



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



**Grundstücksmarktbericht 2003
für den Rhein-Sieg-Kreis
(Berichtszeitraum 2002)**

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2003

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 flossen die Auswertungsergebnisse aus der Kaufpreissammlung für den Bereich der Stadt Troisdorf in den Grundstücksmarktbericht für den Berichtszeitraum 2001 teilweise mit ein, wurden aber zu statistischen Auswertungen einschließlich Grafikdarstellungen nicht berücksichtigt. Die Auswertungen für 2002 beziehen die Daten der Stadt Troisdorf in vollem Umfang mit ein.

Grundsätzlich kann für den Berichtszeitraum 2002 die Aussage getroffen werden, dass die Marktuntersuchungen auf der Grundlage der vorliegenden Kaufpreise nahezu eine Stagnation auf dem hiesigen Grundstücksmarkt aufweisen.

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2001 waren auf der Grundlage von DM-Preisen ermittelt und danach „spitz“ mit dem Umrechnungsfaktor in €/m² umgerechnet worden. --- Zum Stichtag 31.12.2002 zeigte sich für den Rhein-Sieg-Kreis bis auf wenige Ausnahmen eine Bodenwertstagnation, sodass die Bodenrichtwerte lediglich durch die vorgenommene Glättungsmaßnahme veränderte Werte aufzeigen.

Auch die Anzahl der Vertragsabschlüsse weist eine Stagnation sowohl in der Gesamtanzahl als auch in den einzelnen Teilmärkten Bauland und Wohnungseigentum auf.

Bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl und der Flächenumsatz jeweils 10% und der Geldumsatz 20% höher gegenüber dem Vorjahr.

Im Bereich des Marktes für Ein- und Zweifamilienhäuser, der im Rhein-Sieg-Kreis dominiert, treten sowohl in der Anzahl als auch im Geldumsatz Steigerungen von rd. 4% auf.

Auffällig sind die Steigerungsraten im Bereich der Mehrfamilienhäuser, wo die Anzahl der Verkäufe über 30% und der Geldumsatz über 60% gestiegen sind. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

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

Siegburg, den 06.06.2003

(Wiese)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	6
1.1	Vorbemerkungen	6
1.2	Zuständigkeitsbereich	8
2	Grundstücksmarkt	9
2.1	Gesamtüberblick	9
2.1.1	Anzahl der Vertragsabschlüsse	9
2.1.2	Verteilung der Objekte (Grafik)	10
2.1.3	Flächenumsatz	11
2.1.4	Geldumsatz	11
2.2	Teilmärkte	12
2.2.1	Verteilung der Objekte gemeindeweise (Grafik)	12
2.2.2	Unbebaute Grundstücke	13
2.2.2.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	13
2.2.2.1.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Bodenrichtwerte)	13
2.2.2.1.2	Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Grafik)	14
2.2.2.1.3	Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Grafik)	15
2.2.2.1.4	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Einzelaufstellung)	16
2.2.2.1.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	17
2.2.2.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	18
2.2.2.2.1	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (Bodenrichtwerte)	18
2.2.2.2.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (Einzelaufstellung)	19
2.2.2.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	20
2.2.2.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	20
2.2.2.3.2	Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	21
2.2.2.3.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	22
2.2.2.3.4	Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	23

2.2.3	Bebaute Grundstücke	24
2.2.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	24
2.2.3.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	24
2.2.3.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	25
2.2.3.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	26
2.2.3.1.4	Einfamilienwohnhäuser (freistehend) insgesamt	28
2.2.3.1.5	Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	29
2.2.3.2	Mehrfamilienhäuser	30
2.2.3.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	31
2.2.4	Wohnungseigentum	32
2.2.4.1	Wohnungseigentum insgesamt	32
2.2.4.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum	33
2.2.4.2.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	34
2.2.4.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	36
2.2.4.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	37
2.2.4.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ² (Baujahr bis 1989)	37
2.2.4.4.1.1	Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse	37
2.2.4.4.1.2	Wohnungen in Großwohnanlagen	37
2.2.4.4.2	Wohnungsgröße bis 40 m ² (Baujahr von 1990 bis 1999)	38
2.2.4.4.3	Wohnungsgröße bis 40 m ² (ab Baujahr 2000)	38
2.2.4.4.4	Wohnungsgröße über 40 m ² (Baujahr bis 1989)	39
2.2.4.4.4.1	Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse	39
2.2.4.4.4.2	Wohnungen in Großwohnanlagen	39
2.2.4.4.5	Wohnungsgröße über 40 m ² (Baujahr von 1990 bis 1999)	40
2.2.4.4.6	Wohnungsgröße über 40 m ² (ab Baujahr 2000)	40
2.2.4.5	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“	41

3	E r f o r d e r l i c h e D a t e n	42
3.1	Liegenschaftszinssätze	42
3.1.1	Liegenschaftszinssätze allgemein	42
3.1.2	Liegenschaftszinssätze bei Eigentumswohnungen in Großwohnanlagen	43
3.2	Durchschnittliche Rohertragsfaktoren	43
3.3	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	44
3.3.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	44
3.3.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	45
3.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	49
3.4.1	Auswertungen aus 1999, 2000 und 2001	49
3.4.2	Auswertungen aus 1998	54
3.5	Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)	55

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 **6. Juni 2003** 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 590.000 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

7.757 Vertragsabschlüsse (2001 : 7.762)

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 2002 für den Geschäftsbereich = **8123 (2001 : 8.127)**.

Gegenüber dem Jahr 2001 kann somit eine Stagnation festgestellt werden.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 39 Erbbaurechte neu bestellt, 2001 waren es 18.

143 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen; 2001 waren es 117.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke 2002 zu rd. 88 % bebaute Grundstücke (davon rd. 42 % Eigentumswohnungen), zu rd. 5 % unbebaute Bauflächen, zu rd. 4 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rd. 3 % sonstige Flächen; im Jahr 2001 lauteten die entsprechenden Zahlen 93 % (44 %) 4 %, 1 %, 2 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2000 bis 2002 Auskunft. In den Zahlen für das Berichtsjahr 2000 ist die Stadt Troisdorf nicht berücksichtigt.

Jahr	unbeb. Bauland	unbeb. LN+FN	unbeb. Sonstige	bebaut 1+2FamH	bebaut MehrFamH	bebaut Gew+Ind	bebaut Sonstige
2000	784	313	1.497	2.092	88	25	730
2001	1.030	393	1.341	2.864	107	22	674
2002	1.031	278	1.247	2.950	150	24	742

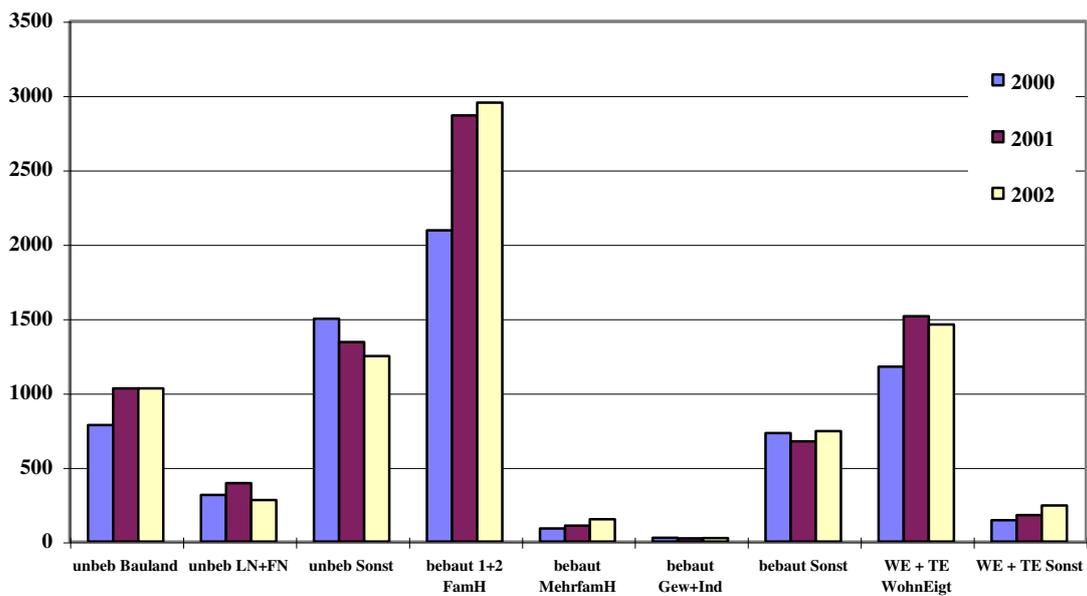
Jahr	WE WohnEigt	TE TeilEigt	WE+TE Sonstige	insgesamt
2000	1.082	93	143	6.847
2001	1.406	109	178	8.127
2002	1.402	57	242	8.123

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 (Grafik)

In den Zahlen des Jahrgangs 2000 ist der Bereich der Stadt Troisdorf nicht berücksichtigt.

