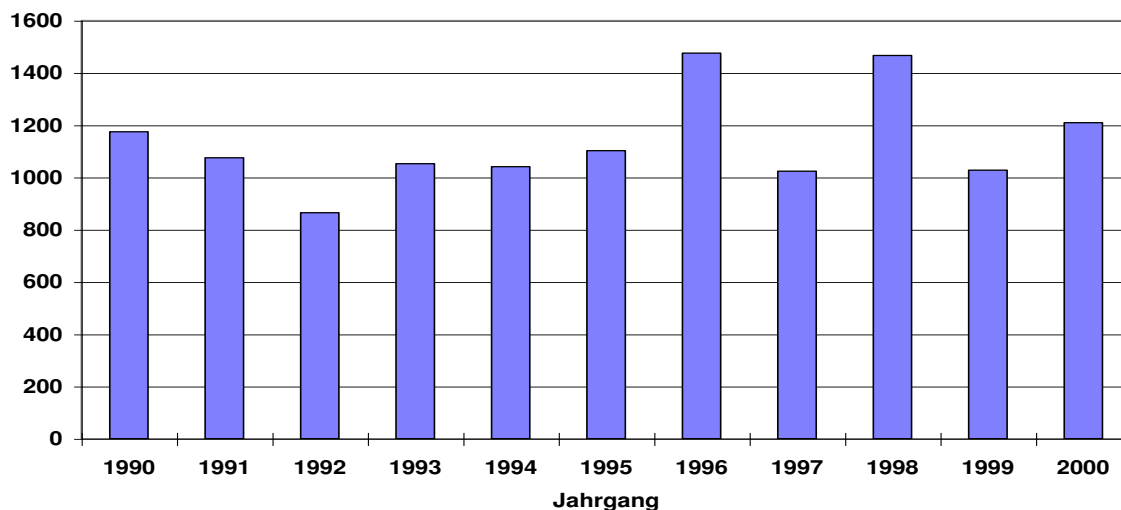
**12.091.211 m<sup>2</sup> Grund und Boden (1999: 10.276.552)**

umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen  
ein Flächenumsatz von

**272.955 m<sup>2</sup> (1999: 211.112).**

### Flächenumsatz in ha



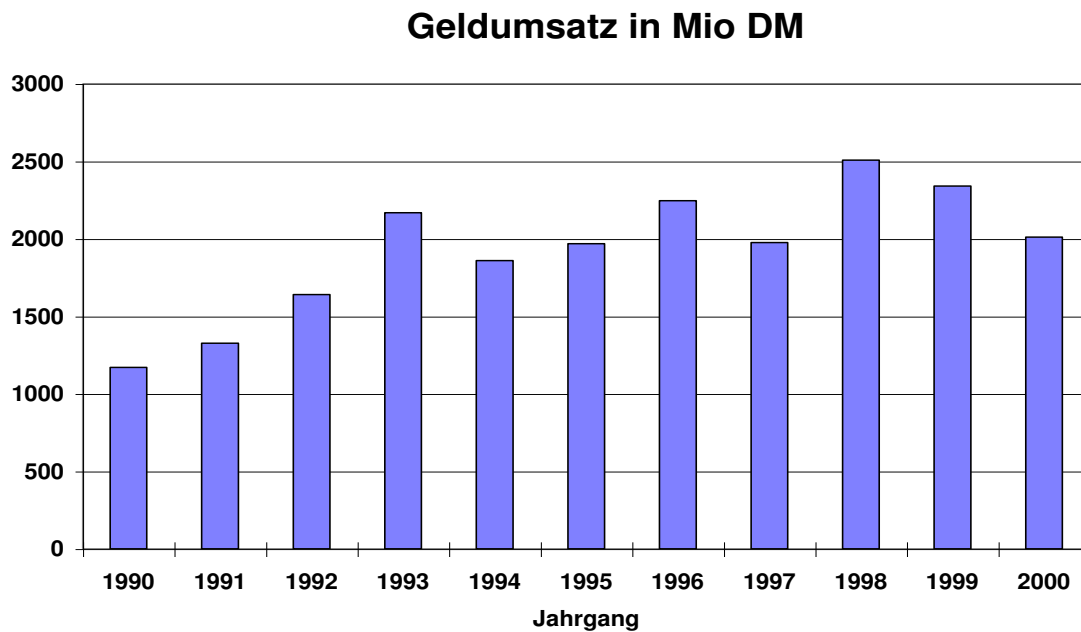
#### 2.1.4 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum,

**2.010 Millionen DM (1999: 2.340).**

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

**35,3 Millionen DM (1999: 22,9).**



## 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. 15), "Ein- und Zweifamilienhäuser" (S. 23) und "Wohnungseigentum insgesamt" (S. 29) sind unterschiedliche Tendenzen erkennbar.

### "Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau":

Nach einem Anstieg der Fallzahlen im Jahr 1998 um 18% und einem Rückgang der Fallzahlen in 1999 um 15% ist auch in 2000 ein Rückgang um 20% zu verzeichnen.

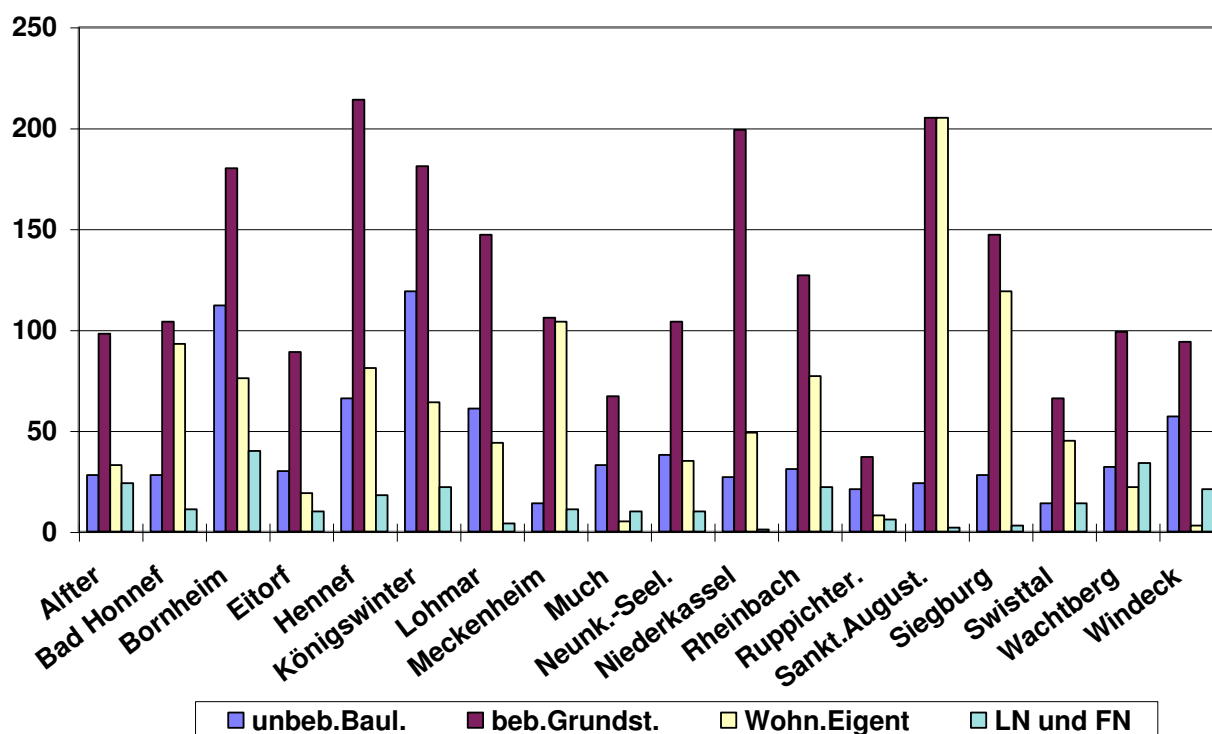
### "Ein- und Zweifamilienhäuser":

Auch in diesem Teilmarkt ist ein Rückgang der Fallzahlen zu verzeichnen. Während sie in 1998 noch um 14% anstiegen, fielen sie in 1999 um 4% und in 2000 um 19%.

