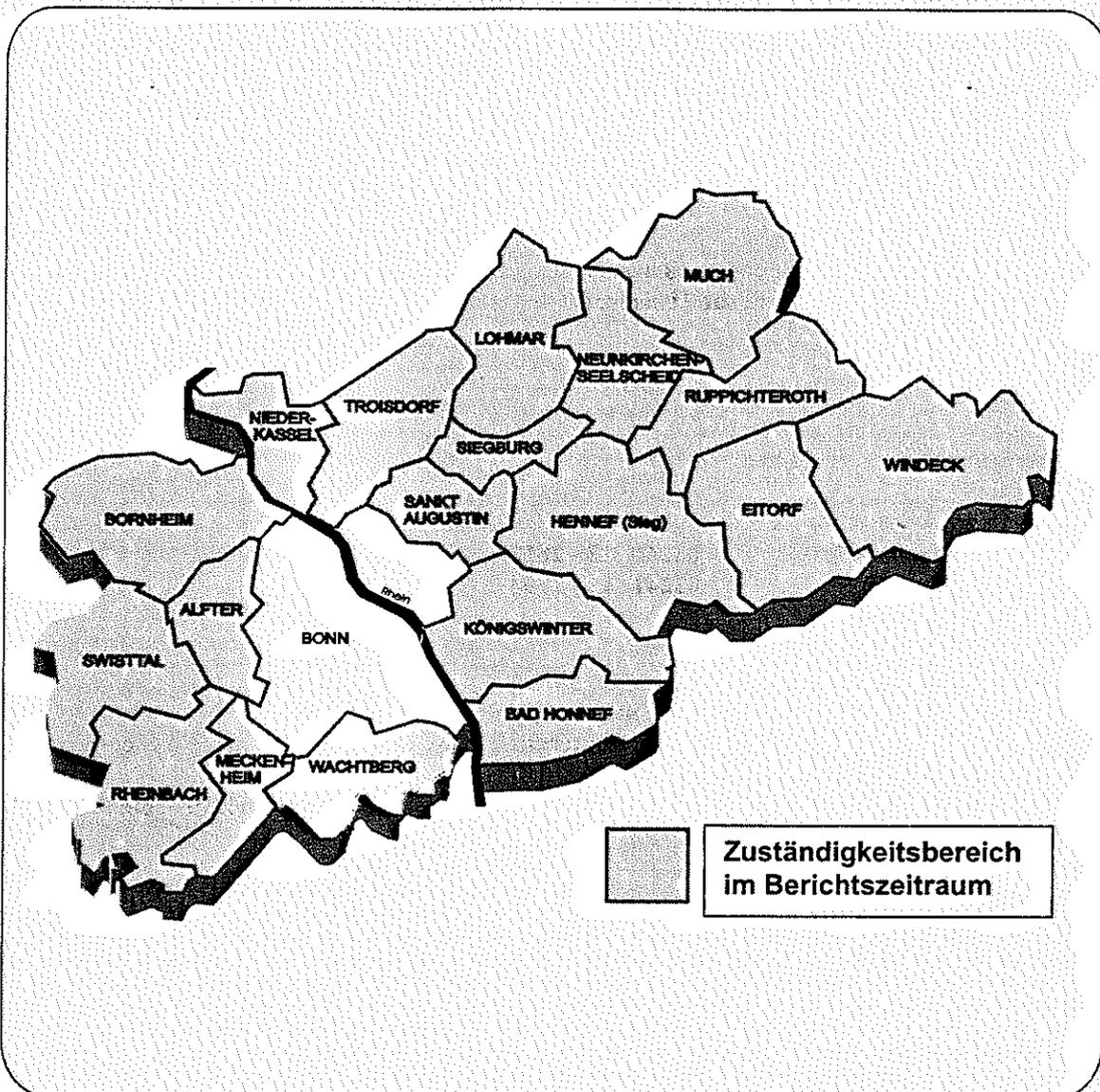




## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf



## Grundstücksmarktbericht 2001 für den Rhein-Sieg-Kreis

## **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2001**

**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 am heutigen Tage den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.**

**Für den Bereich der Stadt Troisdorf, für den bis zum 30.06.2001 ein selbständiger Gutachterausschuss bestand, wurde bis zum Berichtsjahr 2000 ein eigener Grundstücksmarktbericht erstellt und beschlossen.**

**Mit der Bestellung des neuen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf und der Einrichtung seiner Geschäftsstelle bei der Kommunalbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zum 01.07.2001 fließen die Auswertungsergebnisse aus der Kaufpreissammlung für den Bereich der Stadt Troisdorf in den Grundstücksmarktbericht 2001 teilweise mit ein, werden aber zu statistischen Auswertungen einschließlich Grafikdarstellungen nicht berücksichtigt.**

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

**Siegburg, den 12. Juli 2002**

**Der Vorsitzende**

**(Wiese)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</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>Grundstücksmarkt</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 (Grafik)</b>	<b>9</b>
<b>2.1.3</b>	<b>Flächenumsatz</b>	<b>10</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)	34
2.2.4.4.3	Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup> (ab Baujahr 2000)	35
2.2.4.4.4	Wohnungsgröße über 40 m <sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)	35
2.2.4.4.5	Wohnungsgröße über 40 m <sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)	36
2.2.4.4.6	Wohnungsgröße über 40 m <sup>2</sup> (ab Baujahr 2000)	36
2.2.4.5	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“	37
<b>3</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>38</b>
<b>3.1</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>38</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Liegenschaftszinssätze allgemein</b>	<b>38</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen</b>	<b>38</b>
<b>3.2</b>	<b>Durchschnittliche Rohertragsfaktoren</b>	<b>39</b>
<b>3.3</b>	<b>Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke</b>	<b>40</b>
<b>3.3.1</b>	<b>Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt</b>	<b>40</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise</b>	<b>41</b>
<b>3.4</b>	<b>Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke</b>	<b>45</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Auswertungen aus 1999, 2000 und 2001</b>	<b>45</b>
<b>3.4.2</b>	<b>Auswertungen aus 1998</b>	<b>48</b>
<b>3.5</b>	<b>Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (inkl. Grundstückskosten)</b>	<b>49</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 2002** 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, Immobilienwirtschaft, 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.

Die Fläche des Rhein-Sieg-Kreises beträgt 1.153 Quadratkilometer.

Hier leben etwa 580.000 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 im Rhein-Sieg-Kreises und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich mit Ausnahme der Stadt Troisdorf

**6.930 Vertragsabschlüsse (2000 : 6.523, Anstieg um 6 % ),  
zuzüglich 832 Vertragsabschlüsse im Bereich der Stadt Troisdorf,**

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 2001 für den Geschäftsbereich mit Ausnahme der Stadt Troisdorf = **7.246** (2000: **6.847**, Anstieg um **6 %**). Für die Stadt Troisdorf waren es **881**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf 9 Erbbaurechte neu bestellt, 2000 waren es 25 und 1999 waren es 8.

111 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 2000 waren es 122.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 2001 zu rd. 93 % bebaute Grundstücke (davon rd. 44 % Eigentumswohnungen), zu rd. 5 % unbebaute Bauflächen und zu 2 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN); im Jahr 2000 lauteten die entsprechenden Zahlen 90 % (62 %) 3 %, 7 %.

Im Bereich der Stadt Troisdorf wurden 9 Erbbaurechte neu bestellt und 6 Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 1999 bis 2001 Auskunft. Für den Bereich der Stadt Troisdorf sind die Zahlen für 2001 separat ausgewiesen.