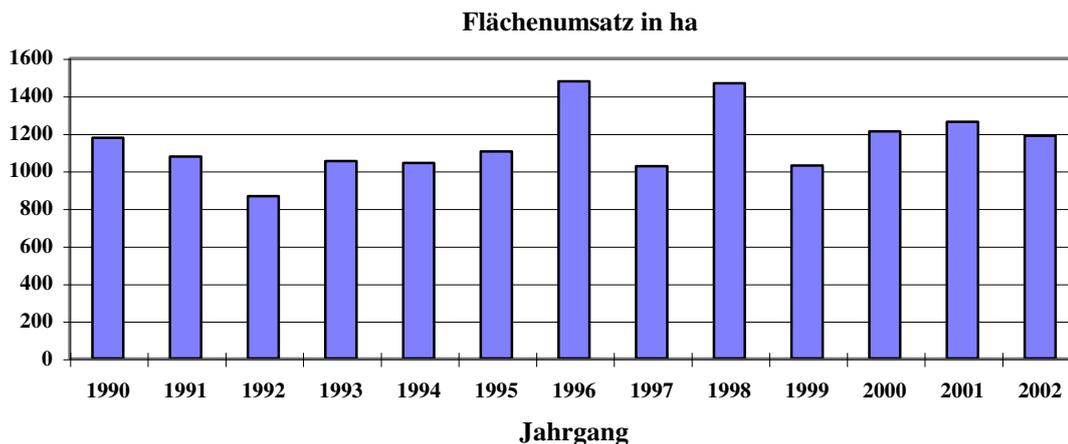


2.1.3 Flächenumsatz

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

11.864.014 m² Grund und Boden (2001: 10.254.740) umgesetzt.

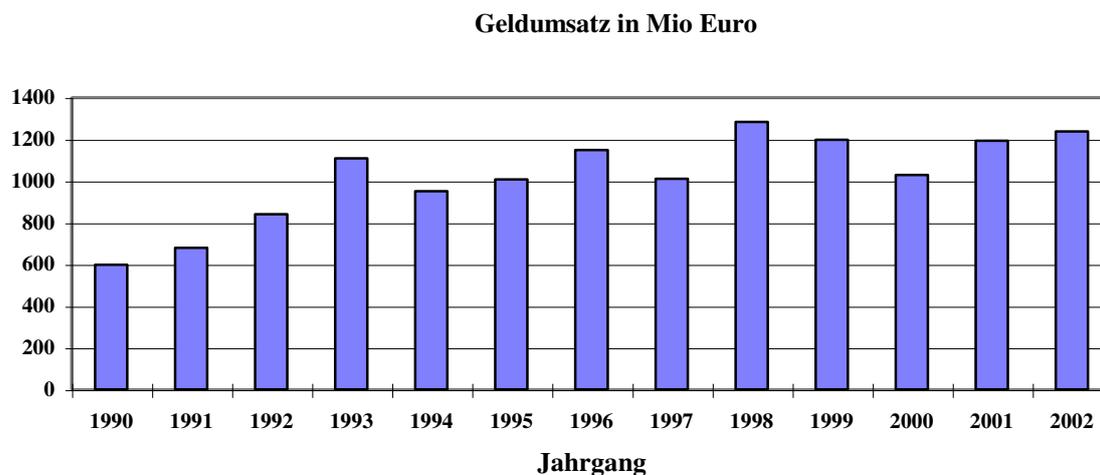
Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **445.039 m² (2001: 107.412 m²)**, das entspricht einem Anteil von rd. 4 % am Gesamtflächenumsatz.



2.1.4 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.236 Millionen € (2001: 1.191).**

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Geldumsatz einschließlich Wohnungs- und Teileigentum von **15,6 Millionen € (2001: 14,7)**, das entspricht einem Anteil von rd. 1 % am Geldumsatz.



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 im Jahre 2000 um 20% ist in 2001 ein Anstieg von 5% und im Jahr 2002 ein weiterer Anstieg um 10% zu verzeichnen.

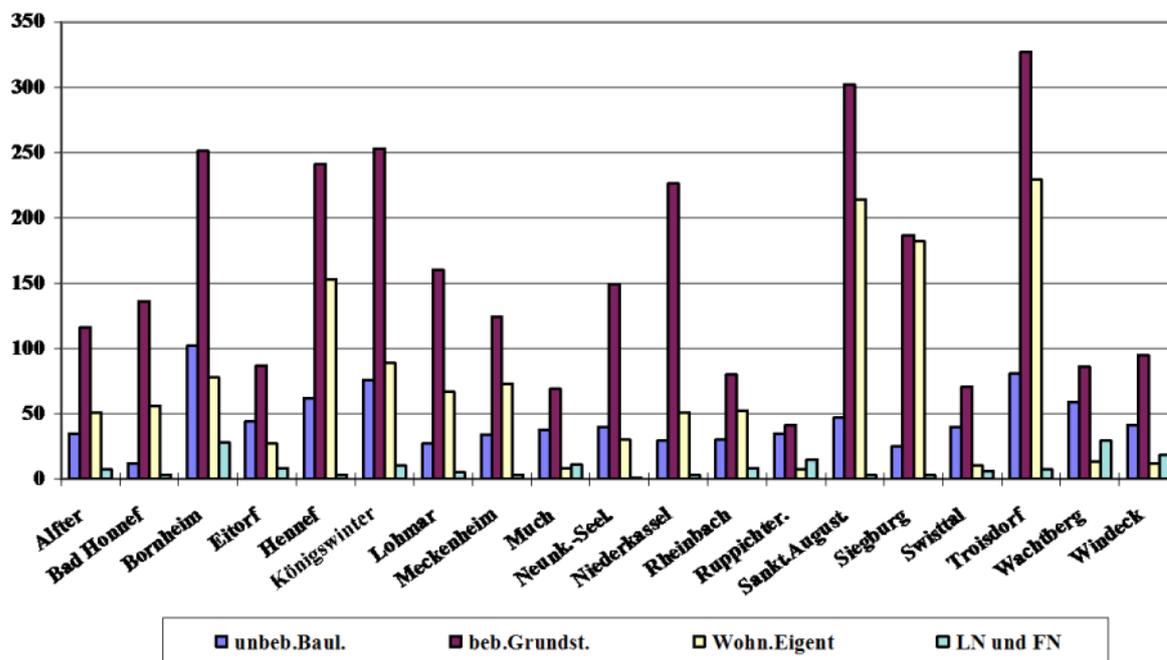
"Bebaute Grundstücke" – Ein- und Zweifamilienhäuser - :

Auch in diesem Teilmarkt ist ein Anstieg der Fallzahlen zu verzeichnen. Während sie in 2000 um 21% zurückgingen, stiegen sie in 2001 um 20% und in 2002 um weitere 4%.

"Wohnungseigentum":

In diesem Teilmarkt wurde in 2000 ein Rückgang der Fallzahlen um 16% festgestellt. In 2001 stiegen sie um 6% und in 2002 blieben die Fallzahlen gleich.