### "Wohnungseigentum":

In diesem Teilmarkt wurde in 1998 ein Anstieg der Fallzahlen um 4 % festgestellt. In 1999 gingen sie um 13% und in 2000 um 16% zurück.

### 2.2.1 Verteilung der Objekte gemeindeweise (Grafik)



## 2.2.2 Unbebaute Grundstücke

### 2.2.2.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

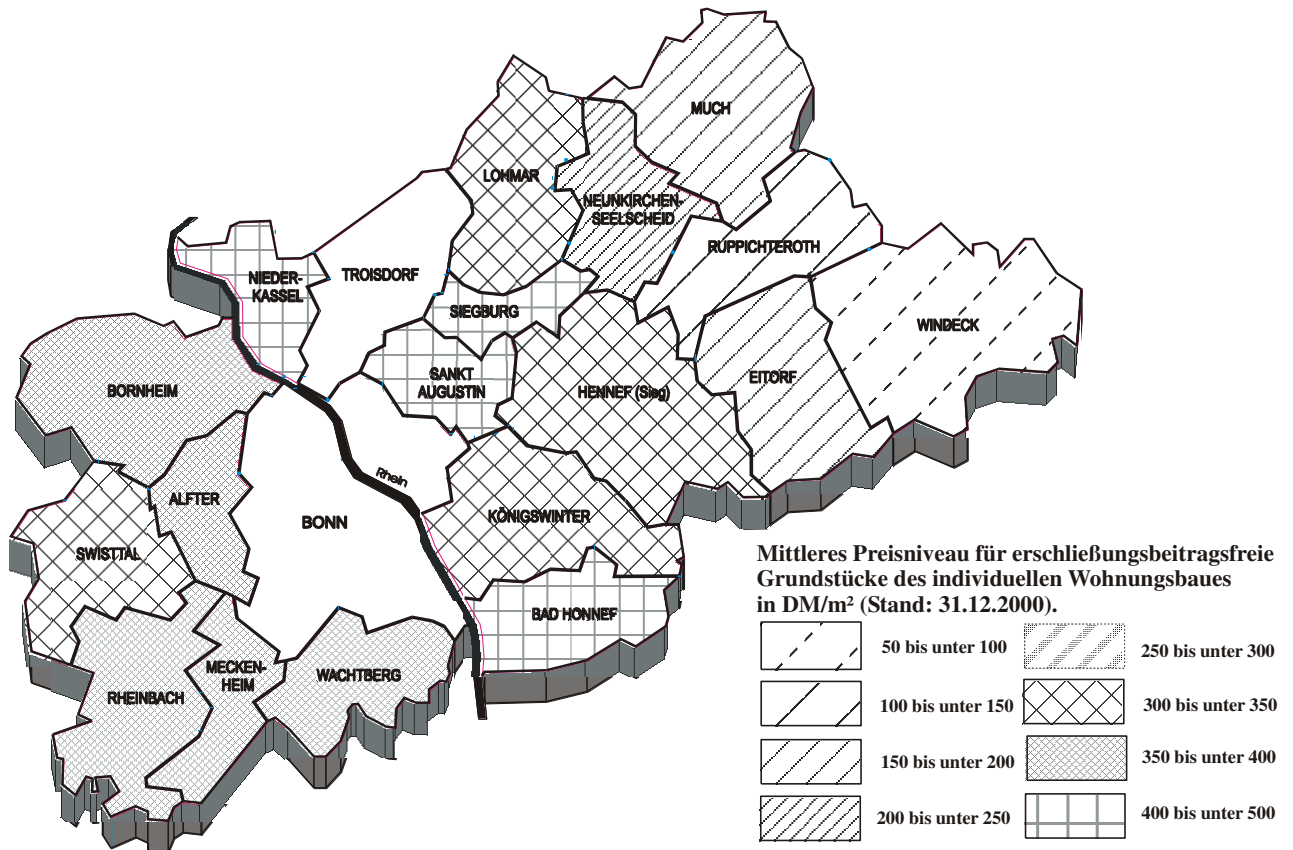
#### 2.2.2.1.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Bodenrichtwerte)

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 <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)		
	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	420	370	300
Bad Honnef	550	410	210
Bornheim	440	380	330
Eitorf	280	190	110
Hennef	450	300	110
Königswinter	460	330	220
Lohmar	360	300	190
Meckenheim	460	360	260
Much	260	180	80
Neunkirchen-Seelscheid	300	230	200
Niederkassel	510	430	290
Rheinbach	500	350	220
Ruppichteroth	220	140	90
Sankt Augustin	480	440	370
Siegburg	600	460	370
Swisttal	380	310	160
Wachtberg	470	370	220
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)

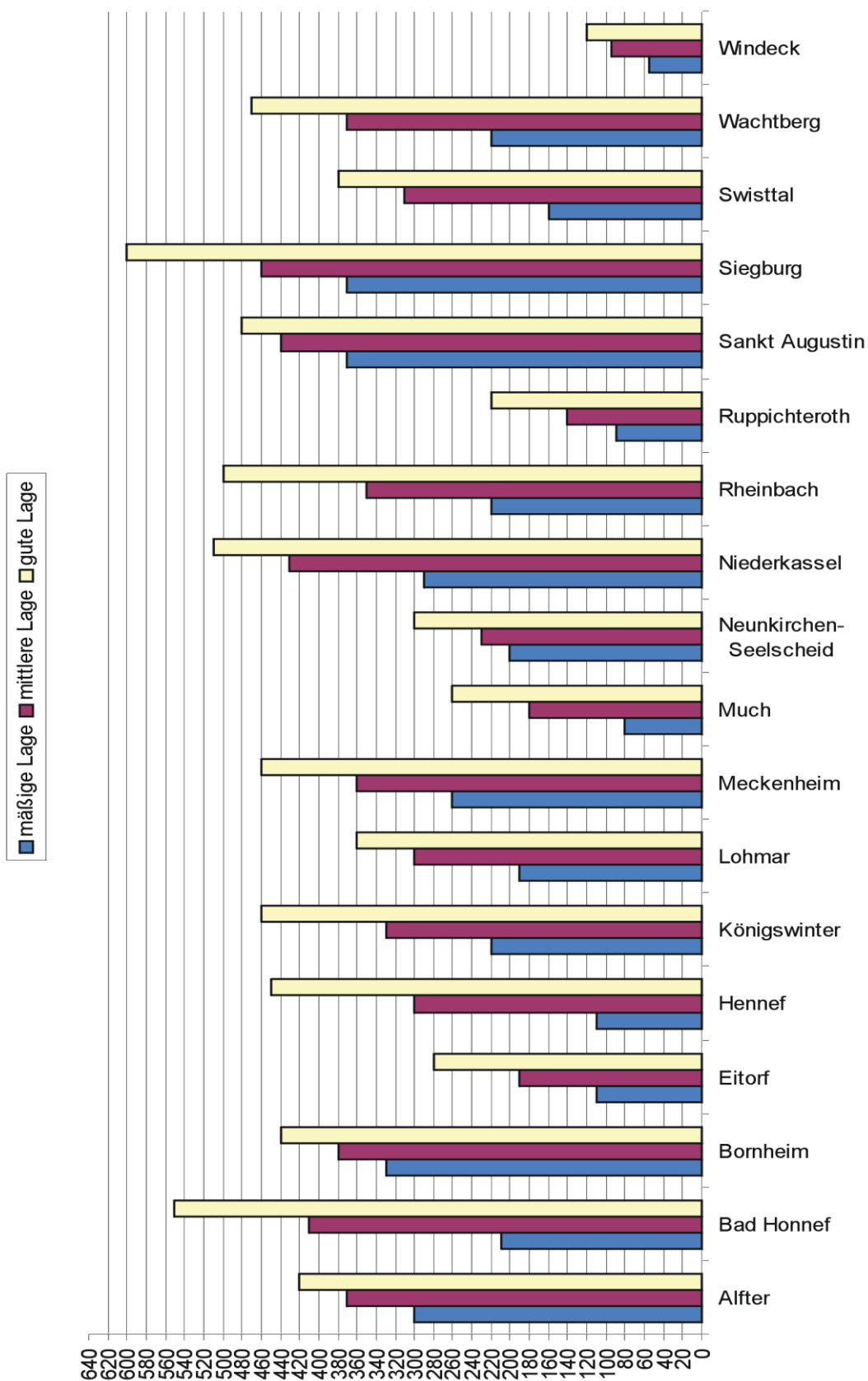


Die Grafik gibt keine Auskunft über das Preisniveau in den Städten Bonn und Troisdorf.

