



Grundstücksmarktbericht 2006 für den Rhein-Sieg-Kreis

Grundstücksmarktbericht 2006

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2005

Herausgeber:

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

Anschrift:

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

- Geschäftsstelle -

**Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus, 53721 Siegburg
Postfach 1551, 53705 Siegburg**

Telefon **Vorsitzender:** **02241 13 - 2812**
 Geschäftsführer: **02241 13 - 2795**
 Geschäftsstelle: **02241 13 - 2794 / 95**

Telefax: **02241 13 - 2437**

E-Mail: **gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de**

Internet: **<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>**
weiter über die Buttons "Gutachterausschüsse in NRW" und "Rhein-Sieg-Kreis"

oder: **<http://www.boris.nrw.de>**
unter dieser Adresse sind auch die Bodenrichtwerte veröffentlicht.

**Dieser Grundstücksmarktbericht - mit Ausnahme des Abschnitts 9 "Erforderliche Daten" -
steht u.a. hier zur Verfügung.**

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet.
Belegexemplar erbeten.**

**Gebühr: 25 Euro (Bezug der Broschüre inkl. Abschnitt 9 "Erforderliche Daten" bei der Geschäftsstelle
möglich.)**

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
3.3	Zuständigkeitsbereich	10
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2005	11
4.1	Anzahl der Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	13
5.	Unbebaute Grundstücke	14
5.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	14
5.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	16
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	17
5.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	17
5.3.2	Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
5.3.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
5.3.4	Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	20
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	21

6.	Bebaute Grundstücke	22
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	22
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	24
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	25
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	27
6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	27
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	29
6.1.5	Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	30
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	30
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	32
6.2	Mehrfamilienhäuser	33
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	34
7.	Wohnungseigentum	35
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	35
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	37
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	38
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	40
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	41
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40m ²	41
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 40m ² und 70m ²	43
7.1.4.3	Wohnungsgröße über 70m ²	45
7.1.4.4	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"	48

8.	Bodenrichtwerte	49
8.1	Gesetzlicher Auftrag	49
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	49
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland	49
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	50
8.4.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	50
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	53
9.	Erforderliche Daten	54
9.1	Indexreihen	54
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	54
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	55
9.2	Liegenschaftszinssätze	59
9.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	60
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	61
9.4.1	Grundsätze für die Ermittlung	61
9.4.2	Gemeindeweise Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren	62
9.5	Sonstige erforderliche Daten	68
10.	Anlagen	
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	69
10.2	Sonstige Anschriften	70

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises heute, am 17.03.2006, 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.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2005 erfolgte gegenüber dem Vorjahr ein äußerst geringer Rückgang der Kaufverträge um 38 auf 6.792 Vertragsabschlüsse (minus ca. 0,5%). Der Geldumsatz stieg trotz der derzeit angespannten Wirtschaftslage von 879 Millionen € auf 965 Millionen € (plus ca. 10%), der Flächenumsatz erhöhte sich ebenfalls um ca. 10% auf 6,7 Millionen m².

Unbebaute Grundstücke -individueller Wohnungsbau-

Bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im einstelligen Prozentsatzbereich (Verkaufszahl um 3%, Flächen- und Geldumsatz bei knapp 10%) über den Zahlen des Vorjahres. *)

Bebaute Grundstücke -individueller Wohnungsbau-

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - sind die Verkaufszahlen, der Geldumsatz und der Flächenumsatz dagegen um ca. 8%. *) angestiegen.

Bebaute Grundstücke -Mehrfamilienwohnhäuser-

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser lagen die Anzahl der Verkäufe, der Flächenumsatz und der Geldumsatz teilweise erheblich unter dem Vorjahresumsatz. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar. *)

Wohnungseigentum

Der Eigentumswohnungsmarkt erzielte mit der Anzahl der verkauften Objekte und dem Geldumsatz fast das gleiche Ergebnis wie im Vorjahr. *)

*) Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt für den Rhein-Sieg-Kreis. Er wird nunmehr seit 1990 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regionalen, unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten der eingehenden Kaufverträge und der nachfolgenden Auswertungen durch den Gutachterausschuss. Weiterhin ermittelt der Gutachterausschuss wesentliche für die Wertermittlung erforderliche Daten für den Rhein-Sieg-Kreis.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Gutachterausschüsse und die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit fachliche Informationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Die Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, werden bekannt und nutzbar gemacht. Zum anderen wendet er sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z.B. in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, bei Versicherungen und bei öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann. Bei Bedarf ist sich vorab mit der Geschäftsstelle in Verbindung zu setzen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 - dem Vorgänger des heutigen Baugesetzbuches - eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) zugrunde.