2.2.1 Verteilung der Objekte gemeindeweise (Grafik)



2.2.2 Unbebaute Grundstücke

2.2.2.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

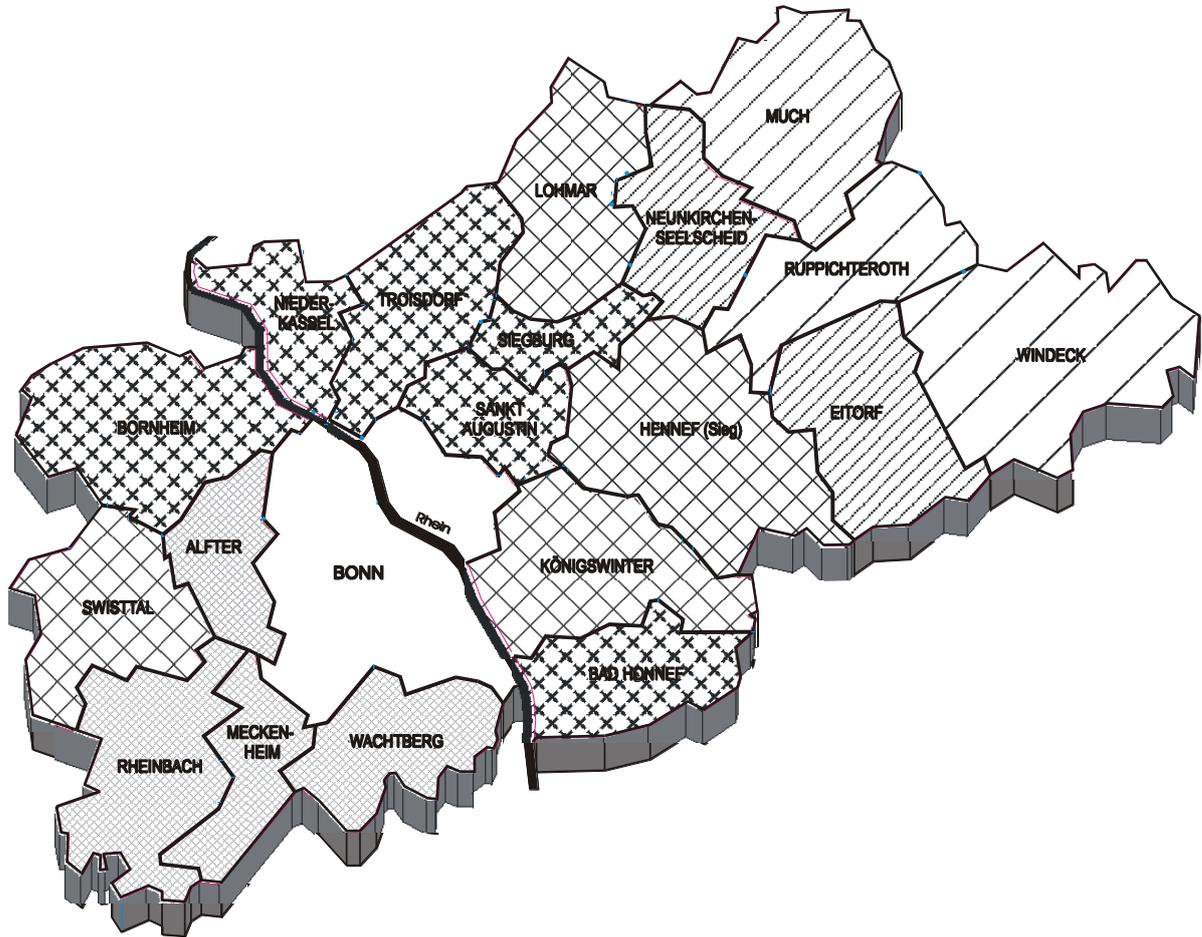
2.2.2.1.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (Bodenrichtwerte)

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

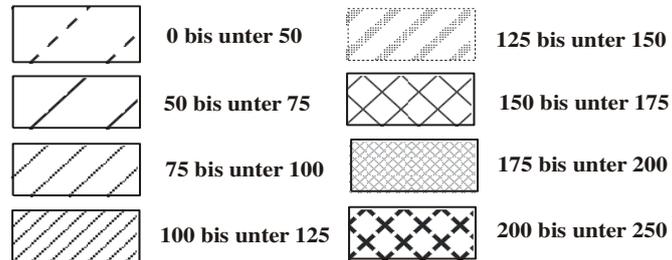
Gemeinde/Stadt	Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)		
	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	220	195	160
Bad Honnef	290	215	105
Bornheim	245	210	175
Eitorf	155	100	55
Hennef	240	155	65
Königswinter	235	170	110
Lohmar	190	160	100
Meckenheim	240	190	135
Much	135	90	44
Neunkirchen-Seelscheid	155	120	100
Niederkassel	265	225	170
Rheinbach	260	180	110
Ruppichterath	120	70	50
Sankt Augustin	255	235	200
Siegburg	310	235	195
Swisttal	200	165	85
Troisdorf	220	205	190
Wachtberg	240	195	110
Windeck	60	50	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)

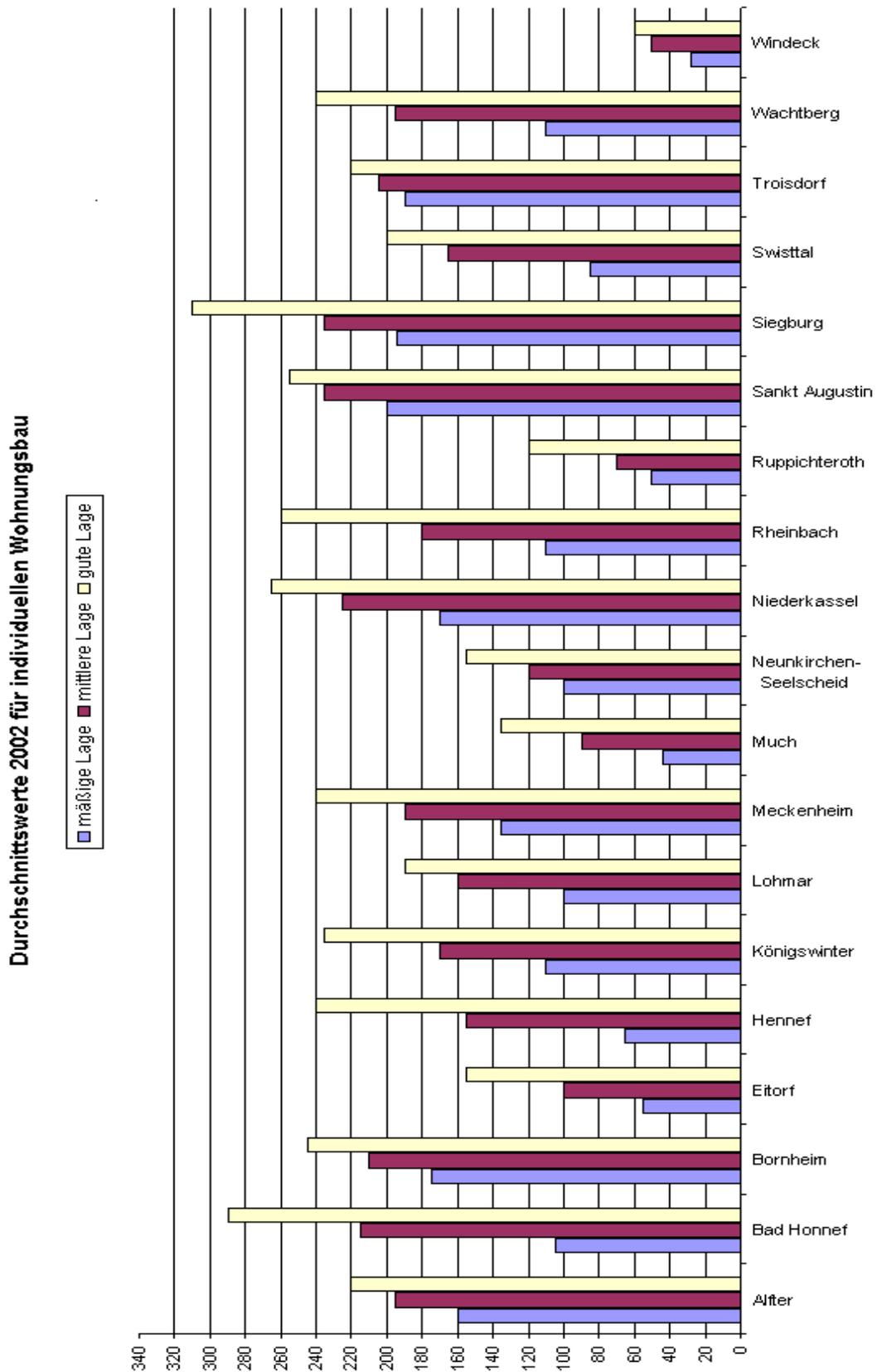


Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues in Euro/m² (Stand: 31.12.2002).