### 2.2.2.1.3

### Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Grafik)

Durchschnittswerte 2000 für individuellen Wohnungsbau



#### 2.2.2.1.4 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Einzelaufstellung)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m²			Geldumsatz Tsd DM		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	28	41	41	14,9	23,6	29,3	5.544	7.088	8.540
<b>Bad Honnef</b>	17	25	35	18,5	22,6	31,6	3.690	6.746	7.176
<b>Bornheim</b>	102	122	79	66,6	74,2	61,5	23.912	25.893	18.467
<b>Eitorf</b>	27	34	48	20,3	25,3	41,9	3.123	5.291	4.835
<b>Hennef</b>	64	82	93	63,1	64,0	67,5	16.804	15.365	13.904
<b>Königswinter</b>	107	109	125	78,7	88,7	93,4	22.712	18.520	23.375
<b>Lohmar</b>	46	50	63	35,4	47,5	44,7	10.045	12.354	8.981
<b>Meckenheim</b>	11	21	17	6,9	10,0	10,3	1.892	2.883	3.066
<b>Much</b>	32	26	68	22,2	24,1	52,1	4.711	4.375	8.611
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	35	62	57	25,8	47,7	38,6	5.946	8.844	7.116
<b>Niederkassel</b>	23	31	55	16,6	27,0	38,7	6.525	10.353	13.035
<b>Rheinbach</b>	14	40	18	13,9	32,3	15,1	3.897	8.414	6.207
<b>Ruppichteroth</b>	21	23	24	19,0	17,0	21,5	2.272	2.407	2.301
<b>Sankt Augustin</b>	23	22	27	18,9	15,9	11,5	7.964	5.516	3.877
<b>Siegburg</b>	23	44	53	24,9	45,1	37,2	10.099	14.610	12.994
<b>Swisttal</b>	11	32	45	7,8	20,9	30,2	1.770	5.678	7.881
<b>Wachtberg</b>	25	32	45	17,5	31,9	32,4	5.721	8.473	8.532
<b>Windeck</b>	57	41	93	52,3	33,8	80,6	3.860	2.431	4.751
<b>insgesamt</b>	666	837	986	523,3	651,6	738,1	140.487	165.241	163.649
<b>Veränderung</b>	-20%	-15%		-20%	-12%	%	-15%	+1%	



#### **2.2.2.1.5 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 %**. Für das Jahr 2000 liegen keine Auswertungen vor.

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 %**. Für das Jahr 2000 liegen keine Auswertungen vor.

## 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 <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)		
	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie		
	gute	mittlere Lage	mäßige
<b>Alfter</b>	250	140	-
<b>Bad Honnef</b>	160	60	-
<b>Bornheim</b>	300	170	-
<b>Eitorf</b>	100	50	-
<b>Hennef</b>	220	170	-
<b>Königswinter</b>	220	100	-
<b>Lohmar</b>	210	140	-
<b>Meckenheim</b>	75	-	-
<b>Much</b>	90	-	-
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	120	100	-
<b>Niederkassel</b>	125	-	-
<b>Rheinbach</b>	180	90	-
<b>Ruppichterath</b>	-	50	-
<b>Sankt Augustin</b>	250	210	180
<b>Siegburg</b>	220	210	-
<b>Swisttal</b>	85	-	-
<b>Wachtberg</b>	-	-	-
<b>Windeck</b>	45	40	-

### 2.2.2.2.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (Einzelaufstellung)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m²			Geldumsatz Tsd DM		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	-	3	7	-	3,8	31,1	-	591	5.289
<b>Bad Honnef</b>	11	43	3	23,0	133,2	5,9	2.049	7.963	751
<b>Bornheim</b>	6	13	8	24,6	34,4	28,4	4.326	6.310	2.805
<b>Eitorf</b>	3	8	5	*	38,0	14,6	*	1.431	697
<b>Hennef</b>	1	4	4	*	19,2	11,0	*	3.526	1.559
<b>Königswinter</b>	11	7	4	64,2	45,1	24,8	15.062	5.710	4.126
<b>Lohmar</b>	14	10	5	31,7	40,7	14,4	5.475	9.077	2.386
<b>Meckenheim</b>	3	8	4	*	9,7	23,3	*	580	2.669
<b>Much</b>	1	-	5	*	-	14,1	*	-	1.113
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2	7	-	*	12,8	-	*	938	-
<b>Niederkassel</b>	3	13	11	*	24,4	19,5	*	3.084	2.462
<b>Rheinbach</b>	14	12	16	34,7	60,7	77,9	3.121	8.830	8.145
<b>Ruppichteroth</b>	-	-	2	-	-	*	-	-	*
<b>Sankt Augustin</b>	-	2	-	-	*	-	-	*	-
<b>Siegburg</b>	1	7	2	*	21,1	*	*	6.986	*
<b>Swisttal</b>	3	3	1	*	*	*	*	585	*
<b>Wachtberg</b>	7	16	1	11,3	*	*	1.195	1.809	*
<b>Windeck</b>	-	2	2	-	*	*	-	*	*
<b>insgesamt</b>	80	158	80	248,9**	481,1**	308,9**	45.649**	58.514**	40.695**
<b>Veränderung</b>	-49%	+98%		-48%	+56%		-22%	+44%	

\* 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 m²			Geldumsatz Tsd DM		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	20	10	18	57,2	34,3	56,8	390	226	302
<b>Bad Honnef</b>	2	4	10	*	20,4	21,1	*	45	96
<b>Bornheim</b>	32	35	37	245,0	219,4	323,8	1.365	1.474	1.521
<b>Eitorf</b>	4	9	3	56,2	57,3	29,4	73	102	92
<b>Hennef</b>	9	13	10	67,1	59,4	122,6	199	172	348
<b>Königswinter</b>	17	11	18	79,3	39,8	132,3	332	148	524
<b>Lohmar</b>	1	8	1	*	96,9	*	*	441	*
<b>Meckenheim</b>	6	6	5	82,6	38,4	68,9	493	203	512
<b>Much</b>	9	3	11	98,9	25,5	99,5	267	93	207
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	7	4	10	73,6	23,6	128,6	220	84	465
<b>Niederkassel</b>	1	9	10	*	213,6	120,6	*	2.963	1.419
<b>Rheinbach</b>	16	12	14	139,2	113,3	99,4	651	439	489
<b>Ruppichterath</b>	4	2	9	65,0	*	109,0	158	*	236
<b>Sankt Augustin</b>	2	-	1	*	-	*	*	-	*
<b>Siegburg</b>	2	1	1	*	*	*	*	*	*
<b>Swisttal</b>	14	10	32	222,3	227,4	1.314,5	1.198	1.396	2.666
<b>Wachtberg</b>	27	16	16	160,6	169,0	84,6	738	864	314
<b>Windeck</b>	11	14	6	35,3	100,0	52,0	60	184	100
<b>insgesamt</b>	184	167	212	1.476,1	1.444,8**	2.775,0**	7.254**	8.860**	9.321**
<b>Veränderung</b>	+10%	-21%		+2%	-48%		-18%	-5%	%