Für den Bereich des Landes NRW ist ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der **örtliche Gutachterausschuss** hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

Daneben ist die Geschäftsstelle zuständig für:

- die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

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 und seiner Geschäftsstelle. 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.

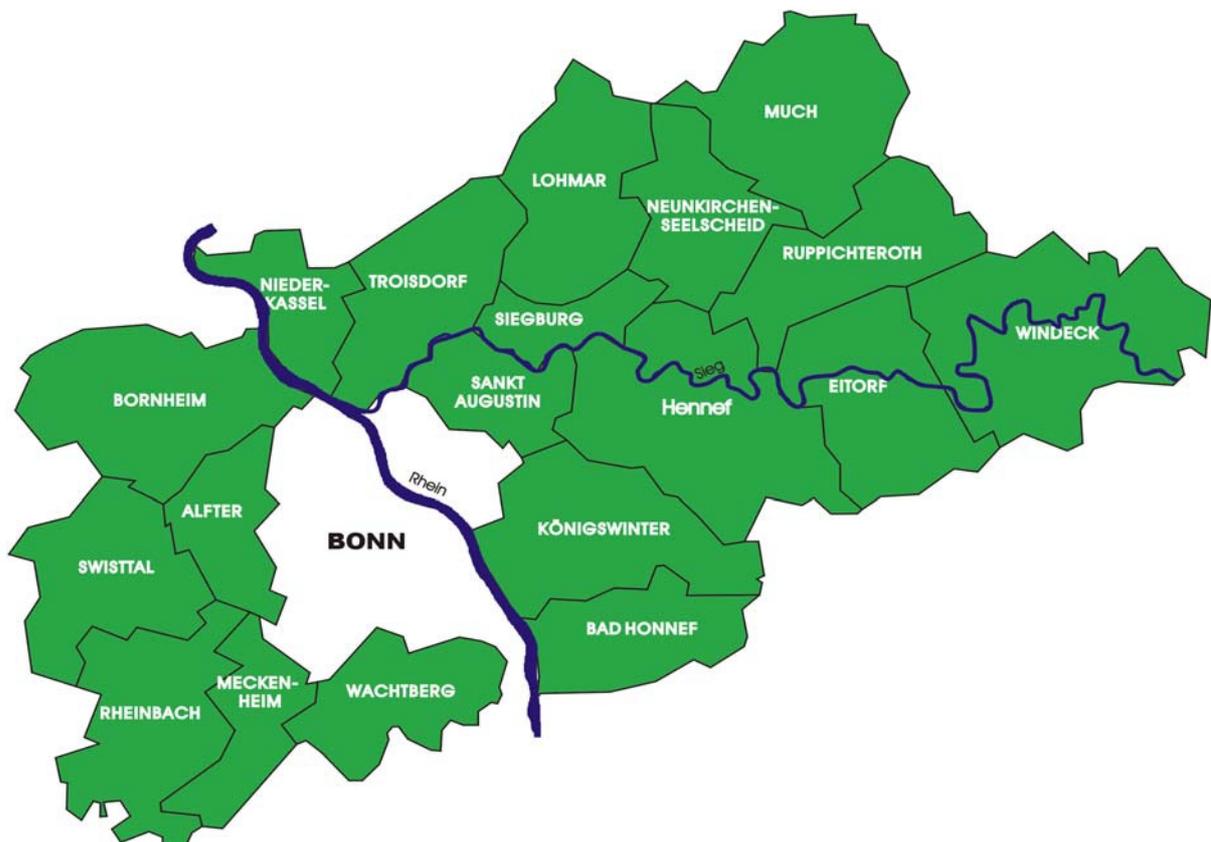
3.3 Zuständigkeitsbereich

Der Zuständigkeitsbereich des 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 597.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 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.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich

6.792 Vertragsabschlüsse (2004: 6.830)

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 2005 für den Geschäftsbereich **7.055 (2004: 7.132)**

Gegenüber dem Jahr 2004 ist somit ein leichter Rückgang festzustellen.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 14 Erbbaurechte bestellt, 2004 waren es 41.

228 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen; 2004 waren es 210.