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 ²			Geldumsatz in Tsd €		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	34	22	28	15,3	15,0	14,9	2.875	2.626	2.835
Bad Honnef	10	17	17	5,1	11,9	18,5	740	1.411	1.887
Bornheim	94	94	102	42,4	47,1	66,6	9.170	9.637	12.226
Eitorf	44	44	27	33,0	32,0	20,3	2.746	3.008	1.597
Hennef	62	69	64	34,8	40,0	63,1	5.369	5.318	8.592
Königswinter	76	63	107	55,7	43,7	78,7	7.747	6.325	11.612
Lohmar	25	45	46	19,3	30,0	35,4	2.782	4.352	5.136
Meckenheim	31	27	11	16,7	14,3	6,9	2.173	2.225	967
Much	38	20	32	25,3	16,4	22,2	2.338	1.693	2.409
Neunkirchen- Seelscheid	39	27	35	27,7	20,2	25,8	3.159	2.120	3.040
Niederkassel	25	26	23	10,5	11,3	16,6	2.567	2.446	3.336
Rheinbach	24	13	14	15,5	9,7	13,9	2.574	1.310	1.993
Ruppichterath	35	27	21	24,4	16,5	19,0	1.729	1.322	1.162
Sankt Augustin	46	20	23	32,2	9,2	18,9	10.472	2.058	4.072
Siegburg	25	50	23	14,0	25,3	24,9	3.839	5.121	5.164
Swisttal	38	23	11	20,2	10,7	7,8	3.498	1.700	905
Troisdorf	75	41		40,9	25,8		7.808	4.935	
Wachtberg	54	67	25	31,3	37,3	17,5	4.935	5.819	2.925
Windeck	41	47	57	30,7	35,1	52,3	1.327	1.536	1.974
insgesamt mit Troisdorf	816	742		494,9	451,3		77.848	64.962	
insgesamt ohne Troisdorf		701	666		425,4	523,3		60.027	71.830
Veränderung	+10%	+5%		+10%	-19%		+20%	-16%	

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 allgemein gültiger 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.

2.2.2.2.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (Einzelaufstellung)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m ²			Geldumsatz in Tsd €		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	1	7	-	*	7,8	-	*	612	-
Bad Honnef	2	2	11	*	*	23,0	*	*	1.048
Bornheim	8	5	6	120,6	22,2	24,6	7.662	2.193	2.212
Eitorf	-	-	3	-	-	5,0	-	-	406
Hennef	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Königswinter	-	4	11	-	9,2	64,2	-	401	7.701
Lohmar	2	8	14	*	19,9	31,7	*	1.781	2.799
Meckenheim	3	1	3	6,6	*	4,0	233	*	148
Much	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Niederkassel	4	1	3	6,4	*	9,4	448	*	628
Rheinbach	6	6	14	17,6	14,8	34,7	955	732	1.596
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Siegburg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Swisttal	2	4	3	*	6,6	5,2	*	274	316
Troisdorf	6	4	-	48,4	3,5	-	4.725	281	-
Wachtberg	5	6	7	6,9	10,8	11,3	331	487	611
Windeck	-	-	-	-	-	-	-	-	-
insgesamt mit Troisdorf	41	53		237,6**	134,4**		17.495**	11.328**	
insgesamt ohne Troisdorf		49	80		130,9**	248,9**		11.047**	23.340**
Veränderung		-23%	-39%		+77%	-47%		+54%	-53%

* 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 ²			Geldumsatz in Tsd €		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	7	15	20	12,5	79,1	57,2	56	150	199
Bad Honnef	1	6	2	*	7,1	*	*	10	*
Bornheim	21	30	32	170,8	192,3	245,0	549	668	698
Eitorf	3	5	4	11,6	47,2	56,2	12	25	37
Hennef	3	4	9	16,8	20,7	67,1	28	37	102
Königswinter	7	12	17	80,4	72,1	79,3	150	157	170
Lohmar	3	5	1	53,1	14,7	*	93	36	*
Meckenheim	3	8	6	24,3	51,2	82,6	67	304	252
Much	6	2	9	95,9	*	98,9	152	*	137
Neunkirchen- Seelscheid	-	2	7	-	*	73,6	-	*	112
Niederkassel	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Rheinbach	8	18	16	70,2	303,3	139,2	133	792	333
Ruppichteroth	9	10	4	182,1	141,5	65,0	189	186	81
Sankt Augustin	3	1	2	3,7	*	*	9	*	*
Siegburg	2	-	2	*	-	*	*	-	*
Swisttal	6	14	14	99,5	269,9	222,3	300	860	613
Troisdorf	7	6		27,0	79,0		146	160	
Wachtberg	26	29	27	124,2	169,5	160,6	437	345	377
Windeck	11	11	11	70,9	93,9	35,3	74	92	31
insgesamt mit Troisdorf	128	178		1.078,5**	1.626,3**		2.548**	3.797**	
insgesamt ohne Troisdorf		172	184		1.547,3**	1.476,1**		3.637**	3.709**
Veränderung		-28%	-7%		-34%	+4%		-33%	-2%

* 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 ²	€/m ²
Alfter	1,50	bis 5,--
Bad Honnef	1,--	bis 3,50
Bornheim	1,--	bis 5,--
Eitorf	0,50	bis 1,50
Hennef	1,--	bis 3,--
Königswinter	1,--	bis 3,50
Lohmar	1,--	bis 3,--
Meckenheim	1,50	bis 3,50
Much	0,75	bis 2,--
Neunkirchen-Seelscheid	1,--	bis 2,50
Niederkassel	5,--	bis 7,--
Rheinbach	1,--	bis 3,50
Ruppichterath	0,75	bis 2,--
Sankt Augustin	2,--	bis 5,--
Siegburg	2,--	bis 5,--
Swisttal	1,--	bis 3,50
Troisdorf	3,--	bis 7,--
Wachtberg	1,--	bis 3,--
Windeck	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 ²			Geldumsatz in Tsd €		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	-	5	4	-	30,8	10,3	-	76	13
Bad Honnef	2	7	9	*	40,2	37,8	*	43	40
Bornheim	7	6	8	23,9	53,6	1.931,7	21	52	1.466
Eitorf	5	8	6	24,8	37,1	26,7	21	21	16
Hennef	-	1	9	-	*	120,0	-	*	56
Königswinter	3	1	5	10,9	*	44,9	6	*	36
Lohmar	2	3	3	*	10,5	76,4	*	8	37
Meckenheim	-	3	5	-	22,7	26,9	-	6	16
Much	5	6	1	33,4	55,0	*	43	40	*
Neunkirchen- Seelscheid	1	1	3	*	*	27,1	*	*	27
Niederkassel	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Rheinbach	-	3	6	-	20,4	26,8	-	12	15
Ruppichteroth	6	6	2	1.002,1	24,0	*	203	20	*
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Wachtberg	3	4	7	21,0	11,2	22,1	39	9	19
Windeck	7	10	10	52,2	106,4	165,8	40	59	125
insgesamt mit Troisdorf	43	66		1.194,5**	454,6**		406**	386**	
insgesamt ohne Troisdorf		64	79		441,5**	2.544,9**		368**	1.893**
Veränderung	-35%	-19%		+263%	-83%		+5%	-81%	

* 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 (einschließlich Aufwuchs)

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

Diese Kaufpreise beinhalten auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert werden 0,20 €/m² bis 0,50 €/m² gezahlt.