<b>Jahr</b>	<b>unbeb. Bauland</b>	<b>unbeb. LN+FN</b>	<b>unbeb. sonstige</b>	<b>bebaut 1+2FamH</b>	<b>bebaut MehrFamH</b>	<b>bebaut Gew+Ind</b>	<b>bebaut Sonstige</b>
1999	1.065	314	1.570	2.640	116	13	915
2000	784	313	1.497	2.092	88	25	730
2001	974	363	1.239	2.612	85	20	576
<b>Troisdorf</b>	56	30	102	252	22	2	98

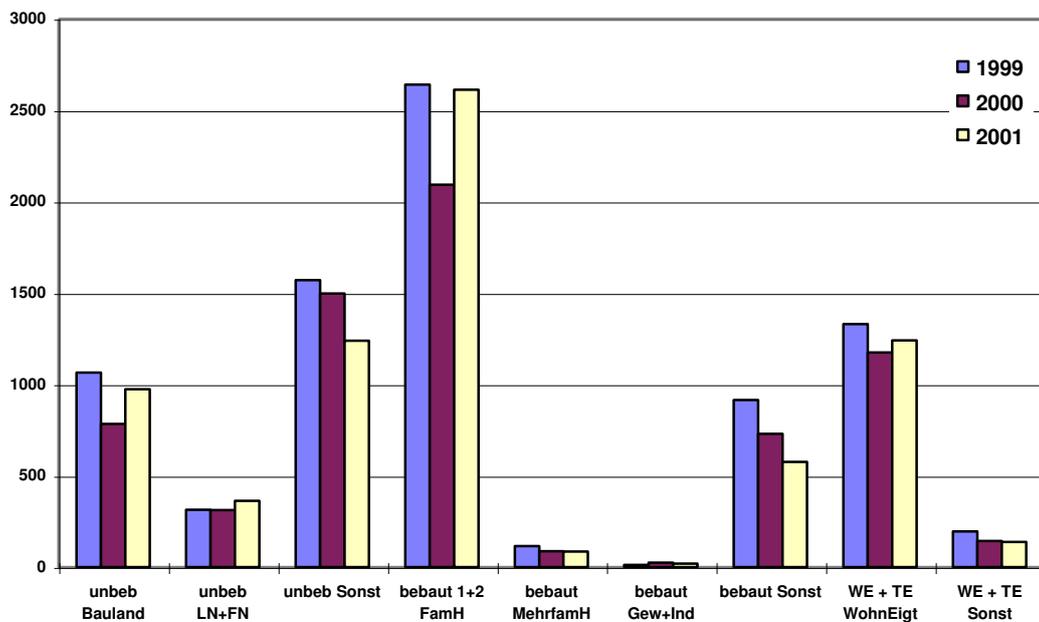
  

<b>Jahr</b>	<b>WE WohnEigt</b>	<b>TE TeilEigt</b>	<b>WE+TE sonstige</b>	<b>insgesamt</b>
1999	1.283	46	195	<b>8.157</b>
2000	1.082	93	143	<b>6.847</b>
2001	1.150	90	137	<b>7.246</b>
<b>Troisdorf</b>	256	19	41	<b>881</b>

Der Inhalt dieser Tabelle ist unter 2.1.2 bis 2.1.4 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 mit Ausnahme der Stadt Troisdorf (Grafik)



### 2.1.3 Flächenumsatz

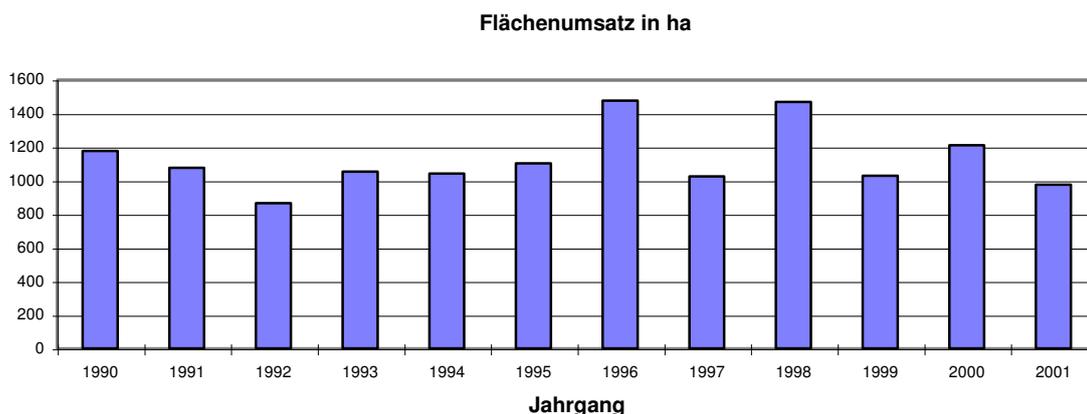
Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf

**9.739.869 m<sup>2</sup> Grund und Boden (2000: 12.091.211)**

umgesetzt. Im Bereich der Stadt Troisdorf waren es **514.871 m<sup>2</sup>**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **105.046 m<sup>2</sup> (2000: 272.955)**.

Für die Stadt Troisdorf betrug der Flächenumsatz **2.366 m<sup>2</sup>**.



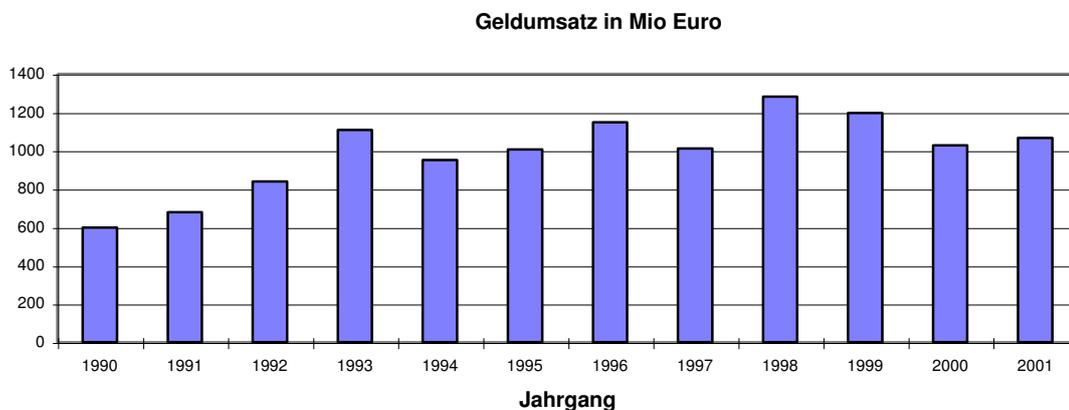
### 2.1.4 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.066 Millionen € (2000: 1.028)**.

Im Bereich der Stadt Troisdorf waren es **125 Millionen €**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Geldumsatz einschließlich Wohnungs- und Teileigentum von **13,9 Millionen € (2000: 18,0)**.

Für die Stadt Troisdorf betrug der Geldumsatz **0,8 Millionen €**.



## 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" (2.2.2.1.4), "Bebaute Grundstücke" (2.2.3.1, 2.2.3.2 und 2.2.3.3) und "Wohnungseigentum insgesamt" (2.2.4.1) sind unterschiedliche Tendenzen erkennbar.

### "Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau":

Nach einem Rückgang der Fallzahlen in den Jahren 1999 und 2000 um 15% bzw. 20% ist in 2001 ein Anstieg um 5% zu verzeichnen.

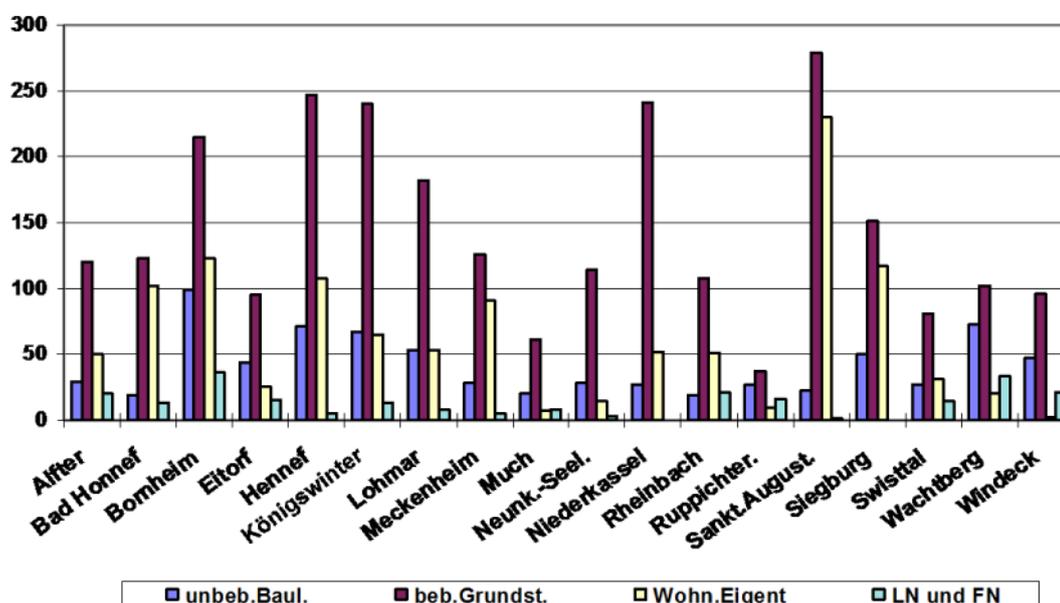
### "Bebaute Grundstücke" – Ein- und Zweifamilienhäuser - :

Auch in diesem Teilmarkt ist ein Anstieg der Fallzahlen zu verzeichnen. Während sie in 1999 um 14% und 2000 um 21% zurückgingen, stiegen sie in 2001 um 20%.