\* 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 und in der Stadt Troisdorf 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 <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>
<b>Alfter</b>	3,--	bis	10,--
<b>Bad Honnef</b>	2,--	bis	7,--
<b>Bornheim</b>	3,--	bis	10,--
<b>Eitorf</b>	1,50	bis	4,--
<b>Hennef</b>	2,--	bis	6,--
<b>Königswinter</b>	2,--	bis	8,--
<b>Lohmar</b>	2,--	bis	6,--
<b>Meckenheim</b>	3,--	bis	7,--
<b>Much</b>	1,50	bis	4,--
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	2,--	bis	5,--
<b>Niederkassel</b>	10,--	bis	15,--
<b>Rheinbach</b>	2,--	bis	6,--
<b>Ruppichterath</b>	1,50	bis	3,--
<b>Sankt Augustin</b>	4,--	bis	10,--
<b>Siegburg</b>	4,--	bis	10,--
<b>Swisttal</b>	3,--	bis	6,--
<b>Wachtberg</b>	3,--	bis	6,--
<b>Windeck</b>	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 <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	4	7	5	10,3	30,7	20,2	26	50	45
<b>Bad Honnef</b>	9	7	7	37,8	67,0	177,8	79	131	196
<b>Bornheim</b>	8	4	11	1.931,7	18,0	116,7	2.867	16	152
<b>Eitorf</b>	6	6	3	26,7	40,0	30,1	31	59	25
<b>Hennef</b>	9	7	4	120,0	76,6	15,9	110	117	28
<b>Königswinter</b>	5	3	3	44,9	38,6	19,5	70	118	28
<b>Lohmar</b>	3	2	5	*	*	60,4	*	*	112
<b>Meckenheim</b>	5	7	-	26,9	62,9	-	32	89	-
<b>Much</b>	1	6	11	*	49,2	65,5	*	66	108
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	3	2	2	*	*	*	*	*	*
<b>Niederkassel</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rheinbach</b>	6	-	1	26,8	-	*	30	-	*
<b>Ruppichteroth</b>	2	3	5	*	22,7	43,3	*	53	62
<b>Sankt Augustin</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Siegburg</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Swisttal</b>	-	-	1	-	-	*	-	-	*
<b>Wachtberg</b>	7	4	1	22,1	10,3	*	37	15	*
<b>Windeck</b>	10	14	12	165,8	77,2	216,9	245	91	366
<b>insgesamt</b>	79	72	71	2.544,9**	528,7**	833,9**	3.703**	860**	1.264**
<b>Veränderung</b>	+10% +1%			+481% -37%			+431% -32%		

\* 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 und in der Stadt Troisdorf 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.

Die Kaufpreise werden wesentlich durch den Aufwuchs bestimmt, dessen Qualität im Einzelfall nicht bekannt ist.

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

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

Diese Kaufpreise beinhalten auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert werden 0,40 DM/m<sup>2</sup> bis 1,-- DM/m<sup>2</sup> gezahlt.

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

## 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 m²			Geldumsatz Tsd DM		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	93	98	129	33,8	36,4	55,5	36.749	42.799	58.897
<b>Bad Honnef</b>	94	129	168	47,6	65,5	85,9	40.848	52.761	72.072
<b>Bornheim</b>	170	282	275	70,2	98,3	110,8	69.637	114.881	112.707
<b>Eitorf</b>	80	71	87	55,1	47,3	53,3	24.336	21.191	26.149
<b>Hennef</b>	201	258	250	105,2	122,7	125,1	79.874	99.633	93.945
<b>Königswinter</b>	158	232	229	87,7	122,5	128,8	64.603	105.239	97.024
<b>Lohmar</b>	136	133	187	74,5	72,1	101,8	59.969	57.083	72.666
<b>Meckenheim</b>	100	143	142	37,4	47,6	47,1	41.893	59.829	58.674
<b>Much</b>	58	70	53	45,7	54,9	40,4	20.738	25.149	19.290
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	97	126	128	62,3	78,7	84,1	35.367	46.833	48.593
<b>Niederkassel</b>	193	227	287	65,1	79,2	97,2	78.544	96.304	114.511
<b>Rheinbach</b>	116	95	91	47,7	42,8	49,2	46.118	40.165	40.491
<b>Ruppichteroth</b>	32	37	38	25,1	32,4	24,0	8.828	11.427	11.144
<b>Sankt Augustin</b>	199	298	305	80,3	119,8	108,0	82.947	131.087	123.073
<b>Siegburg</b>	125	166	134	52,2	66,1	63,2	51.274	68.347	60.885
<b>Swisttal</b>	63	90	70	31,8	42,6	35,0	25.520	36.661	27.959
<b>Wachtberg</b>	95	101	84	61,3	61,2	51,7	48.268	51.180	40.388
<b>Windeck</b>	82	84	95	69,8	69,6	72,6	18.577	20.519	19.976
<b>insgesamt</b>	2.092	2.640	2.752	1.052,8	1.259,7	1.333,7	834.090	1.081.088	1.098.444
<b>Veränderung</b>	-21%	-4%		-16%	-6%		-23%	-2%	

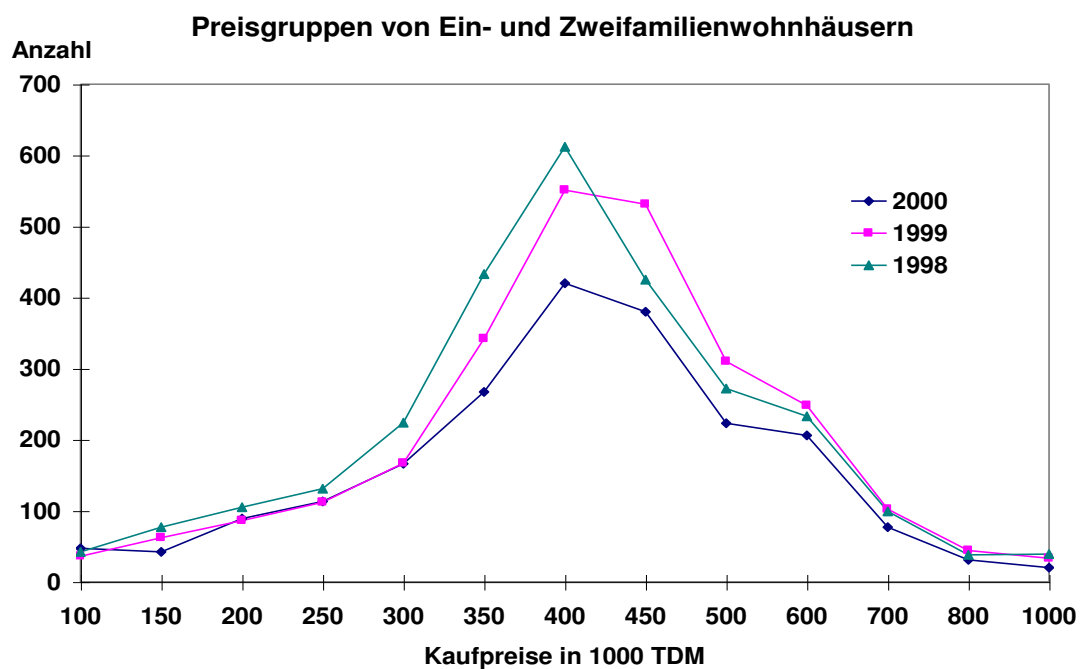


### 2.2.3.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe	DM	2000	1999	1998
bis	100.000,--	47	36	42
bis	150.000,--	42	62	77
bis	200.000,--	89	86	105
bis	250.000,--	113	112	131
bis	300.000,--	166	167	224
bis	350.000,--	267	342	433
bis	400.000,--	420	551	612
bis	450.000,--	380	531	425
bis	500.000,--	223	310	272
bis	600.000,--	206	248	233
bis	700.000,--	77	102	99
bis	800.000,--	31	44	38
bis	1.000.000,--	20	33	39
bis	1.500.000,--	9	14	17
über	1.500.000,--	2	2	5
<b>insgesamt</b>		<b>2092</b>	<b>2640</b>	<b>2752</b>