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

2.2.3 Bebaute Grundstücke

2.2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2.2.3.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

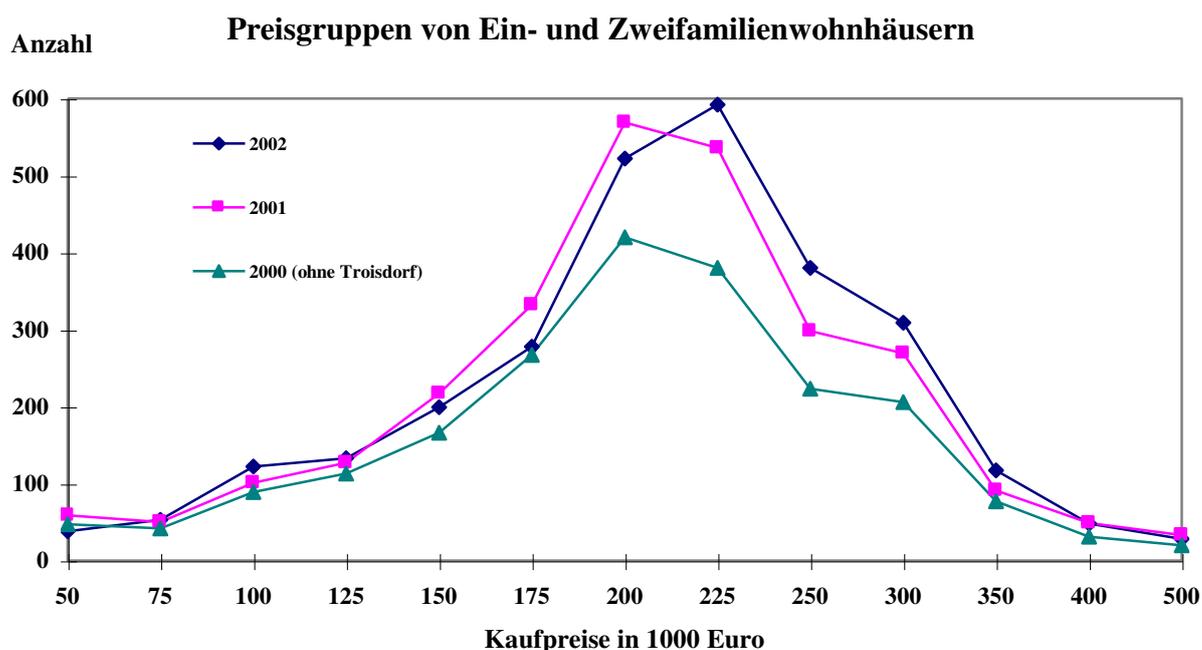
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m ²			Geldumsatz in Tsd €		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	110	116	93	43,4	45,4	33,8	25.175	25.940	18.789
Bad Honnef	129	117	94	64,3	59,5	47,6	28.911	27.971	20.885
Bornheim	235	209	170	95,3	84,7	70,2	51.366	44.620	35.605
Eitorf	84	89	80	56,2	62,0	55,1	13.011	13.161	12.443
Hennef	233	236	201	123,3	115,2	105,2	47.746	46.578	40.839
Königswinter	231	223	158	118,2	108,9	87,7	50.595	49.000	33.031
Lohmar	156	180	136	85,1	94,0	74,5	33.087	36.911	30.662
Meckenheim	118	120	100	42,2	45,1	37,4	25.412	25.216	21.420
Much	62	60	58	45,5	45,0	45,7	11.036	10.073	10.603
Neunkirchen- Seelscheid	147	112	97	104,9	66,2	62,3	27.514	21.170	18.083
Niederkassel	222	237	193	68,0	82,4	65,1	47.006	49.540	40.159
Rheinbach	76	107	116	40,3	46,0	47,7	16.835	21.644	23.580
Ruppichteroth	40	35	32	36,4	27,9	25,1	6.436	5.451	4.514
Sankt Augustin	293	266	199	114,3	110,7	80,3	61.945	57.271	42.410
Siegburg	172	137	125	67,8	59,8	52,2	34.383	30.271	26.216
Swisttal	70	79	63	34,5	37,2	31,8	14.021	16.858	13.048
Troisdorf	285	223		107,0	80,6		58.957	45.471	
Wachtberg	83	101	95	45,7	57,4	61,3	19.091	25.195	24.679
Windeck	92	93	82	77,3	76,1	69,8	10.086	9.965	9.498
insgesamt mit Troisdorf	2.838	2.740		1.370,0	1.304,0		582.616	562.307	
insgesamt ohne Troisdorf		2517	2.092		1.223,3	1.052,8		516.834	426.463
Veränderung	+4%	+20%		+5%	+16%		+4%	+21%	

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 €

Preisgruppe		2002	2001	2000 (ohne Troisdorf)
bis	50.000 €	38	59	47
bis	75.000 €	53	50	42
bis	100.000 €	122	101	89
bis	125.000 €	134	127	113
bis	150.000 €	199	217	166
bis	175.000 €	278	332	267
bis	200.000 €	522	569	420
bis	225.000 €	592	536	380
bis	250.000 €	380	298	223
bis	300.000 €	309	269	206
bis	350.000 €	117	91	77
bis	400.000 €	48	49	31
bis	500.000 €	28	33	20
über	500.000 €	18	7	11
insgesamt		2.838	2.740	2.092

Veränderung +4%



2.2.3.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 50	1	1	1	4	2
bis 75	-	1	2	2	6
bis 100	2	4	9	6	9
bis 125	2	7	11	11	10
bis 150	5	10	10	15	17
bis 175	7	13	10	15	22
bis 200	13	21	38	17	51
bis 225	34	19	65	7	53
bis 250	22	20	43	3	26
bis 300	12	8	29	4	23
bis 350	9	11	11	-	6
bis 400	-	8	-	-	4
bis 500	1	5	3	-	-
über 500	2	1	3	-	4
insgesamt	110	129	235	84	233

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis 50	3	1	-	1	2
bis 75	3	2	1	3	7
bis 100	12	5	-	5	7
bis 125	7	6	2	5	6
bis 150	12	7	3	9	17
bis 175	14	19	17	10	19
bis 200	37	27	35	10	30
bis 225	42	25	27	4	26
bis 250	38	31	11	8	15
bis 300	40	25	11	4	12
bis 350	16	5	6	1	3
bis 400	3	2	3	1	2
bis 500	1	-	2	1	1
über 500	3	1	-	-	-
insgesamt	231	156	118	62	147

Noch Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Nieder- kassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 50	2	1	2	-	1
bis 75	1	1	3	1	4
bis 100	3	4	5	7	6
bis 125	4	2	3	13	8
bis 150	7	3	9	12	20
bis 175	15	6	6	32	19
bis 200	45	7	1	75	31
bis 225	75	14	5	65	32
bis 250	40	15	0	36	20
bis 300	21	15	4	31	18
bis 350	5	4	-	13	7
bis 400	3	3	-	4	5
bis 500	1	1	2	3	1
über 500	-	-	-	1	-
insgesamt	222	76	40	293	172

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis 50	1	3	-	12
bis 75	4	2	2	8
bis 100	3	9	6	20
bis 125	2	12	3	20
bis 150	7	19	2	15
bis 175	10	26	6	12
bis 200	11	58	13	2
bis 225	5	83	9	2
bis 250	7	30	14	1
bis 300	14	25	13	-
bis 350	5	10	5	-
bis 400	-	3	7	-
bis 500	1	2	3	-
über 500	-	3	-	-
insgesamt	70	285	83	92

2.2.3.1.4 Einfamilienwohnhäuser (freistehend) insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in Tsd m ²	Geldumsatz in Tsd €	durchschnittlicher Kaufpreis in Tsd €
	2002	2002	2002	2002
Alfter	35	21,7	8.682	250
Bad Honnef	81	49,7	19.085	235
Bornheim	74	52,5	17.561	235
Eitorf	62	43,7	9.594	155
Hennef	100	58,6	21.169	210
Königswinter	116	81,2	25.798	220
Lohmar	102	62,8	21.850	215
Meckenheim	40	22,4	10.063	250
Much	49	38,1	8.803	180
Neunkirchen- Seelscheid	98	75,4	19.773	200
Niederkassel	50	24,7	10.814	215
Rheinbach	40	29,2	9.402	235
Ruppichteroth	34	32,4	5.894	175
Sankt Augustin	86	54,4	20.518	240
Siegburg	64	35,5	12.554	195
Swisttal	37	22,5	7.979	215
Troisdorf	77	47,6	18.656	240
Wachtberg	55	36,6	13.977	255
Windeck	83	72,2	9.346	115
insgesamt	1.283	861,0	271.519	210

2.2.3.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl	Flächenumsatz in Tsd m ²	Geldumsatz in Tsd €	durchschnittlicher Kaufpreis in Tsd €
	2002	2002	2002	2002
Alfter	70	18,7	15.187	215
Bad Honnef	46	12,9	9.441	205
Bornheim	158	40,0	33.073	210
Eitorf	16	6,0	2.603	165
Hennef	123	59,6	24.690	200
Königswinter	110	35,7	24.097	220
Lohmar	48	18,7	10.296	215
Meckenheim	78	19,8	15.349	200
Much	11	5,1	1.950	175
Neunkirchen- Seelscheid	43	26,1	7.108	165
Niederkassel	166	41,1	35.028	210
Rheinbach	35	10,5	7.203	205
Ruppichterath	1	*	*	*
Sankt Augustin	206	59,1	41.213	200
Siegburg	97	26,6	18.957	195
Swisttal	31	11,4	5.826	190
Troisdorf	200	54,7	38.076	190
Wachtberg	27	9,1	5.027	185
Windeck	3	*	*	*
insgesamt	1.469	456,2**	295.397**	200**