### "Wohnungseigentum":

In diesem Teilmarkt wurde in 1999 und 2000 ein Rückgang der Fallzahlen um 13% bzw. 16% festgestellt. In 2001 stiegen sie um 6%.

### 2.2.1 Verteilung der Objekte gemeindeweise (Grafik) mit Ausnahme der Stadt Troisdorf



## 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**                      **Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m<sup>2</sup>**  
**(erschließungsbeitragsfrei)**

#### **Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau**

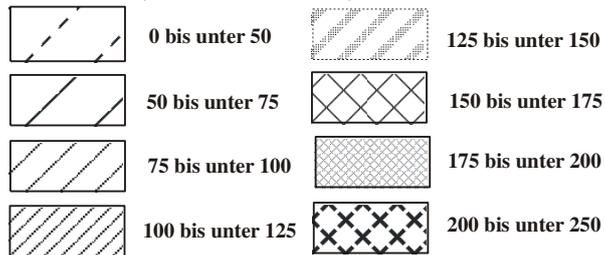
	<b>gute</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige</b>
Alfter	220	194	159
Bad Honnef	286	215	107
Bornheim	235	210	174
Eitorf	153	102	56
Hennef	235	159	66
Königswinter	235	169	112
Lohmar	189	159	102
Meckenheim	240	189	133
Much	133	92	43
Neunkirchen-Seelscheid	153	118	102
Niederkassel	266	225	164
Rheinbach	261	179	112
Ruppichterath	118	72	49
Sankt Augustin	251	230	194
Siegburg	307	235	194
Swisttal	199	164	87
Troisdorf	220	205	189
Wachtberg	240	194	112
Windeck	61	49	28

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)

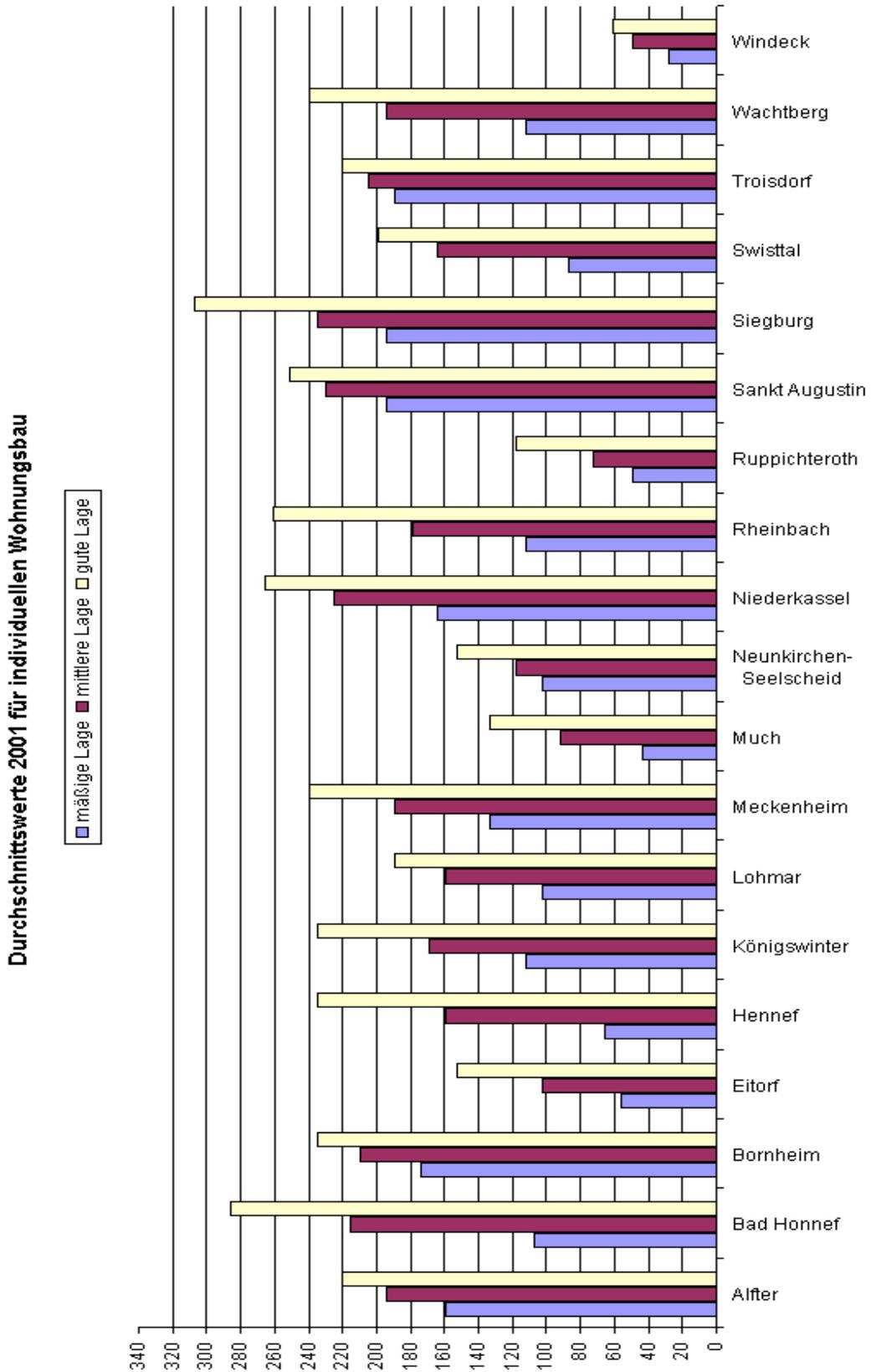


**Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues in Euro/m<sup>2</sup> (Stand: 31.12.2001).**



Die Grafik gibt keine Auskunft über das Preisniveau in der Stadt Bonn.

### 2.2.2.1.3 Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke



### 2.2.2.1.4 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Einzelaufstellung)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	22	28	41	15,0	14,9	23,6	2.626	2.835	3.624
<b>Bad Honnef</b>	17	17	25	11,9	18,5	22,6	1.411	1.887	3.449
<b>Bornheim</b>	94	102	122	47,1	66,6	74,2	9.637	12.226	13.239
<b>Eitorf</b>	44	27	34	32,0	20,3	25,3	3.008	1.597	2.705
<b>Hennef</b>	69	64	82	40,0	63,1	64,0	5.318	8.592	7.856
<b>Königswinter</b>	63	107	109	43,7	78,7	88,7	6.325	11.612	9.469
<b>Lohmar</b>	45	46	50	30,0	35,4	47,5	4.352	5.136	6.316
<b>Meckenheim</b>	27	11	21	14,3	6,9	10,0	2.225	967	1.474
<b>Much</b>	20	32	26	16,4	22,2	24,1	1.693	2.409	2.237
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	27	35	62	20,2	25,8	47,7	2.120	3.040	4.522
<b>Niederkassel</b>	26	23	31	11,3	16,6	27,0	2.446	3.336	5.293
<b>Rheinbach</b>	13	14	40	9,7	13,9	32,3	1.310	1.993	4.302
<b>Ruppichteroth</b>	27	21	23	16,5	19,0	17,0	1.322	1.162	1.231
<b>Sankt Augustin</b>	20	23	22	9,2	18,9	15,9	2.058	4.072	2.820
<b>Siegburg</b>	50	23	44	25,3	24,9	45,1	5.121	5.164	7.470
<b>Swisttal</b>	23	11	32	10,7	7,8	20,9	1.700	905	2.903
<b>Troisdorf</b>	41			25,8			4.935		
<b>Wachtberg</b>	67	25	32	37,3	17,5	31,9	5.819	2.925	4.332
<b>Windeck</b>	47	57	41	35,1	52,3	33,8	1.536	1.974	1.243
<b>insgesamt ohne Troisdorf</b>	701	666	837	425,4	523,3	651,6	60.027	71.830	84.486
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>	+5%	-20%		-19%	-20%		-16%	-15%	