Veränderung -21% -4%



### 2.2.3.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM		Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis	100	2	2	4	4	4
bis	150	2	-	-	2	3
bis	200	2	2	10	13	9
bis	250	4	6	7	7	4
bis	300	10	10	7	16	13
bis	350	14	8	15	7	27
bis	400	11	19	32	13	57
bis	450	17	14	41	15	38
bis	500	16	9	28	2	18
bis	600	13	11	17	-	18
bis	700	2	7	6	1	4
bis	800	-	3	2	-	3
bis	1.000	-	1	1	-	2
über	1.000	-	2	-	-	1
<b>insgesamt</b>		<b>93</b>	<b>94</b>	<b>170</b>	<b>80</b>	<b>201</b>

Gesamtkaufpreis in Tsd DM		Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis	100	5	4	-	1	4
bis	150	2	2	1	1	1
bis	200	5	2	1	5	3
bis	250	16	4	3	5	12
bis	300	10	4	4	10	10
bis	350	15	14	16	10	11
bis	400	23	24	21	11	20
bis	450	26	31	30	4	13
bis	500	21	18	13	3	15
bis	600	22	14	6	5	6
bis	700	6	13	1	1	1
bis	800	5	2	2	2	-
bis	1.000	-	4	1	-	1
über	1.000	2	-	1	-	-
<b>insgesamt</b>		<b>158</b>	<b>136</b>	<b>100</b>	<b>58</b>	<b>97</b>

## Noch Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM		Nieder- kassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis	100	-	3	2	1	-
bis	150	2	5	2	2	-
bis	200	3	4	4	5	3
bis	250	10	3	5	2	10
bis	300	5	6	7	14	14
bis	350	33	20	6	28	15
bis	400	53	26	3	52	26
bis	450	55	14	1	36	23
bis	500	15	9	-	20	16
bis	600	10	18	2	26	10
bis	700	3	7	-	8	4
bis	800	1	-	-	4	1
bis	1.000	1	1	-	-	3
über	1.000	2	-	-	1	-
<b>insgesamt</b>		193	116	32	199	125

Gesamtkaufpreis in Tsd DM		Swisttal	Wachtberg	Windeck
bis	100	-	-	11
bis	150	2	2	13
bis	200	3	3	12
bis	250	2	1	12
bis	300	6	1	19
bis	350	16	5	7
bis	400	12	13	4
bis	450	9	12	1
bis	500	1	18	1
bis	600	9	17	2
bis	700	1	12	-
bis	800	-	6	-
bis	1.000	1	4	-
über	1.000	1	1	-
<b>insgesamt</b>		63	95	82

### 2.2.3.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz Tsd DM		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	1	3	5	*	1,7	3,2	*	1.360	10.435
<b>Bad Honnef</b>	5	13	16	10,5	19,6	17,2	4.604	15.150	14.189
<b>Bornheim</b>	6	8	9	2,8	8,3	8,9	3.586	5.776	9.226
<b>Eitorf</b>	6	9	2	9,8	6,5	*	4.140	4.479	*
<b>Hennef</b>	4	13	14	4,1	10,1	15,8	6.193	8.118	24.234
<b>Königswinter</b>	11	15	4	12,5	11,8	3,5	6.523	9.401	2.278
<b>Lohmar</b>	6	3	6	4,2	2,0	4,9	4.790	2.670	4.955
<b>Meckenheim</b>	5	6	4	5,5	11,4	4,4	5.040	15.270	6.580
<b>Much</b>	1	2	4	*	*	4,0	*	*	3.695
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	3	2	5	3,6	*	9,8	1.655	*	7.730
<b>Niederkassel</b>	5	5	6	5,2	3,8	4,6	5.017	3.053	6.026
<b>Rheinbach</b>	8	4	7	5,5	6,6	4,4	7.072	3.614	4.635
<b>Ruppichteroth</b>	2	3	1	*	5,7	*	*	1.363	*
<b>Sankt Augustin</b>	4	10	10	2,4	12,6	9,9	2.215	8.383	10.450
<b>Siegburg</b>	17	16	18	13,2	15,2	9,2	12.807	18.910	15.784
<b>Swisttal</b>	2	3	2	*	2,0	*	*	2.085	*
<b>Wachtberg</b>	1	1	1	*	*	*	*	*	*
<b>Windeck</b>	1	-	2	*	-	*	*	-	*
<b>insgesamt</b>	88	116	116	95,7**	121,8**	113,5**	73.711**	102.687**	125.629**
<b>Veränderung</b>	-24%	0%		-21%	+7%		-28%	-18%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

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

### 2.2.3.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd m²			Geldumsatz Tsd DM		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Bad Honnef</b>	2	-	1	*	-	*	*	-	*
<b>Bornheim</b>	2	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Eitorf</b>	-	1	1	-	*	*	-	*	*
<b>Hennef</b>	1	2	3	*	*	10,6	*	*	2.476
<b>Königswinter</b>	3	-	2	27,9	-	*	21.155	-	*
<b>Lohmar</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Meckenheim</b>	1	-	1	*	-	*	*	-	*
<b>Much</b>	2	1	1	*	*	*	*	*	*
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	2	2	1	*	*	*	*	*	*
<b>Niederkassel</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rheinbach</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ruppichteroth</b>	2	-	1	*	-	*	*	-	*
<b>Sankt Augustin</b>	1	2	-	*	*	-	*	*	-
<b>Siegburg</b>	5	2	3	28,9	*	25,7	14.415	*	9.170
<b>Swisttal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wachtberg</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Windeck</b>	2	3	2	*	99,5	*	*	2.960	*
<b>insgesamt</b>	25	13	16	247,9**	126,0**	67,3**	63.616**	15.376**	19.207**
<b>Veränderung</b>	+92%	-19%		+97%	+87%		+413%	-20%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

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

## 2.2.4 Wohnungseigentum

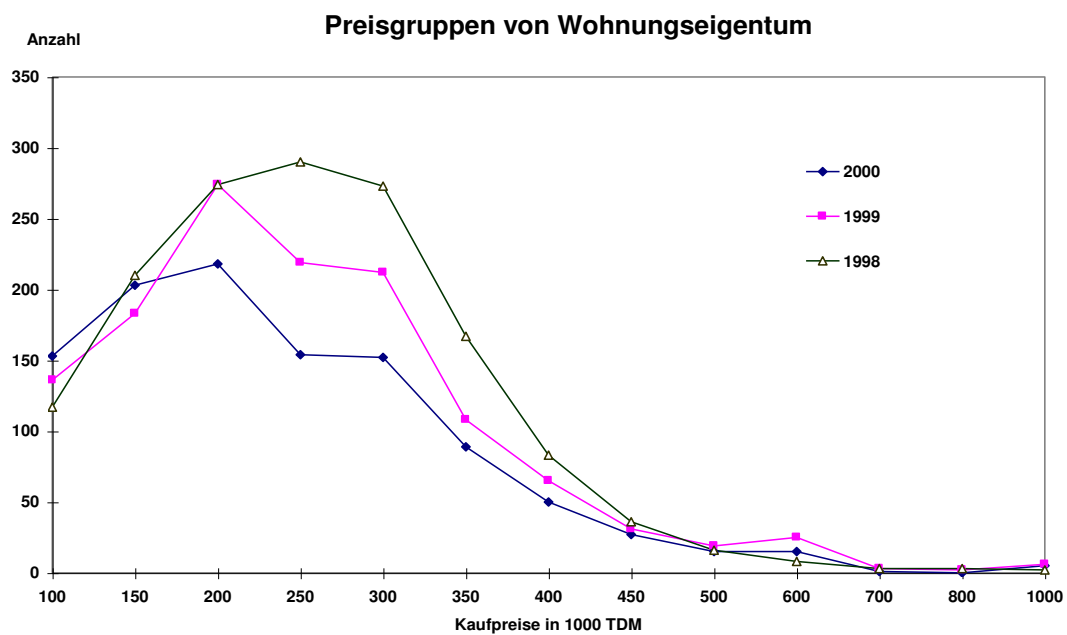
### 2.2.4.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz Tsd DM		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	33	76	72	7.935	19.753	17.849
<b>Bad Honnef</b>	93	131	116	22.938	36.799	32.033
<b>Bornheim</b>	76	108	159	15.405	23.413	36.667
<b>Eitorf</b>	19	18	26	4.057	4.566	5.668
<b>Hennef</b>	81	124	177	18.738	31.934	44.332
<b>Königswinter</b>	64	109	97	19.080	32.149	27.023
<b>Lohmar</b>	44	60	45	11.137	14.849	10.606
<b>Meckenheim</b>	104	123	101	18.038	22.701	20.785
<b>Much</b>	5	16	14	1.113	3.230	3.476
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	35	25	24	8.676	6.049	6.053
<b>Niederkassel</b>	49	45	44	12.501	12.301	10.262
<b>Rheinbach</b>	77	67	85	14.827	15.365	19.194
<b>Ruppichterath</b>	8	7	7	1.058	744	1.746
<b>Sankt Augustin</b>	205	190	225	27.873	30.935	38.084
<b>Siegburg</b>	119	136	242	31.519	32.773	61.227
<b>Swisttal</b>	45	22	19	9.796	4.118	3.721
<b>Wachtberg</b>	22	22	19	5.144	3.304	4.294
<b>Windeck</b>	3	4	10	640	693	1.801
<b>insgesamt</b>	1082	1283	1482	230.475	295.676	344.821
<b>Veränderung</b>	-16%	-13%		-22%	-14%	