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.3.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m ²			Geldumsatz in Tsd €		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	4	2	1	3,3	*	*	1.362	*	*
Bad Honnef	5	5	5	2,6	3,3	10,5	2.250	1.946	2.354
Bornheim	14	4	6	12,8	2,9	2,8	6.713	1.084	1.833
Eitorf	2	4	6	*	3,3	9,8	*	1.680	2.117
Hennef	7	9	4	10,4	17,2	4,1	5.044	3.312	3.166
Königswinter	18	16	11	20,4	16,9	12,5	5.270	3.130	3.335
Lohmar	3	2	6	1,4	*	4,2	718	*	2.449
Meckenheim	2	4	5	*	3,8	5,5	*	1.687	2.577
Much	6	1	1	5,9	*	*	2.528	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	2	2	3	*	*	3,6	*	*	846
Niederkassel	2	3	5	*	1,9	5,2	*	1.395	2.565
Rheinbach	3	1	8	2,5	*	5,5	1.943	*	3.616
Ruppichteroth	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Sankt Augustin	9	11	4	18,5	7,4	2,4	4.755	3.275	1.133
Siegburg	14	13	17	8,4	16,3	13,2	4.626	7.149	6.548
Swisttal	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Troisdorf	42	21		42,0	14,1		23.072	7.859	
Wachtberg	3	1	1	2,5	*	*	851	*	*
Windeck	1	2	1	*	*	*	*	*	*
insgesamt mit Troisdorf	139	104		142,7**	97,6**		62.925**	38.849**	
insgesamt ohne Troisdorf		83	88		83,6**	95,7**		30.990**	37.688**
Veränderung		+34%	-6%		+46%	-13%		+62%	-18%

* 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 ²			Geldumsatz in Tsd €		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Bad Honnef	2	1	2	*	*	*	*	*	*
Bornheim	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Eitorf	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Hennef	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Königswinter	4	1	3	15,2	*	27,9	2.831	*	10.816
Lohmar	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Meckenheim	4	2	1	26,1	*	*	4.752	*	*
Much	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Niederkassel	2	1	-	*	*	-	*	*	-
Rheinbach	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Ruppichteroth	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Sankt Augustin	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Siegburg	1	1	5	*	*	28,9	*	*	7.370
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Wachtberg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Windeck	2	1	2	*	*	*	*	*	*
insgesamt mit Troisdorf	24	20		130,8**	103,1**		27.060**	19.167**	32.526**
insgesamt ohne Troisdorf		18	25		99,2**	247,9**		17.658**	32.526**
Veränderung	+20%	-28%		+27%	-60%		+41%	-46%	

* 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 €		
	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	51	50	33	6.341	5.761	4.057
Bad Honnef	56	102	93	6.957	15.301	11.728
Bornheim	78	123	76	8.933	17.080	7.876
Eitorf	27	25	19	3.443	3.098	2.074
Hennef	153	108	81	21.139	13.810	9.581
Königswinter	89	65	64	14.458	8.115	9.755
Lohmar	67	53	44	8.069	5.948	5.694
Meckenheim	73	91	104	6.456	8.285	9.223
Much	8	7	5	1.091	707	569
Neunkirchen- Seelscheid	30	14	35	3.730	1.620	4.436
Niederkassel	51	52	49	6.419	5.979	6.392
Rheinbach	52	51	77	6.087	5.699	7.581
Ruppichteroth	7	9	8	555	813	541
Sankt Augustin	214	230	205	18.726	16.779	14.251
Siegburg	182	117	119	22.924	14.001	16.115
Swisttal	10	31	45	1.343	3.583	5.009
Troisdorf	229	256		23.945	28.914	
Wachtberg	13	20	22	1.515	2.051	2.630
Windeck	12	2	3	978	*	327
insgesamt mit Troisdorf	1.402	1.406		163.109	157.708**	
insgesamt ohne Troisdorf		1.150	1.082		128.794**	117.840
Veränderung		0%	+6%		+3%	+9%

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

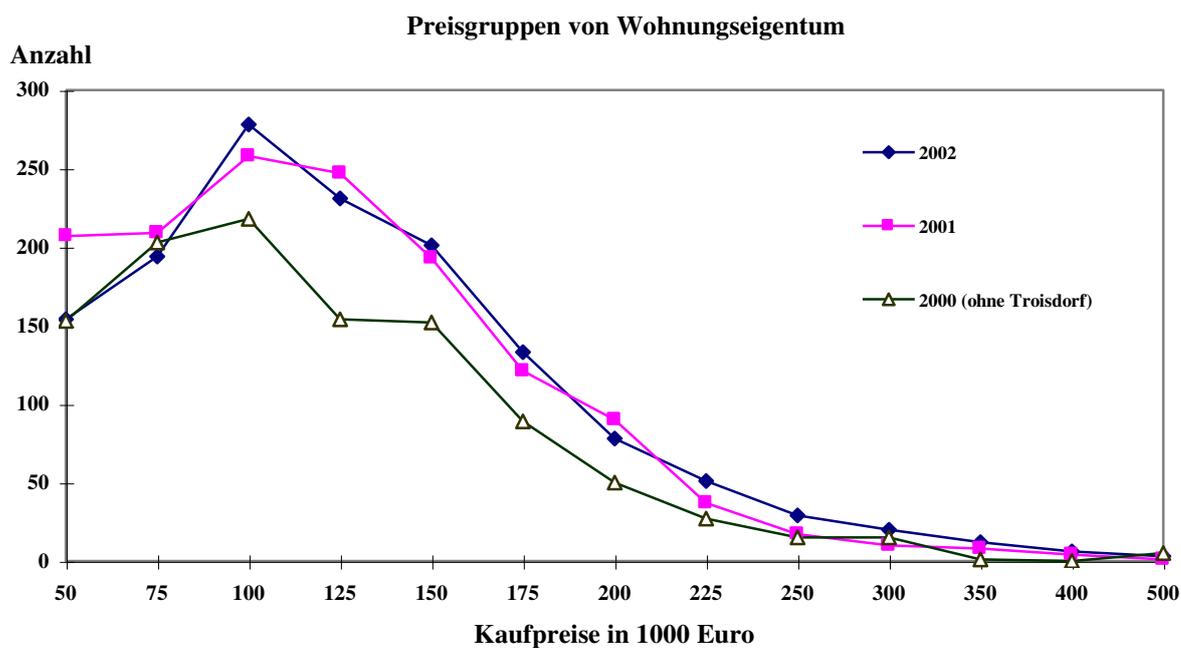
** einschließlich der Umsätze in den durch * gekennzeichneten Gemeinden

2.2.4.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Anzahl von Wohnungseigentum, differenziert nach Gesamtkaufpreisen
in Sprüngen von 25- bzw. 50-Tsd €

Preisgruppe		2002	2001	2000 (ohne Troisdorf)
bis	50.000 €	154	207	153
bis	75.000 €	194	209	203
bis	100.000 €	278	258	218
bis	125.000 €	231	247	154
bis	150.000 €	201	193	152
bis	175.000 €	133	121	89
bis	200.000 €	78	90	50
bis	225.000 €	51	37	27
bis	250.000 €	29	17	15
bis	300.000 €	20	10	15
bis	350.000 €	12	8	1
bis	400.000 €	6	4	-
bis	500.000 €	1	1	2
über	500.000 €	2	-	3
insgesamt		1.402	1.406	1.082

Veränderung 0%



2.2.4.2.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 50	2	3	6	-	3
bis 75	6	10	9	1	14
bis 100	12	15	16	5	24
bis 125	7	7	15	4	31
bis 150	8	7	13	13	28
bis 175	6	3	10	4	14
bis 200	6	2	6	-	16
bis 225	1	2	2	-	9
bis 250	3	3	-	-	6
bis 300	-	2	-	-	5
bis 350	-	2	-	-	2
bis 400	-	-	-	-	-
bis 500	-	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-	-
insgesamt	51	56	78	27	153