### **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.

## 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	Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m <sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)		
	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie		
	gute	mittlere Lage	mäßige
<b>Alfter</b>	128	72	-
<b>Bad Honnef</b>	82	33	-
<b>Bornheim</b>	179	87	-
<b>Eitorf</b>	51	26	-
<b>Hennef</b>	112	87	-
<b>Königswinter</b>	112	51	-
<b>Lohmar</b>	107	72	-
<b>Meckenheim</b>	46	38	-
<b>Much</b>	46	-	-
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	61	51	-
<b>Niederkassel</b>	92	64	-
<b>Rheinbach</b>	92	46	-
<b>Ruppichteroth</b>	-	31	-
<b>Sankt Augustin</b>	128	107	92
<b>Siegburg</b>	112	107	-
<b>Swisttal</b>	43	-	-
<b>Troisdorf</b>	87	-	-
<b>Wachtberg</b>	-	-	-
<b>Windeck</b>	23	20	-

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

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	7	-	3	7,8	-	3,8	612	-	302
<b>Bad Honnef</b>	2	11	43	*	23,0	133,2	*	1.048	4.071
<b>Bornheim</b>	5	6	13	22,2	24,6	34,4	2.193	2.212	3.226
<b>Eitorf</b>	-	3	8	*	-	38,0	-	*	732
<b>Hennef</b>	2	1	4	*	*	19,2	*	*	1.803
<b>Königswinter</b>	4	11	7	9,2	64,2	45,1	401	7.701	2.919
<b>Lohmar</b>	8	14	10	19,9	31,7	40,7	1.781	2.799	4.641
<b>Meckenheim</b>	1	3	8	*	*	9,7	*	*	297
<b>Much</b>	-	1	-	-	*	-	-	*	-
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	1	2	7	*	*	12,8	*	*	480
<b>Niederkassel</b>	1	3	13	*	*	24,4	*	*	1.577
<b>Rheinbach</b>	6	14	12	14,8	34,7	60,7	732	1.596	4.515
<b>Ruppichteroth</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sankt Augustin</b>	2	-	2	*	-	*	*	-	*
<b>Siegburg</b>	-	1	7	-	*	21,1	-	*	3.572
<b>Swisttal</b>	4	3	3	6,6	*	*	274	*	299
<b>Troisdorf</b>	4	-	-	3,5	-	-	281	-	-
<b>Wachtberg</b>	6	7	16	10,8	11,3	*	487	611	925
<b>Windeck</b>	-	-	2	-	-	*	-	-	*
<b>insgesamt ohne Troisdorf</b>	49	80	158	130,9**	248,9**	481,1**	11.047**	23.340**	29.918**
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>		-39%	-49%		-47%	-48%		-53%	-22%

\* 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 in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	15	20	10	79,1	57,2	34,3	150	199	116
<b>Bad Honnef</b>	6	2	4	7,1	*	20,4	10	*	23
<b>Bornheim</b>	30	32	35	192,3	245,0	219,4	668	698	754
<b>Eitorf</b>	7	4	9	47,2	56,2	57,3	25	37	52
<b>Hennef</b>	4	9	13	20,7	67,1	59,4	37	102	88
<b>Königswinter</b>	12	17	11	72,1	79,3	39,8	157	170	76
<b>Lohmar</b>	5	1	8	14,7	*	96,9	36	*	225
<b>Meckenheim</b>	2	6	6	*	82,6	38,4	*	252	104
<b>Much</b>	2	9	3	*	98,9	25,5	*	137	48
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2	7	4	*	73,6	23,6	*	112	43
<b>Niederkassel</b>	-	1	9	-	*	213,6	-	*	1.515
<b>Rheinbach</b>	18	16	12	303,3	139,2	113,3	792	333	224
<b>Ruppichteroth</b>	10	4	2	141,5	65,0	*	186	81	*
<b>Sankt Augustin</b>	1	2	-	*	*	-	*	*	-
<b>Siegburg</b>	-	2	1	-	*	*	-	*	*
<b>Swisttal</b>	14	14	10	269,9	222,3	227,4	860	613	714
<b>Troisdorf</b>	6			79,0			160		
<b>Wachtberg</b>	29	27	16	169,5	160,6	169,0	345	377	442
<b>Windeck</b>	11	11	14	93,9	35,3	100,0	92	31	94
<b>insgesamt ohne Troisdorf</b>	172	184	167	1.547,3**	1.476,1**	1.444,8**	3.637**	3.709**	4.530**
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>	-7%	+10%		+4%	+2%		-2%	-18%	

\* 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		
	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>
<b>Alfter</b>	1,50	bis	5,--
<b>Bad Honnef</b>	1,--	bis	3,50
<b>Bornheim</b>	1,50	bis	5,--
<b>Eitorf</b>	0,75	bis	2,--
<b>Hennef</b>	1,--	bis	3,--
<b>Königswinter</b>	1,--	bis	3,50
<b>Lohmar</b>	1,--	bis	3,--
<b>Meckenheim</b>	1,50	bis	3,50
<b>Much</b>	0,75	bis	2,--
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	1,--	bis	2,50
<b>Niederkassel</b>	5,--	bis	7,50
<b>Rheinbach</b>	1,--	bis	3,--
<b>Ruppichterath</b>	0,75	bis	1,50
<b>Sankt Augustin</b>	2,--	bis	5,--
<b>Siegburg</b>	2,--	bis	5,--
<b>Troisdorf</b>	4,--	bis	7,--
<b>Swisttal</b>	1,--	bis	3,50
<b>Wachtberg</b>	1,--	bis	3,--
<b>Windeck</b>	0,50	bis	1,50

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 in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	5	4	7	30,8	10,3	30,7	76	13	26
<b>Bad Honnef</b>	7	9	7	40,2	37,8	67,0	43	40	67
<b>Bornheim</b>	6	8	4	53,6	1.931,7	18,0	52	1.466	8
<b>Eitorf</b>	8	6	6	37,1	26,7	40,0	21	16	30
<b>Hennef</b>	1	9	7	*	120,0	76,6	*	56	60
<b>Königswinter</b>	1	5	3	*	44,9	38,6	*	36	60
<b>Lohmar</b>	3	3	2	*	*	*	*	*	*
<b>Meckenheim</b>	3	5	7	*	26,9	62,9	*	16	46
<b>Much</b>	6	1	6	55,0	*	49,2	40	*	34
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	1	3	2	*	*	*	*	*	*
<b>Niederkassel</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Rheinbach</b>	3	6	-	*	26,8	-	*	15	-
<b>Ruppichteroth</b>	6	2	3	24,0	*	22,7	20	*	14
<b>Sankt Augustin</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Siegburg</b>	-	1	-	-	*	-	-	*	-
<b>Swisttal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Troisdorf</b>	2	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Wachtberg</b>	4	7	4	11,2	22,1	10,3	9	19	8
<b>Windeck</b>	10	10	14	106,4	165,8	77,2	59	125	47
<b>Insgesamt ohne Troisdorf</b>	64	79	72	441,5**	2.544,9**	528,7**	368**	1.893**	440**
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>	-19%	+10%		-83%	+481%		-81%	+430%	

\* 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)		
	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>
<b>Alfter</b>	0,50	bis	1,25
<b>Bad Honnef</b>	0,50	bis	1,25
<b>Bornheim</b>	0,50	bis	1,--
<b>Eitorf</b>	0,25	bis	1,--
<b>Hennef</b>	0,40	bis	1,--
<b>Königswinter</b>	0,50	bis	1,--
<b>Lohmar</b>	0,40	bis	1,--
<b>Meckenheim</b>	0,40	bis	1,--
<b>Much</b>	0,40	bis	1,--
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	0,40	bis	1,--
<b>Niederkassel</b>	-		-
<b>Rheinbach</b>	0,40	bis	1,--
<b>Ruppichteroth</b>	0,50	bis	1,--
<b>Sankt Augustin</b>	-		-
<b>Siegburg</b>	0,50	bis	1,25
<b>Troisdorf</b>	0,50	bis	1,50
<b>Swisttal</b>	0,50	bis	1,--
<b>Wachtberg</b>	0,50	bis	1,--
<b>Windeck</b>	0,25	bis	1,--