## 2.2.4.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe	DM	2000	1999	1998
bis	100.000,--	153	136	117
bis	150.000,--	203	183	210
bis	200.000,--	218	274	274
bis	250.000,--	154	219	290
bis	300.000,--	152	212	273
bis	350.000,--	89	108	167
bis	400.000,--	50	65	83
bis	450.000,--	27	31	36
bis	500.000,--	15	19	16
bis	600.000,--	15	25	8
bis	700.000,--	1	3	3
bis	800.000,--	-	2	3
bis	1.000.000,--	2	4	2
bis	1.500.000,--	2	1	-
über	1.500.000,--	1	1	-
<b>insgesamt</b>		<b>1082</b>	<b>1283</b>	<b>1482</b>
<b>Veränderung</b>		<b>-16%</b>	<b>-13%</b>	



### 2.2.4.2.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd DM</b>	<b>Alfter</b>	<b>Bad Honnef</b>	<b>Bornheim</b>	<b>Eitorf</b>	<b>Hennef</b>
bis 100	1	7	4	3	2
bis 150	5	13	23	1	14
bis 200	9	23	21	3	17
bis 250	1	13	9	3	20
bis 300	8	15	7	5	15
bis 350	5	7	8	4	6
bis 400	3	6	2	-	5
bis 450	1	3	1	-	1
bis 500	-	1	1	-	-
bis 600	-	4	-	-	1
bis 700	-	-	-	-	-
bis 800	-	-	-	-	-
bis 1.000	-	-	-	-	-
über 1.000	-	1	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>33</b>	<b>93</b>	<b>76</b>	<b>19</b>	<b>81</b>

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd DM</b>	<b>Königs- winter</b>	<b>Lohmar</b>	<b>Meckenheim</b>	<b>Much</b>	<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>
bis 100	3	3	15	1	-
bis 150	5	5	35	-	4
bis 200	13	2	18	2	7
bis 250	10	7	10	1	6
bis 300	5	9	19	-	11
bis 350	8	12	7	-	5
bis 400	5	5	-	-	1
bis 450	7	-	-	-	1
bis 500	3	-	-	1	-
bis 600	3	-	-	-	-
bis 700	1	-	-	-	-
bis 800	-	-	-	-	-
bis 1.000	-	-	-	-	-
über 1.000	1	1	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>64</b>	<b>44</b>	<b>104</b>	<b>5</b>	<b>35</b>



## Noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd DM		Nieder- kassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis	100	2	13	5	81	6
bis	150	6	20	1	42	23
bis	200	8	14	-	44	20
bis	250	4	10	-	22	12
bis	300	16	7	1	12	16
bis	350	6	5	1	2	9
bis	400	4	5	-	1	13
bis	450	1	3	-	1	8
bis	500	-	-	-	-	7
bis	600	2	-	-	-	4
bis	700	-	-	-	-	-
bis	800	-	-	-	-	-
bis	1.000	-	-	-	-	1
über	1.000	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>		<b>49</b>	<b>77</b>	<b>8</b>	<b>205</b>	<b>119</b>

Gesamtkaufpreis in Tsd DM		Swisttal	Wachtberg	Windeck
bis	100	-	6	1
bis	150	5	1	-
bis	200	11	6	-
bis	250	24	1	1
bis	300	3	3	-
bis	350	-	3	1
bis	400	-	-	-
bis	450	-	-	-
bis	500	1	1	-
bis	600	1	-	-
bis	700	-	-	-
bis	800	-	-	-
bis	1.000	-	1	-
über	1.000	-	-	-
<b>insgesamt</b>		<b>45</b>	<b>22</b>	<b>3</b>

## 2.2.4.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2000	1999	1998	2000	1999	1998	2000	1999	1998
<b>Alfter</b>	13	40	42	12	34	28	1	2	2
<b>Bad Honnef</b>	39	58	60	67	71	52	14	2	4
<b>Bornheim</b>	7	42	102	34	57	48	19	9	9
<b>Eitorf</b>	16	12	12	4	6	14	-	-	-
<b>Hennef</b>	15	58	120	49	65	52	3	1	5
<b>Königswinter</b>	25	42	31	36	60	54	4	7	12
<b>Lohmar</b>	25	23	10	25	36	27	-	1	8
<b>Meckenheim</b>	22	10	18	54	109	73	6	4	10
<b>Much</b>	-	-	6	-	16	8	-	-	-
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	25	15	16	9	8	4	-	2	4
<b>Niederkassel</b>	10	17	13	27	28	25	1	-	6
<b>Rheinbach</b>	55	3	62	40	49	20	-	15	3
<b>Ruppichteroth</b>	-	-	5	6	7	2	1	-	-
<b>Sankt Augustin</b>	12	27	56	223	163	160	20	-	9
<b>Siegburg</b>	61	48	143	67	79	85	6	9	14
<b>Swisttal</b>	3	5	10	6	15	7	1	2	2
<b>Wachtberg</b>	1	4	2	12	14	17	1	4	-
<b>Windeck</b>	-	-	3	4	4	7	-	-	-
<b>insgesamt</b>	329	404	711	675	821	683	77	58	88
<b>Veränderung</b>	-19%	-43%		-18%	+20%		+33%	-34%	

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (67%) 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 m<sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittelwert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
<b>Alfter</b>	-	-	-	-
<b>Bad Honnef</b>	1.400,-	3.400,-	2.300,-	5
<b>Bornheim</b>	-	-	-	-
<b>Eitorf</b>	-	-	-	-
<b>Hennef</b>	-	-	-	-
<b>Königswinter</b>	*	*	*	2
<b>Lohmar</b>	-	-	-	-
<b>Meckenheim</b>	*	*	*	3
<b>Much</b>	-	-	-	-
<b>Neunk.-Seelscheid</b>	-	-	-	-
<b>Niederkassel</b>	*	*	*	1
<b>Rheinbach</b>	-	-	-	-
<b>Ruppichteroth</b>	*	*	*	1
<b>Sankt Augustin</b>	1.000,-	2.500,-	1.500,-	26
<b>Siegburg</b>	*	*	*	1
<b>Swisttal</b>	-	-	-	-
<b>Wachtberg</b>	-	-	-	-
<b>Windeck</b>	-	-	-	-
<hr/>				
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.000,-	3.400,-	1.700,-	39

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 m<sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	*	*	*	2
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	3
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	-	-	-	-
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.700,-	4.100,-	3.500,-	5