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis 50	8	7	7	-	1
bis 75	9	10	22	-	3
bis 100	13	5	21	1	6
bis 125	9	11	11	2	2
bis 150	9	11	7	1	11
bis 175	9	11	3	4	5
bis 200	11	7	1	-	-
bis 225	4	2	-	-	2
bis 250	3	2	-	-	-
bis 300	3	-	-	-	-
bis 350	5	-	-	-	-
bis 400	3	-	-	-	-
bis 500	1	-	-	-	-
über 500	2	-	-	-	-
insgesamt	89	67	73	8	30

Noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Nieder- kassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 50	1	3	2	74	8
bis 75	6	7	-	29	26
bis 100	9	14	3	42	42
bis 125	9	6	2	19	42
bis 150	10	7	-	12	16
bis 175	13	7	-	8	13
bis 200	1	2	-	4	12
bis 225	1	2	-	18	6
bis 250	1	3	-	-	5
bis 300	-	-	-	4	6
bis 350	-	-	-	-	3
bis 400	-	-	-	-	3
bis 500	-	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-	-
insgesamt	51	52	7	214	182

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis 50	-	25	1	3
bis 75	-	35	2	5
bis 100	3	43	2	2
bis 125	3	51	-	-
bis 150	1	44	3	-
bis 175	1	19	2	1
bis 200	-	8	1	1
bis 225	-	1	1	-
bis 250	2	1	-	-
bis 300	-	-	-	-
bis 350	-	-	-	-
bis 400	-	-	-	-
bis 500	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-
insgesamt	10	229	13	12

2.2.4.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
Für den Bereich der Stadt Troisdorf lagen für das Jahr 2000 keine Angaben vor.									
	2002	2001	2000	2002	2001	2000	2002	2001	2000
Alfter	12	13	13	32	33	12	7	4	1
Bad Honnef	14	26	39	35	68	67	8	9	14
Bornheim	19	31	7	48	82	34	11	10	19
Eitorf	7	6	16	17	17	4	4	2	-
Hennef	37	27	15	95	72	49	21	9	3
Königswinter	22	16	25	55	43	36	12	5	4
Lohmar	16	13	25	41	35	25	9	4	-
Meckenheim	18	23	22	45	60	54	10	8	6
Much	2	2	-	5	5	-	1	1	-
Neunkirchen- Seelscheid	7	4	25	19	9	9	4	1	-
Niederkassel	12	13	10	32	35	27	7	4	1
Rheinbach	13	13	55	32	34	40	7	4	-
Ruppichterath	2	2	-	4	6	6	1	1	1
Sankt Augustin	52	58	12	133	153	223	29	19	20
Siegburg	44	29	61	113	78	67	25	10	6
Swisttal	2	8	3	6	21	6	1	3	1
Troisdorf	56	65		142	170		31	21	
Wachtberg	3	5	1	8	13	12	2	2	1
Windeck	3	1	-	7	1	4	2	-	-
insgesamt	342	354	329	868	934	675	192	117	77

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (41%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf.

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 m² (Baujahr bis 1989)

2.2.4.4.1.1 Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	1.300	1.050	6

2.2.4.4.1.2 Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	350	750	550	19
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	750	550	21

2.2.4.4.2 Wohnungsgröße bis 40 m² (Baujahr von 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	2.150	1650	4

2.2.4.4.3 Wohnungsgröße bis 40 m² (ab Baujahr 2000)

Zu dieser Wohnungskategorie liegen dem Gutachterausschuss keine aussagekräftigen Daten vor.

2.2.4.4.4 Wohnungsgröße über 40 m² (Baujahr bis 1989)

2.2.4.4.4.1 Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	1.550	1.200	6
Bad Honnef	1.100	1.600	1.350	5
Bornheim	850	1.500	1.250	12
Hennef	1.000	1.650	1.300	5
Königswinter	1.100	1.700	1.400	8
Meckenheim	900	1.400	1.150	15
Neunkirchen- Seelscheid	1.000	1.450	1.150	6
Niederkassel	800	1.500	1.150	5
Rheinbach	1.200	1.300	1.250	6
Sankt Augustin	800	1.550	1.150	38
Siegburg	500	1.800	1.200	23
Troisdorf	1.050	1.800	1.400	38
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	500	1.800	1.200	177

2.2.4.4.4.2 Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.200	1.400	1.300	3
Meckenheim	950	1.000	975	7
Sankt Augustin	350	900	600	44
Siegburg	800	1.100	950	6
Troisdorf	650	1.350	1.050	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.450	800	74

2.2.4.4.5 Wohnungsgröße über 40 m² (Baujahr von 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittel wert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.150	2.000	1.550	14
Bornheim	1.300	1.950	1.550	5
Hennef	800	1.850	1.200	16
Meckenheim	900	1.600	1.300	7
Sankt Augustin	1.300	1.900	1.650	9
Siegburg	950	2.050	1.650	10
Troisdorf	1.150	1.850	1.350	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	2.050	1.450	90

2.2.4.4.6 Wohnungsgröße über 40 m² (ab Baujahr 2000)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittel wert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	1.300	2.050	1.650	4
Lohmar	1.500	2.150	1.900	9
Neunkirchen- Seelscheid	1.250	1.900	1.700	4
Niederkassel	1.850	2.100	1.950	8
Sankt Augustin	1.550	2.300	2.050	9
Siegburg	1.550	2.400	2.150	14
Troisdorf	1.500	2.100	1.850	18
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.250	2.400	1.900	76

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

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
Bad Honnef	2.000	3.100	2.500	5 (1997)
Bornheim	900	1.600	1.250	13 (1976)
Bornheim	2.000	2.200	2.100	10 (2001)
Siegburg	2.300	2.600	2.500	4 (1998)
Swisttal	*	*	*	1 (1996)
Rhein-Sieg- Kreis insgesamt	900	3.100	1.900	33

Auswertungen aus 1999, 2000, 2001 und 2002

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	2002 %	Anz.	2001 %	Anz.	2000 %	Anz.	1999 %	Anz.
Ein- u. Zweifamilienhäuser								
GRND über 70 Jahre	3,5	4	3,5	-	3,5	6	3,5	5
GRND v. 50-70 Jahre	3,5	4	3,5	-	3,5	3	3,5	1
Wohnungseigentum (nicht in Großwohnanlagen)								
GRND über 70 Jahre	4,5	20	4,25	15	4,25	25	4,0	32
GRND v. 50-70 Jahre	4,75	7	4,25	1	4,25	7	4,0	2
Mehrfamilienhäuser								
GRND über 70 Jahre	5,0	4	5,0	2	5,0	4	5,5	2
GRND v. 50-70 Jahre	5,0	4	5,0	4	4,5	6	4,5	7
Geschäftsgebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung								
	6,0	1						
Reine Gewerbegebäude								
	7,0	2						

(GRND = Gebäuderestnutzungsdauer)

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

3.1.2 Liegenschaftszinssätze bei Wohnungseigentum in Großwohnanlagen

Der Mittelwert der Liegenschaftszinssätze in Großwohnanlagen in Meckenheim, Rheinbach, Ruppichterath, Troisdorf und Siegburg wurde aufgrund von Auswertungen von 10 Kaufverträgen aus den Jahren 2000, 2001 und 2002 zu 6 % ermittelt. (Min. = 3 %, Max. = 9 %).

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

3.2 Durchschnittliche Rohertragsfaktoren

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder.

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge zu korrigieren sind.

	Faktor	Anzahl
Wohnungseigentum (ohne Großwohnanlagen)		
GRND über 70 Jahre	18	77
GRND v. 50-70 Jahre	16	18
Wohnungseigentum (in Großwohnanlagen)	12	10
Mehrfamilienwohnhäuser		
GRND über 70 Jahre	16	20
GRND v. 50-70 Jahre	15	25
Geschäftsgebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung	14	9
Reine Gewerbegebäude	12	7

Wegen der geringen Anzahl der auswertbaren vermieteten Objekte wurden bei der Ermittlung der Rohertragsfaktoren auch die Fälle aus den Vorjahren 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.