Diese Kaufpreise beinhalten auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert werden 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 0,50 €/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

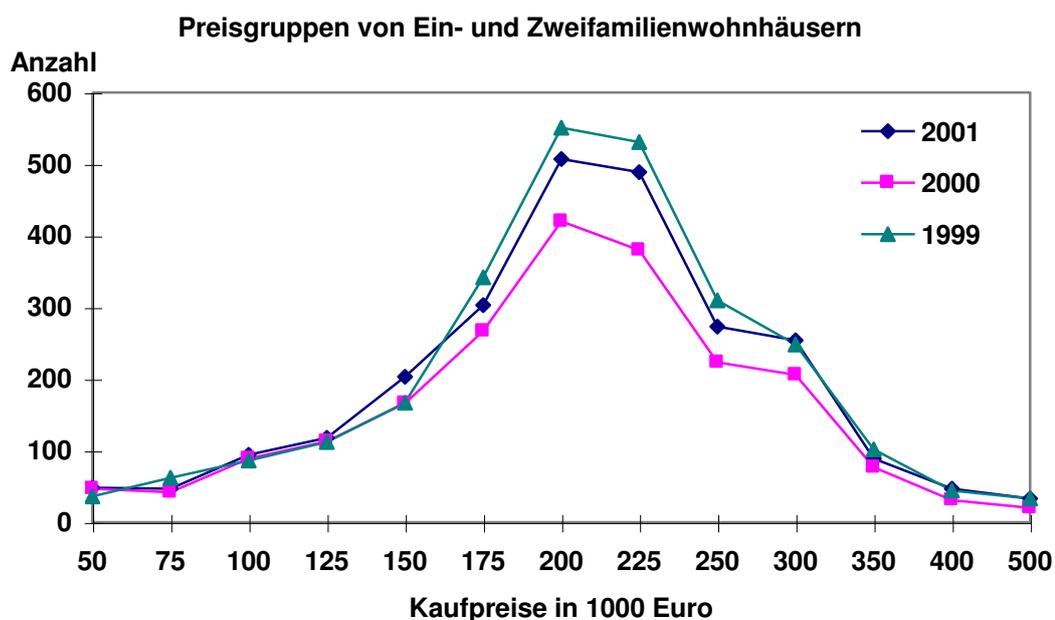
#### 2.2.3.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	116	93	98	45,4	33,8	36,4	25.940	18.789	21.883
<b>Bad Honnef</b>	117	94	129	59,5	47,6	65,5	27.971	20.885	26.976
<b>Bornheim</b>	209	170	282	84,7	70,2	98,3	44.620	35.605	58.738
<b>Eitorf</b>	89	80	71	62,0	55,1	47,3	13.161	12.443	10.835
<b>Hennef</b>	236	201	258	115,2	105,2	122,7	46.578	40.839	50.942
<b>Königswinter</b>	223	158	232	108,9	87,7	122,5	49.000	33.031	53.808
<b>Lohmar</b>	180	136	133	94,0	74,5	72,1	36.911	30.662	29.186
<b>Meckenheim</b>	120	100	143	45,1	37,4	47,6	25.216	21.420	30.590
<b>Much</b>	60	58	70	45,0	45,7	54,9	10.073	10.603	12.858
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	112	97	126	66,2	62,3	78,7	21.170	18.083	23.945
<b>Niederkassel</b>	237	193	227	82,4	65,1	79,2	49.540	40.159	49.239
<b>Rheinbach</b>	107	116	95	46,0	47,7	42,8	21.644	23.580	20.536
<b>Ruppichteroth</b>	35	32	37	27,9	25,1	32,4	5.451	4.514	5.843
<b>Sankt Augustin</b>	266	199	298	110,7	80,3	119,8	57.271	42.410	67.024
<b>Siegburg</b>	137	125	166	59,8	52,2	66,1	30.271	26.216	34.945
<b>Swisttal</b>	79	63	90	37,2	31,8	42,6	16.858	13.048	18.744
<b>Troisdorf</b>	223			80,6			45.471		
<b>Wachtberg</b>	101	95	101	57,4	61,3	61,2	25.195	24.679	26.168
<b>Windeck</b>	93	82	84	76,1	69,8	69,6	9.965	9.498	10.491
<b>Insgesamt ohne Troisdorf</b>	2517	2.092	2.640	1.223,3	1.052,8	1.259,7	516.834	426.463	552.752
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>	+20%	-21%		+16%	-16%		+21%	-23%	

### 2.2.3.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern, differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50-Tsd € ohne den Bereich der Stadt Troisdorf

Preisgruppe		2001	2000	1999
bis	50.000 €	55	47	36
bis	75.000 €	47	42	62
bis	100.000 €	94	89	86
bis	125.000 €	118	113	112
bis	150.000 €	203	166	167
bis	175.000 €	303	267	342
bis	200.000 €	507	420	551
bis	225.000 €	489	380	531
bis	250.000 €	273	223	310
bis	300.000 €	254	206	248
bis	350.000 €	89	77	102
bis	400.000 €	47	31	44
bis	500.000 €	33	20	33
über	500.000 €	5	11	16
<hr/>				
<b>insgesamt</b>		<b>2517</b>	<b>2092</b>	<b>2640</b>
<b>Veränderung</b>		<b>+20%</b>	<b>-21%</b>	



### 2.2.3.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 50	2	2	1	6	4
bis 75	5	4	3	3	4
bis 100	3	1	8	12	7
bis 125	3	3	6	14	10
bis 150	5	10	14	16	20
bis 175	6	12	22	12	29
bis 200	11	21	40	13	58
bis 225	26	19	60	10	54
bis 250	20	4	23	-	23
bis 300	31	12	19	1	18
bis 350	-	12	7	1	6
bis 400	1	12	1	1	2
bis 500	3	3	4	-	1
über 500	-	2	1	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>116</b>	<b>117</b>	<b>209</b>	<b>89</b>	<b>236</b>

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis 50	3	1	-	5	4
bis 75	1	3	-	2	2
bis 100	11	5	1	3	6
bis 125	8	10	2	7	10
bis 150	15	11	8	9	12
bis 175	22	23	26	9	11
bis 200	44	43	23	11	21
bis 225	38	30	28	7	17
bis 250	25	31	18	2	9
bis 300	29	16	8	4	16
bis 350	15	3	4	-	3
bis 400	6	3	1	-	1
bis 500	6	1	1	1	-
über 500	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>223</b>	<b>180</b>	<b>120</b>	<b>60</b>	<b>112</b>

**Noch Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise**

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Nieder- kassel</b>	<b>Rheinbach</b>	<b>Ruppichte- roth</b>	<b>Sankt Augustin</b>	<b>Siegburg</b>
bis 50	2	-	5	1	-
bis 75	1	2	1	3	-
bis 100	2	8	2	1	2
bis 125	7	6	2	6	5
bis 150	13	5	4	18	11
bis 175	26	17	8	40	19
bis 200	64	20	6	69	30
bis 225	60	25	2	58	26
bis 250	36	11	4	23	16
bis 300	17	4	1	29	16
bis 350	8	6	-	9	4
bis 400	1	1	-	4	6
bis 500	-	2	-	4	1
über 500	-	-	-	1	1
<b>insgesamt</b>	<b>237</b>	<b>107</b>	<b>35</b>	<b>266</b>	<b>137</b>

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Swisttal</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Wachtberg</b>	<b>Windeck</b>
bis 50	2	4	-	17
bis 75	1	3	-	12
bis 100	1	7	3	18
bis 125	1	9	1	17
bis 150	9	14	6	17
bis 175	10	29	9	2
bis 200	14	62	13	6
bis 225	12	47	16	1
bis 250	10	25	15	3
bis 300	15	15	18	-
bis 350	2	2	9	-
bis 400	1	2	6	-
bis 500	1	-	5	-
über 500	-	2	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>79</b>	<b>223</b>	<b>101</b>	<b>93</b>