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

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

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

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

#### 2.2.4.4.3 Wohnungsgröße bis 40 m<sup>2</sup> (Baujahr 2000)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	-	-	-	-
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	*	*	*	1
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	2.800,-	3.300,-	3.100,-	12
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	-	-	-	-
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.800,-	3.300,-	3.100,-	13

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 m<sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
<b>Alfter</b>	1.700,-	3.100,-	2.500,-	7
<b>Bad Honnef</b>	1.900,-	3.800,-	2.500,-	38
<b>Bornheim</b>	1.500,-	4.000,-	2.700,-	14
<b>Eitorf</b>	*	*	*	2
<b>Hennef</b>	1.900,-	4.000,-	2.500,-	18
<b>Königswinter</b>	1.800,-	3.500,-	2.600,-	13
<b>Lohmar</b>	2.000,-	3.400,-	2.700,-	9
<b>Meckenheim</b>	1.700,-	3.100,-	2.300,-	23
<b>Much</b>	-	-	-	-
<b>Neunk.-Seelscheid</b>	*	*	*	1
<b>Niederkassel</b>	2.100,-	3.500,-	2.700,-	13
<b>Rheinbach</b>	2.200,-	3.600,-	2.700,-	18
<b>Ruppichterath</b>	1.000,-	1.800,-	1.300,-	4
<b>Sankt Augustin</b>	1.000,-	3.400,-	1.900,-	93
<b>Siegburg</b>	1.200,-	3.700,-	2.400,-	36
<b>Swisttal</b>	2.000,-	2.500,-	2.200,-	5
<b>Wachtberg</b>	2.000,-	2.800,-	2.400,-	7
<b>Windeck</b>	*	*	*	2
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.000,-	4.000,-	2.300,-	303

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 m<sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
<b>Alfter</b>	2.100,-	3.800,-	3.300,-	5
<b>Bad Honnef</b>	2.700,-	4.300,-	3.600,-	15
<b>Bornheim</b>	2.000,-	4.000,-	2.900,-	9
<b>Eitorf</b>	3.000,-	4.100,-	3.600,-	5
<b>Hennef</b>	2.300,-	4.100,-	3.200,-	15
<b>Königswinter</b>	2.300,-	3.700,-	2.900,-	12
<b>Lohmar</b>	2.400,-	4.000,-	3.300,-	7
<b>Meckenheim</b>	2.400,-	4.000,-	3.200,-	14
<b>Much</b>	-	-	-	-
<b>Neunk.-Seelscheid</b>	*	*	*	3
<b>Niederkassel</b>	3.300,-	3.600,-	3.500,-	5
<b>Rheinbach</b>	3.200,-	4.100,-	3.600,-	9
<b>Ruppichteroth</b>	-	-	-	-
<b>Sankt Augustin</b>	2.400,-	3.500,-	2.900,-	9
<b>Siegburg</b>	2.900,-	3.800,-	3.400,-	10
<b>Swisttal</b>	-	-	-	-
<b>Wachtberg</b>	*	*	*	2
<b>Windeck</b>	*	*	*	1
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.500,-	4.300,-	3.200,-	121

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 m<sup>2</sup> (Baujahr 2000)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne DM/m <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl **
	von	bis		
Alfter	*	*	*	3
Bad Honnef	3.600,-	5.200,-	4.200,-	13
Bornheim	*	*	*	1
Eitorf	3.300,-	4.000,-	3.700,-	7
Hennef	3.400,-	4.200,-	3.800,-	7
Königswinter	3.300,-	5.400,-	4.100,-	7
Lohmar	2.800,-	3.800,-	3.600,-	9
Meckenheim	*	*	*	1
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	3.500,-	4.000,-	3.700,-	15
Niederkassel	3.400,-	3.900,-	3.600,-	5
Rheinbach	2.900,-	3.800,-	3.200,-	8
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	*	*	*	1
Siegburg	3.600,-	4.600,-	4.200,-	30
Swisttal	-	-	-	-
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.800,-	5.400,-	3.900,-	107

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 <sup>2</sup>		Mittel- wert DM/m <sup>2</sup>	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
Alfter	-	-	-	-
Bad Honnef	-	-	-	-
Bornheim	1.900,-	3.000,-	2.600,-	4 (1976)
Eitorf	-	-	-	-
Hennef	-	-	-	-
Königswinter	-	-	-	-
Lohmar	-	-	-	-
Meckenheim	-	-	-	-
Much	-	-	-	-
Neunk.-Seelscheid	-	-	-	-
Niederkassel	-	-	-	-
Rheinbach	*	*	*	3 (1995)
Ruppichteroth	-	-	-	-
Sankt Augustin	-	-	-	-
Siegburg	4.400,-	5.900,-	5.000,-	18 (1998)
Swisttal	4.100,-	4.600,-	4.500,-	6 (1996/97)
Wachtberg	-	-	-	-
Windeck	-	-	-	-
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.900,-	5.900,-	4.600,-	31

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, 1999 und 2000

### 3 Erforderliche Daten

#### 3.1 Liegenschaftszinssätze

##### 3.1.1 Liegenschaftszinssätze allgemein

Der Gutachterausschuss hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Kategorie	2000 %	Anz.	1999 %	Anz.	1998 %	Anz.
<b>Ein- u. Zweifamilienhaus- grundstücke</b>						
GRND über 70 Jahre	3,5	6	3,5	5	3,5	7
GRND v. 50-70 Jahre	3,5	3	3,5	1	3,0	3
<b>Eigentumswohnungen (nicht in Großwohnanlagen)</b>						
GRND über 70 Jahre	4,25	25	4,0	32	4,0	89
GRND v. 50-70 Jahre	4,25	7	4,0	2	4,0	10
<b>Mietwohngrundstücke</b>						
GRND über 70 Jahre	5,0	4	5,5	2	5,5	8
GRND v. 50-70 Jahre	4,5	6	4,5	7	4,5	5
<b>geschäftlich genutzte Grundstücke</b>						
	6,0	-	6,0	1	6,0	8

(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, Ruppichteroth und Siegburg wurde aufgrund von Auswertungen von 38 Kaufverträgen aus den Jahren 1998, 1999 und 2000 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.

	<b>Faktor</b>	<b>Anzahl</b>
<b>Eigentumswohnungen</b> (ohne Großwohnanlagen)		
GRND über 70 Jahre	19	25
GRND v. 50-70 Jahre	18	7
<b>Eigentumswohnungen</b> (in Großwohnanlagen)	17	8
<b>Mietwohngrundstücke</b>	16	13
<b>geschäftlich genutzte Grundstücke</b>	14	

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.

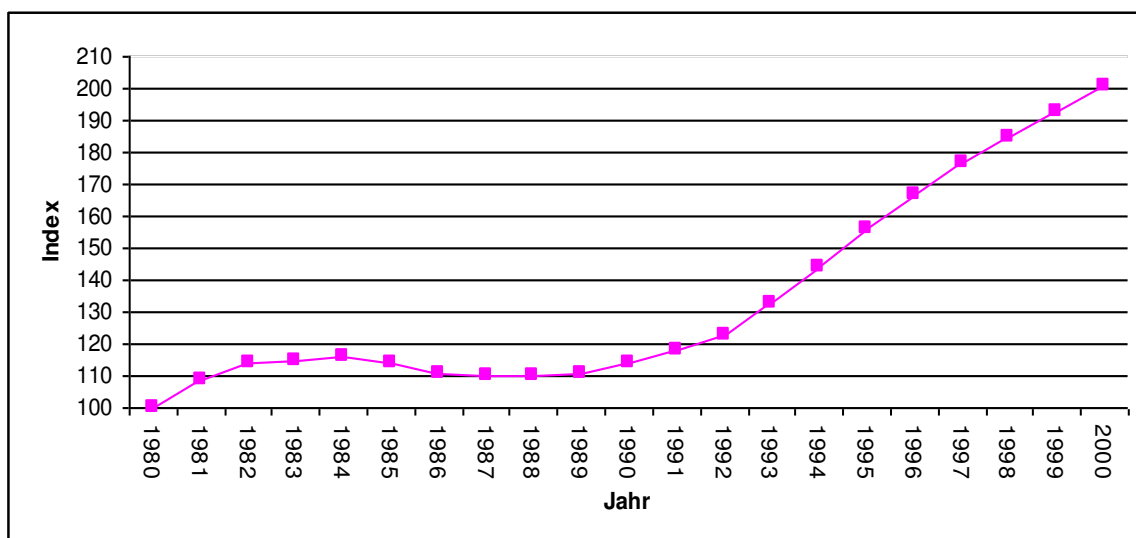
Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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 ohne Stadt Troisdorf

Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100	1995	156
1981	109	1996	167
1982	114	1997	177
1983	115	1998	185
1984	116	1999	193
1985	114	2000	201
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		
2000	201		



### 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
2000	197	214	209	257	235

### 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
2000	193	190	193	156	199

**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
2000	213	167	246	193	223

**noch 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

	Swisttal	Wachtberg	Windeck
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>
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
2000	184	152	201



### 3.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

#### 3.4.1 Auswertungen aus 1999 und 2000

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 11 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 1999 und 2000 u.a. folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Normalherstellungskosten in DM/m<sup>2</sup> 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

	Alfter	Bornheim	Eitorf	Hennef (städt. Bereich)	Hennef (ländl. Bereich)
Jahr der Auswertung	2000	1999	1999	1999	1999
Sachwert bis	Baujahr 1960-98 n = 29	Baujahr 1950-98 n = 33	Baujahr 1960-97 n = 31	Baujahr 1950-99 n = 23	Baujahr 1950-97 n = 18

200.000 DM

250.000 DM 1,05 0,95 1,0

300.000 DM 1,2 1,0 0,9 1,15 0,95

350.000 DM 1,15 1,0 0,9 1,05 0,95

400.000 DM 1,05 0,95 0,85 1,0 0,9

450.000 DM 1,05 0,95 0,85 0,95 0,9

500.000 DM 1,0 0,95 0,85 0,95

550.000 DM 0,95 0,95 0,85 0,9

600.000 DM 0,95 0,95 0,8 0,9

650.000 DM 0,9 0,8 0,85

700.000 DM 0,9

800.000 DM 0,9

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 im Allgemeinen niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

### noch 3.4.1 Auswertungen aus 1999 und 2000

	Königs- winter (städt. Bereich)	Königs- winter (ländl. Bereich)	Lohmar	Nieder- kassel	Rhein- bach
Jahr der Auswertung	1999	1999	2000	2000	2000
Sachwert bis	Baujahr 1910-90 n = 12	Baujahr 1960-95 n = 32	Baujahr 1960-99 n = 62	Baujahr 1950-2000 n = 46	Baujahr 1960-96 n = 26
200.000 DM				1,35	
250.000 DM		1,1		1,2	
300.000 DM	1,0	1,05	1,05	1,1	
350.000 DM	1,0	1,05	1,0	1,0	1,1
400.000 DM	1,0	1,0	1,0	0,95	1,05
450.000 DM	1,0	1,0	0,95	0,9	1,05
500.000 DM	1,0	0,95	0,95	0,9	1,0
550.000 DM	1,0	0,95	0,95	0,85	1,0
600.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,85	1,0
650.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,8	0,95
700.000 DM	0,95	0,95	0,9	0,8	0,95
800.000 DM			0,9		
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 im Allgemeinen niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

### noch 3.4.1 Auswertungen aus 1999 und 2000

	Ruppich- teroth	Swisttal	Wachtberg
Jahr der Auswertung	1999	1999	1999
Sachwert bis	Baujahr 1955-99 n = 35	Baujahr 1960-95 n = 30	Baujahr 1960-94 n = 50
200.000 DM			
250.000 DM	1,0	1,2	
300.000 DM	0,95	1,1	
350.000 DM	0,9	1,0	1,1
400.000 DM	0,9	0,95	1,05
450.000 DM	0,85	0,9	1,05
500.000 DM	0,85	0,85	1,0
550.000 DM	0,85	0,8	1,0
600.000 DM	0,8	0,8	0,95
650.000 DM		0,75	0,95
700.000 DM		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 im Allgemeinen niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

### noch 3.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

#### 3.4.2 Auswertungen aus 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 7 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/m<sup>3</sup> 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	Bad Honnef (städt. Bereich)	Bad Honnef (ländl. Bereich)	Mecken- heim	Much
	1998	1998	1998	1998
Sachwert bis	Baujahr 1900-90 n = 34	Baujahr 1950-98 n = 15	Baujahr 1960-98 n = 66	Baujahr 1960-90 n = 18
200.000 DM	1,4	1,15		1,2
250.000 DM	1,25	1,1		1,05
300.000 DM	1,15	1,05	0,95	1,0
350.000 DM	1,1	1,0	0,95	0,95
400.000 DM	1,0	0,95	0,95	0,9
450.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,9
500.000 DM	0,95	0,9	0,9	0,85
550.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,85
600.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,85
650.000 DM	0,85	0,9	0,9	
700.000 DM	0,85	0,85		
800.000 DM	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 im Allgemeinen niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

### noch 3.4.2 Auswertungen aus 1998

	N <sup>o</sup> kirchen- Seelscheid 1998	Sankt Augustin 1998	Siegburg 1998	Windeck 1998
Jahr der Auswertung				
Sachwert bis	Baujahr 1960-98 n = 24	Baujahr 1965-95 n = 60	Baujahr 1900-94 n = 56	Baujahr 1960-98 n = 11
200.000 DM	1,35	1,2	1,35	1,05
250.000 DM	1,2	1,1	1,2	0,95
300.000 DM	1,1	1,05	1,1	0,9
350.000 DM	1,05	1,0	1,05	0,85
400.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,8
450.000 DM	0,95	0,95	0,95	0,75
500.000 DM	0,9	0,9	0,9	0,75
550.000 DM	0,85	0,9	0,85	0,7
600.000 DM	0,85	0,9	0,85	0,7
650.000 DM		0,85	0,8	
700.000 DM		0,85	0,8	
800.000 DM		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 im Allgemeinen niedrigere Faktoren zu berücksichtigen.

### 3.5 Durchschnittskaufpreise für Reihen- und Doppelhäuser (Baujahr ab 1966)

Durch Auswertung von 66 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 2000 über Reihenhäuser und Doppelhäuser in einer Größenordnung zwischen 300.000,-- DM und 500.000,-- DM (inkl. Bodenwert) mit durchschnittlicher Ausstattung bei Grundstücksgrößen zwischen 140 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 120 m<sup>2</sup> ergab sich ein durchschnittlicher Preis inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen von rund

**3.300,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Grundstückskosten)**

**(Minimum 2.100,-- DM/m<sup>2</sup>, Maximum 4.300,-- DM/m<sup>2</sup>).**

### 3.6 Durchschnittskaufpreise für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser (Baujahr ab 1960)

Durch Auswertung von 39 Kaufverträgen im gesamten Geschäftsbereich aus dem Berichtsjahr 2000 über Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Größenordnung zwischen 300.000,-- DM und 600.000,-- DM ab dem Baujahr 1960 bei Grundstücksgrößen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 130 m<sup>2</sup> ergab sich bei der Gegenüberstellung von Gesamtkaufpreis und Wohnfläche des Gebäudes ein Durchschnittspreis von rund

**3.700,-- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Grundstückskosten)**

**(Minimum 1.900,-- DM/m<sup>2</sup>, Maximum 5.300,-- DM/m<sup>2</sup>).**

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

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	5.000,-- DM	25.000,-- DM	12.500,-- DM	67
oberirdische Stellplätze	2.000,-- DM	14.000,-- DM	7.000,-- DM	55
Tiefgarageneinstellplätze	8.000,-- DM	32.500,-- DM	18.000,-- DM	120

### 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.