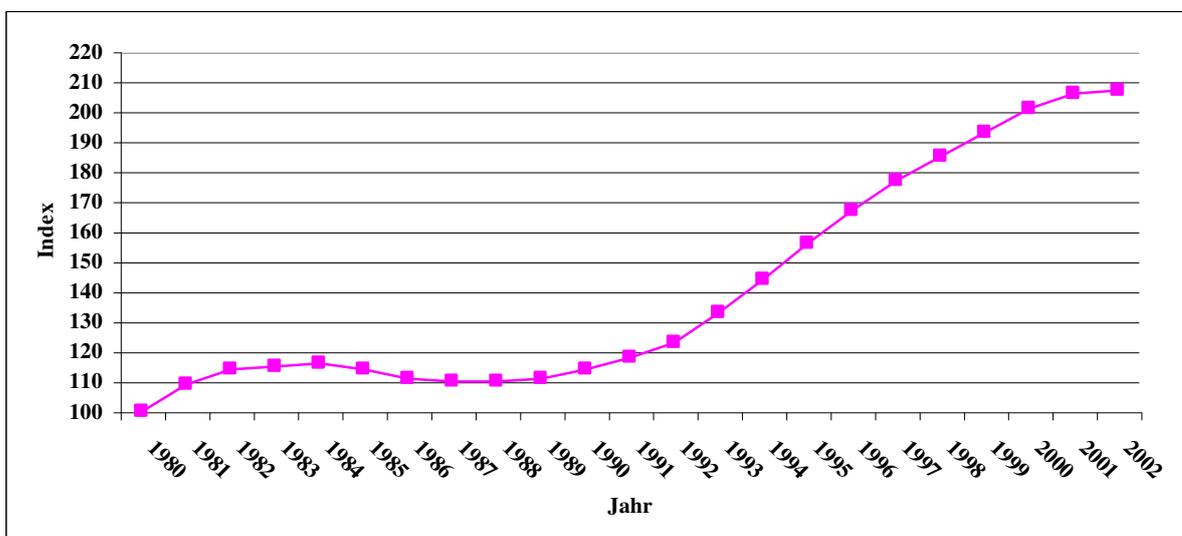
Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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 (bis 2000 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	2002	207
1988	110		
1989	111		
1990	114		
1991	118		
1992	123		
1993	133		
1994	144		



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
2001	202	217	221	261	240
2002	203	216	222	262	243

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
2001	196	199	196	161	201
2002	197	199	196	162	201

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
2001	218	168	255	196	226
2002	218	169	255	201	226

noch 3.3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
Jahr	Index	Index	Index	Index
1980	100		100	100
1981	108		113	109
1982	113		115	112
1983	118		117	115
1984	116		118	115
1985	115		119	115
1986	104		106	115
1987	103		105	115
1988	105		104	114
1989	106		104	114
1990	110		109	114
1991	109		110	119
1992	110		111	122
1993	120		120	130
1994	137		130	143
1995	144		137	155
1996	154		138	161
1997	165		140	181
1998	174		147	186
1999	180		147	198
2000	184	212	152	201
2001	192	219	152	207
2002	192	220	154	207

3.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

3.4.1 Auswertungen aus 1999, 2000, 2001 und 2002

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 16 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 bzw. NHK 2000) in DM/m² bzw. €/m² BGF je nach Ausstattung unter Berücksichtigung des Landes- und Regionalfaktors von insgesamt 0,9
- 12 % - 16 % Baunebenkosten und 5 % - 8 % für Außenanlagen
- Wertminderung wegen Alters nach Anlage 6 der Wertermittlungs-Richtlinien
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW

Die Anpassungsfaktoren für das Jahr 2002 wurden in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt. (siehe hierzu Internet: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de>).

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Normalherstellungskosten (NHK 2000) in €/m² BGF je nach Ausstattung unter Berücksichtigung des Landes- und Regionalfaktors von insgesamt 0,9
- Abweichend von der im Sachwertmodell aufgeführten unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung wird hier in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren in Ansatz gebracht.

noch 3.4.1 Auswertungen aus 1999, 2000, 2001 und 2002

Jahr der Auswertung	Alfter	Bornheim	Eitorf	Hennef (städt. Bereich)	Hennef (ländl. Bereich)
	2000 (NHK 1995)	1999 (NHK 1995)	1999 (NHK 1995)	1999 (NHK 1995)	1999 (NHK 1995)
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
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, 2001 und 2002

Jahr der Auswertung	Königs-winter (städt. Be-reich) 1999 (NHK 1995)	Königs-winter (ländl. Be-reich) 1999 (NHK 1995)	Lohmar 2000 (NHK 1995)	Meckenheim 2002 (NHK 2000)	Much 2001 (NHK 1995)
	Sachwert bis	Baujahr 1910-90 n = 12	Baujahr 1960-95 n = 32	Baujahr 1960-99 n = 62	Baujahr 1963-2001 n = 44
100.000 €					
125.000 €					1,2
150.000 €	1,0	1,05	1,05	1,1	1,1
175.000 €	1,0	1,05	1,0	1,05	1
200.000 €	1,0	1,0	1,0	1	0,95
225.000 €	1,0	1,0	0,95	1	0,9
250.000 €	1,0	0,95	0,95	0,95	0,9
275.000 €	1,0	0,95	0,95	0,95	0,85
300.000 €	0,95	0,95	0,95	0,95	0,85
325.000 €	0,95	0,95	0,95	0,9	0,8
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, 2001 und 2002

	N'kirchen- Seelscheid 2001 (NHK 1995)	Nieder- kassel 2000 (NHK 1995)	Rhein- bach 2000 (NHK 1995)	Ruppich- teroth 1999 (NHK 1995)	Swisttal 1999 (NHK 1995)
Jahr der Auswertung					
Sachwert bis	Baujahr 1962-2001 n = 31	Baujahr 1950-2000 n = 46	Baujahr 1960-96 n = 26	Baujahr 1955-99 n = 35	Baujahr 1960-95 n = 30
100.000 €		1,35			
125.000 €	1,1	1,2		1,0	1,2
150.000 €	1,05	1,1		0,95	1,1
175.000 €	1	1,0	1,1	0,9	1,0
200.000 €	0,95	0,95	1,05	0,9	0,95
225.000 €	0,95	0,9	1,05	0,85	0,9
250.000 €	0,9	0,9	1,0	0,85	0,85
275.000 €	0,9	0,85	1,0	0,85	0,8
300.000 €	0,9	0,85	1,0	0,8	0,8
325.000 €	0,85	0,8	0,95		0,75
350.000 €		0,8	0,95		0,75
400.000 €					
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, 2000,2001 und 2002

Jahr der Auswertung	Troisdorf 2002 (NHK 2000)	Wachtberg 1999 (NHK 1995)	Windeck 2001 (NHK 1995)
Sachwert bis	Baujahr 1952-00 n = 50	Baujahr 1960-94 n = 50	Baujahr 1964-2001 n = 36
100.000 €			
125.000 €			0,95
150.000 €	1,1		0,9
175.000 €	1,05	1,1	0,85
200.000 €	1,0	1,05	0,85
225.000 €	0,95	1,05	0,8
250.000 €	0,95	1,0	0,8
275.000 €	0,95	1,0	
300.000 €	0,9	0,95	
325.000 €	0,9	0,95	
350.000 €	0,9	0,95	
400.000 €	0,85	0,95	
450.000 €	0,85	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 3 kreisangehörigen Städten/ Gemeinden Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge). Dabei wurden den Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern die Sachwerte gegenübergestellt, die nach den gleichen Grundsätzen ermittelt wurden, die bei der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke durch den Gutachterausschuss angewandt werden.

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

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

Jahr der Auswertung	Bad Honnef (städt. Bereich)	Bad Honnef (ländl. Bereich)	Sankt Augustin	Siegburg
	1998	1998	1998	1998
Sachwert bis	Baujahr 1900-90	Baujahr 1950-98	Baujahr 1965-95	Baujahr 1900-94
	n = 34	n = 15	n = 60	n = 56
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	1,05	1,1
175.000 €	1,1	1,0	1,0	1,05
200.000 €	1,0	0,95	0,95	0,95
225.000 €	0,95	0,95	0,95	0,95
250.000 €	0,95	0,9	0,9	0,9
275.000 €	0,9	0,9	0,9	0,85
300.000 €	0,9	0,9	0,9	0,85
325.000 €	0,85	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 (einschließlich Grundstückskosten)

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	3.000,-- €	13.000,-- €	6.500,-- €	41
oberirdische Stellplätze	1.500,-- €	8.000,-- €	5.000,-- €	43
Tiefgarageneinstellplätze	3.500,-- €	16.000,-- €	9.000,-- €	94