### 2.2.3.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	2	1	3	*	*	1,7	*	*	695
<b>Bad Honnef</b>	5	5	13	3,3	10,5	19,6	1.946	2.354	7.746
<b>Bornheim</b>	4	6	8	2,9	2,8	8,3	1.084	1.833	2.953
<b>Eitorf</b>	4	6	9	3,3	9,8	6,5	1.680	2.117	2.290
<b>Hennef</b>	9	4	13	17,2	4,1	10,1	3.312	3.166	4.151
<b>Königswinter</b>	16	11	15	16,9	12,5	11,8	3.130	3.335	4.807
<b>Lohmar</b>	2	6	3	*	4,2	2,0	*	2.449	1.365
<b>Meckenheim</b>	4	5	6	3,8	5,5	11,4	1.687	2.577	7.807
<b>Much</b>	1	1	2	*	*	*	*	*	*
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2	3	2	*	3,6	*	*	846	*
<b>Niederkassel</b>	3	5	5	1,9	5,2	3,8	1.395	2.565	1.561
<b>Rheinbach</b>	1	8	4	*	5,5	6,6	*	3.616	1.848
<b>Ruppichteroth</b>	1	2	3	*	*	5,7	*	*	697
<b>Sankt Augustin</b>	11	4	10	7,4	2,4	12,6	3.275	1.133	4.286
<b>Siegburg</b>	13	17	16	16,3	13,2	15,2	7.149	6.548	9.669
<b>Swisttal</b>	2	2	3	*	*	2,0	*	*	1.066
<b>Troisdorf</b>	21			14,1			7.859		
<b>Wachtberg</b>	1	1	1	*	*	*	*	*	*
<b>Windeck</b>	2	1	-	*	*	-	*	*	-
<b>Insgesamt ohne Troisdorf</b>	83	88	116	83,6**	95,7**	121,8**	30.990**	37.688**	52.503**
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>		-6%	-24%		-13%	-21%		-18%	-28%

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

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

### 2.2.3.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	2	1	-	*	*	-	*	*	-
<b>Bad Honnef</b>	1	2	-	*	*	-	*	*	-
<b>Bornheim</b>	2	2	-	*	*	-	*	*	-
<b>Eitorf</b>	2	-	1	*	-	*	*	-	*
<b>Hennef</b>	2	1	2	*	*	*	*	*	*
<b>Königswinter</b>	1	3	-	*	27,9	-	*	10.816	-
<b>Lohmar</b>	-	1	-	-	*	-	-	*	-
<b>Meckenheim</b>	2	1	-	*	*	-	*	*	-
<b>Much</b>	-	2	1	-	*	*	-	*	*
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	-	2	2	-	*	*	-	*	*
<b>Niederkassel</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Rheinbach</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ruppichteroth</b>	1	2	-	*	*	-	*	*	-
<b>Sankt Augustin</b>	2	1	2	*	*	*	*	*	*
<b>Siegburg</b>	1	5	2	*	28,9	*	*	7.370	*
<b>Swisttal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Troisdorf</b>	2	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Wachtberg</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Windeck</b>	1	2	3	*	*	99,5	*	*	1.513
<b>Insgesamt ohne Troisdorf</b>	18	25	13	99,2**	247,9**	126,0**	17.658**	32.526**	7.862**
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>		-28%	+92%		-60%	+97%		-46%	+414%

\* 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 in Tsd €		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	50	33	76	5.761	4.057	10.100
<b>Bad Honnef</b>	102	93	131	15.301	11.728	18.815
<b>Bornheim</b>	123	76	108	17.080	7.876	11.971
<b>Eitorf</b>	25	19	18	3.098	2.074	2.335
<b>Hennef</b>	108	81	124	13.810	9.581	16.328
<b>Königswinter</b>	65	64	109	8.115	9.755	16.438
<b>Lohmar</b>	53	44	60	5.948	5.694	7.592
<b>Meckenheim</b>	91	104	123	8.285	9.223	11.607
<b>Much</b>	7	5	16	707	569	1.651
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	14	35	25	1.620	4.436	3.093
<b>Niederkassel</b>	52	49	45	5.979	6.392	6.289
<b>Rheinbach</b>	51	77	67	5.699	7.581	7.856
<b>Ruppichteroth</b>	9	8	7	813	541	380
<b>Sankt Augustin</b>	230	205	190	16.779	14.251	15.817
<b>Siegburg</b>	117	119	136	14.001	16.115	16.757
<b>Swisttal</b>	31	45	22	3.583	5.009	2.105
<b>Troisdorf</b>	256			28.914		
<b>Wachtberg</b>	20	22	22	2.051	2.630	1.689
<b>Windeck</b>	2	3	4	*	327	354
<b>insgesamt ohne Troisdorf</b>	1150	1082	1283	128.794**	117.840	151.177
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>		+6%	-16%		+9%	-22%

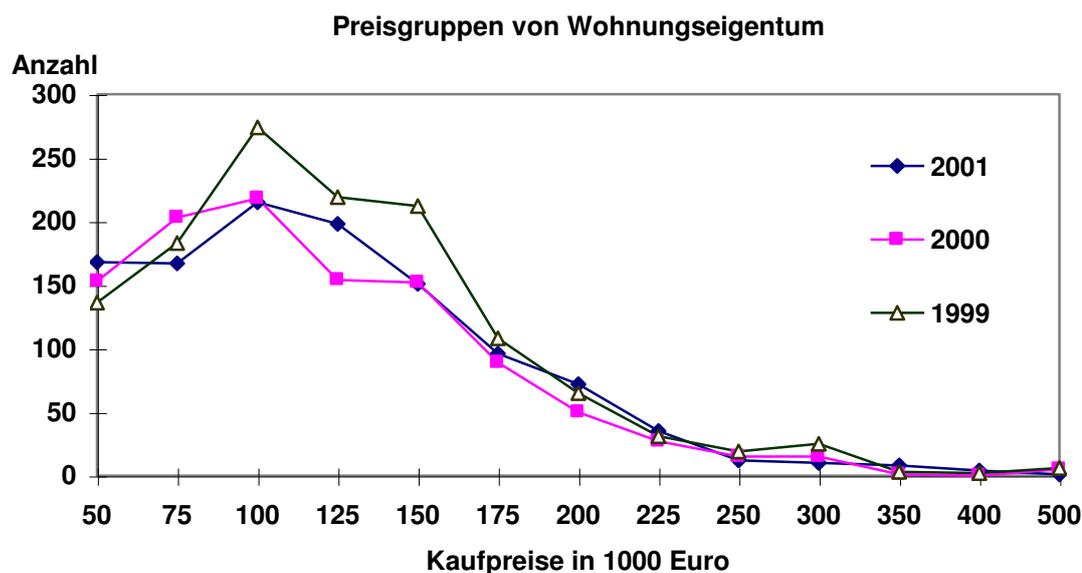
\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

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

## 2.2.4.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Anzahl von Wohnungseigentum, differenziert nach Gesamtkaufpreisen  
in Sprüngen von 25- bzw. 50-Tsd € ohne den Bereich der Stadt Troisdorf

Preisgruppe		2001	2000	1999
bis	50.000 €	181	153	136
bis	75.000 €	167	203	183
bis	100.000 €	215	218	274
bis	125.000 €	198	154	219
bis	150.000 €	151	152	212
bis	175.000 €	96	89	108
bis	200.000 €	72	50	65
bis	225.000 €	35	27	31
bis	250.000 €	12	15	19
bis	300.000 €	10	15	25
bis	350.000 €	8	1	3
bis	400.000 €	4	-	2
bis	500.000 €	1	2	4
über	500.000 €	-	3	2
<b>insgesamt</b>		<b>1150</b>	<b>1082</b>	<b>1283</b>
<b>Veränderung</b>		<b>+6%</b>	<b>-16%</b>	



**2.2.4.2.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise**

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Alfter</b>	<b>Bad Honnef</b>	<b>Bornheim</b>	<b>Eitorf</b>	<b>Hennef</b>
bis 50	4	3	7	-	4
bis 75	6	13	4	3	11
bis 100	9	18	28	7	16
bis 125	10	18	19	4	31
bis 150	11	12	15	3	21
bis 175	7	7	20	4	8
bis 200	2	10	18	4	10
bis 225	1	8	6	-	6
bis 250	-	2	3	-	-
bis 300	-	5	1	-	-
bis 350	-	3	1	-	1
bis 400	-	3	1	-	-
bis 500	-	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>102</b>	<b>123</b>	<b>25</b>	<b>108</b>

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Königs- winter</b>	<b>Lohmar</b>	<b>Meckenheim</b>	<b>Much</b>	<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>
bis 50	9	10	10	-	2
bis 75	6	4	34	1	-
bis 100	9	8	24	4	5
bis 125	11	13	9	1	1
bis 150	10	7	7	1	4
bis 175	11	3	5	-	1
bis 200	3	6	-	-	-
bis 225	3	2	1	-	1
bis 250	2	-	-	-	-
bis 300	1	-	-	-	-
bis 350	-	-	-	-	-
bis 400	-	-	-	-	-
bis 500	-	-	1	-	-
über 500	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>65</b>	<b>53</b>	<b>91</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

**Noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise**

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Nieder- kassel</b>	<b>Rheinbach</b>	<b>Ruppichte- roth</b>	<b>Sankt Augustin</b>	<b>Siegburg</b>
bis 50	4	3	1	92	16
bis 75	8	12	2	44	16
bis 100	11	12	-	37	18
bis 125	11	9	4	22	21
bis 150	8	6	1	15	17
bis 175	6	3	-	6	11
bis 200	3	4	-	4	7
bis 225	-	1	-	-	6
bis 250	-	1	-	1	3
bis 300	1	-	-	1	1
bis 350	-	-	-	1	1
bis 400	-	-	-	-	-
bis 500	-	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>9</b>	<b>230</b>	<b>117</b>

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Swisttal</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Wachtberg</b>	<b>Windeck</b>
bis 50	-	26	7	1
bis 75	2	42	1	-
bis 100	7	43	2	-
bis 125	11	49	2	1
bis 150	10	42	3	-
bis 175	1	25	3	-
bis 200	-	18	1	-
bis 225	-	2	-	-
bis 250	-	5	-	-
bis 300	-	-	-	-
bis 350	-	-	1	-
bis 400	-	-	-	-
bis 500	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>31</b>	<b>256</b>	<b>20</b>	<b>2</b>

### 2.2.4.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Umwandlungen		
	Anzahl			Anzahl			Anzahl		
	2001	2000	1999	2001	2000	1999	2001	2000	1999
<b>Alfter</b>	35	13	40	27	12	34	-	1	2
<b>Bad Honnef</b>	44	39	58	73	67	71	16	14	2
<b>Bornheim</b>	51	7	42	55	34	57	27	19	9
<b>Eitorf</b>	16	16	12	11	4	6	-	-	-
<b>Hennef</b>	29	15	58	67	49	65	9	3	1
<b>Königswinter</b>	27	25	42	38	36	60	2	4	7
<b>Lohmar</b>	18	25	23	18	25	36	4	-	1
<b>Meckenheim</b>	2	22	10	64	54	109	-	6	4
<b>Much</b>	2	-	-	2	-	16	-	-	-
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2	25	15	7	9	8	2	-	2
<b>Niederkassel</b>	13	10	17	22	27	28	-	1	-
<b>Rheinbach</b>	20	55	3	27	40	49	-	-	15
<b>Ruppichteroth</b>	2	-	-	7	6	7	-	1	-
<b>Sankt Augustin</b>	16	12	27	273	223	163	25	20	-
<b>Siegburg</b>	27	61	48	53	67	79	9	6	9
<b>Swisttal</b>	-	3	5	4	6	15	-	1	2
<b>Troisdorf</b>	45			188			23		
<b>Wachtberg</b>	2	1	4	4	12	14	-	1	4
<b>Windeck</b>	-	-	-	-	4	4	-	-	-
<b>insgesamt ohne Troisdorf</b>	305	329	404	750	675	821	94	77	58
<b>Veränderung ohne Troisdorf</b>	-7%	-19%		+11%	-18%		+22%	+33%	

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (55%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises ohne den Bereich der Stadt Troisdorf.

Für den Bereich der Stadt Troisdorf lagen die Rückläufe bei 43%.

#### 2.2.4.4 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

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

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen mehr als drei Verkäufe registriert wurden. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Verkäufe aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Verkäufen.

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

##### 2.2.4.4.1 Wohnungsgröße bis 40 m<sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	400	900	600	27
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	400	1.250	700	35

##### 2.2.4.4.2 Wohnungsgröße bis 40 m<sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.100	1.900	1.500	7

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

Zu dieser Wohnungskategorie liegen dem Gutachterausschuss keine aussagekräftigen Daten vor.

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

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	950	1.400	1.150	10
<b>Bad Honnef</b>	900	2.400	1.450	33
<b>Bornheim</b>	1.000	1.700	1.350	12
<b>Hennef</b>	1.050	1.750	1.350	15
<b>Königswinter</b>	950	1.500	1.250	15
<b>Lohmar</b>	600	1.250	900	9
<b>Meckenheim</b>	550	1.400	1.000	23
<b>Niederkassel</b>	900	1.550	1.250	8
<b>Rheinbach</b>	950	1.450	1.200	15
<b>Sankt Augustin</b>	450	1.600	850	98
<b>Siegburg</b>	650	1.850	1.150	31
<b>Troisdorf</b>	800	1.500	1.200	30
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	450	2.400	1.100	307

**2.2.4.4.5 Wohnungsgröße über 40 m<sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittel wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	1.300	1.700	1.500	13
<b>Bad Honnef</b>	1.300	1.950	1.600	7
<b>Bornheim</b>	1.050	1.750	1.450	9
<b>Hennef</b>	950	2.000	1.400	18
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	950	2.000	1.450	85

**2.2.4.4.6 Wohnungsgröße über 40 m<sup>2</sup> (ab Baujahr 2000)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittel wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.600	2.200	1.800	18
<b>Bornheim</b>	1.700	2.200	2.000	17
<b>Hennef</b>	1.900	2.350	2.100	8
<b>Königswinter</b>	1.300	1.300	1.300	7
<b>Lohmar</b>	1.750	2.150	1.950	8
<b>Niederkassel</b>	1.850	2.150	1.950	6
<b>Rheinbach</b>	1.700	1.850	1.800	7
<b>Siegburg</b>	1.800	2.300	2.050	10
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.300	2.350	2.000	92

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

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
<b>Bornheim</b>	950	1.600	1.350	6 (1976)
<b>Siegburg</b>	2.250	3.000	2.550	18 (1998)
<b>Swisttal</b>	2.100	2.350	2.300	6 (1996/97)
<hr/>				
<b>Rhein-Sieg- Kreis insgesamt</b>	950	3.000	2.350	33

Auswertungen aus 1998, 1999, 2000 und 2001

### 3 Erforderliche Daten

#### 3.1 Liegenschaftszinssätze

##### 3.1.1 Liegenschaftszinssätze allgemein

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen und den nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten abgeleitet.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

Der Gutachterausschuss hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Kategorie	2001 %	Anz.	2000 %	Anz.	1999 %	Anz.	1998 %	Anz.
<b>Ein- u. Zweifamilienhaus- grundstücke</b>								
GRND über 70 Jahre	3,5	-	3,5	6	3,5	5	3,5	7
GRND v. 50-70 Jahre	3,5	-	3,5	3	3,5	1	3,0	3
<b>Eigentumswohnungen (nicht in Großwohnanlagen)</b>								
GRND über 70 Jahre	4,25	15	4,25	25	4,0	32	4,0	89
GRND v. 50-70 Jahre	4,25	1	4,25	7	4,0	2	4,0	10
<b>Mietwohngrundstücke</b>								
GRND über 70 Jahre	5,0	2	5,0	4	5,5	2	5,5	8
GRND v. 50-70 Jahre	5,0	4	4,5	6	4,5	7	4,5	5
<b>geschäftlich genutzte Grundstücke</b>								
	6,0	-	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 Nachbar-gutachterausschüsse berücksichtigt.

##### 3.1.2 Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen

Der Mittelwert der Liegenschaftszinssätze in Großwohnanlagen in Lohmar, Meckenheim, Ruppichterorth und Siegburg wurde aufgrund von Auswertungen von 41 Kaufverträgen aus den Jahren 1998, 1999, 2000 und 2001 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 Nachbar-gutachterausschüsse 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	15
GRND v. 50-70 Jahre	18	1
<b>Eigentumswohnungen</b> (in Großwohnanlagen)	16	3
<b>Mietwohngrundstücke</b>	17	4
<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.

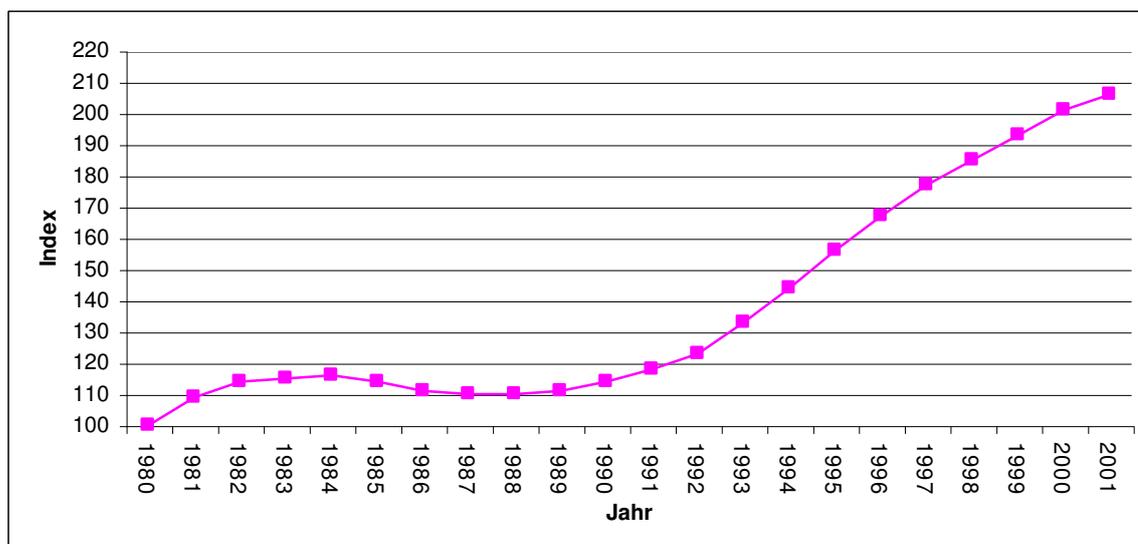
Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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	2001	206
1987	110		
1988	110		
1989	111		
1990	114		
1991	118		
1992	123		
1993	133		
1994	144		



### 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	<b>Alfter</b>	<b>Bad Honnef</b>	<b>Bornheim</b>	<b>Eitorf</b>	<b>Hennef</b>
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>
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
2001	202	217	221	261	240

**noch 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

	<b>Königs- winter</b>	<b>Lohmar</b>	<b>Mecken- heim</b>	<b>Much</b>	<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>
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
2001	196	199	196	161	201

**noch 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

	<b>Niederkassel</b>	<b>Rheinbach</b>	<b>Ruppichte- roth</b>	<b>Sankt Augustin</b>	<b>Siegburg</b>
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>
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
2001	218	168	255	196	226

**noch 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

	<b>Swisttal</b>	<b>Wachtberg</b>	<b>Windeck</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
2001	192	152	207

### 3.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

#### 3.4.1 Auswertungen aus 1999, 2000 und 2001

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, 2000 und 2001 u.a. folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Normalherstellungskosten (NHK 1995) 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

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

100.000 €					
125.000 €		1,05	0,95		1,0
150.000 €	1,2	1,0	0,9	1,15	0,95
175.000 €	1,15	1,0	0,9	1,05	0,95
200.000 €	1,05	0,95	0,85	1,0	0,9
225.000 €	1,05	0,95	0,85	0,95	0,9
250.000 €	1,0	0,95	0,85	0,95	
275.000 €	0,95	0,95	0,85	0,9	
300.000 €	0,95	0,95	0,8	0,9	
325.000 €		0,9	0,8	0,85	
350.000 €		0,9			
400.000 €		0,9			
450.000 €					

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, 2000 und 2001**

Jahr der Auswertung	Königs- winter (städt. Be- reich) 1999	Königs- winter (ländl. Be- reich) 1999	Lohmar 2000	Much 2001	N'kirchen- Seelscheid 2001
	Sachwert bis Baujahr 1910-90 n = 12	Baujahr 1960-95 n = 32	Baujahr 1960-99 n = 62	Baujahr 1963-2001 n = 44	Baujahr 1962-2001 n = 31
100.000 €					
125.000 €		1,1		1,2	1,1
150.000 €	1,0	1,05	1,05	1,1	1,05
175.000 €	1,0	1,05	1,0	1	1
200.000 €	1,0	1,0	1,0	0,95	0,95
225.000 €	1,0	1,0	0,95	0,9	0,95
250.000 €	1,0	0,95	0,95	0,9	0,9
275.000 €	1,0	0,95	0,95	0,85	0,9
300.000 €	0,95	0,95	0,95	0,85	0,9
325.000 €	0,95	0,95	0,95	0,8	0,85
350.000 €	0,95	0,95	0,9		
400.000 €			0,9		
450.000 €			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, 2000 und 2001**

Jahr der Auswertung	Nieder-kassel	Rhein-bach	Ruppich-teroth	Swisttal	Wachtberg	Windeck
	2000	2000	1999	1999	1999	2001
<b>Sachwert bis</b>	<b>Baujahr 1950-2000</b>	<b>Baujahr 1960-96</b>	<b>Baujahr 1955-99</b>	<b>Baujahr 1960-95</b>	<b>Baujahr 1960-94</b>	<b>Baujahr 1964-2001</b>
	<b>n = 46</b>	<b>n = 26</b>	<b>n = 35</b>	<b>n = 30</b>	<b>n = 50</b>	<b>n = 36</b>
100.000 €	1,35					
125.000 €	1,2		1,0	1,2		0,95
150.000 €	1,1		0,95	1,1		0,9
175.000 €	1,0	1,1	0,9	1,0	1,1	0,85
200.000 €	0,95	1,05	0,9	0,95	1,05	0,85
225.000 €	0,9	1,05	0,85	0,9	1,05	0,8
250.000 €	0,9	1,0	0,85	0,85	1,0	0,8
275.000 €	0,85	1,0	0,85	0,8	1,0	
300.000 €	0,85	1,0	0,8	0,8	0,95	
325.000 €	0,8	0,95		0,75	0,95	
350.000 €	0,8	0,95		0,75	0,95	
400.000 €					0,95	
450.000 €					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)	Meckenheim	Sankt Augustin	Siegburg
	1998	1998	1998	1998	1998
<b>Sachwert bis</b>	<b>Baujahr 1900-90</b>	<b>Baujahr 1950-98</b>	<b>Baujahr 1960-98</b>	<b>Baujahr 1965-95</b>	<b>Baujahr 1900-94</b>
	<b>n = 34</b>	<b>n = 15</b>	<b>n = 66</b>	<b>n = 60</b>	<b>n = 56</b>
100.000 €	1,4	1,15		1,2	1,35
125.000 €	1,25	1,1		1,1	1,2
150.000 €	1,15	1,05	0,95	1,05	1,1
175.000 €	1,1	1,0	0,95	1,0	1,05
200.000 €	1,0	0,95	0,95	0,95	0,95
225.000 €	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
250.000 €	0,95	0,9	0,9	0,9	0,9
275.000 €	0,9	0,9	0,9	0,9	0,85
300.000 €	0,9	0,9	0,9	0,9	0,85
325.000 €	0,85	0,9	0,9	0,85	0,8
350.000 €	0,85	0,85		0,85	0,8
400.000 €	0,8	0,85		0,85	0,75
450.000 €	0,8			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 von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (inkl. Grundstückskosten)**

<b>Art</b>	<b>Preisspanne</b>		<b>Mittel</b>	<b>Anzahl</b>
	<b>von</b>	<b>bis</b>		
Garagen	2.500,-- €	12.500,-- €	7.500,-- €	41
oberirdische Stellplätze	1.700,-- €	7.500,-- €	4.500,-- €	63
Tiefgarageneinstellplätze	3.500,-- €	15.000,-- €	8.500,-- €	97