Die von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Grundstücke waren 2005 zu rund 86% bebaute Grundstücke (davon rund 37% Eigentumswohnungen), zu rund 4% unbebaute Bauflächen, zu rund 8% land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rund 2% sonstige Flächen;

im Jahr 2004 lauteten die entsprechenden Zahlen 94% (50%), 1%, 4%, 1%.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2003 bis 2005 Auskunft.

unbebaut

Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe
2003	1.121	312	1.131	2.564
2004	1.017	302	1.125	2.444
2005	1.023	307	886	2.216

bebaut

Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2003	2.903	150	20	671	3.744
2004	2.403	147	17	638	3.205
2005	2.324	138	24	863	3.349

Wohnungseigentum + Teileigentum

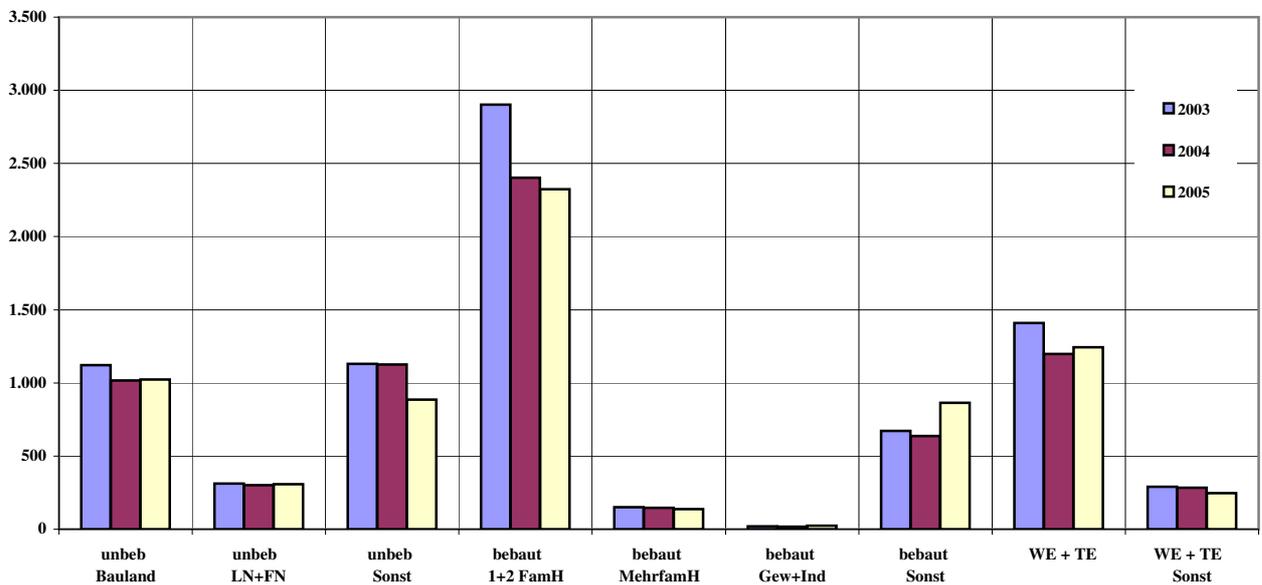
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	Gesamtsumme
2003	1.340	70	290	1.700	8.008
2004	1.144	55	284	1.483	7.132
2005	1.146	98	246	1.490	7.055

* Erklärung siehe Seite 12

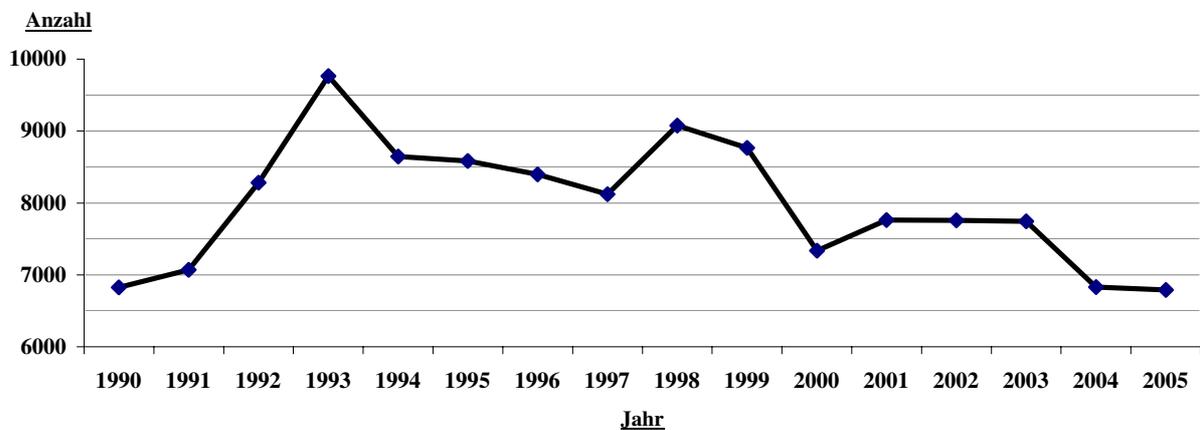
Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge, 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.

Verteilung der Objekte



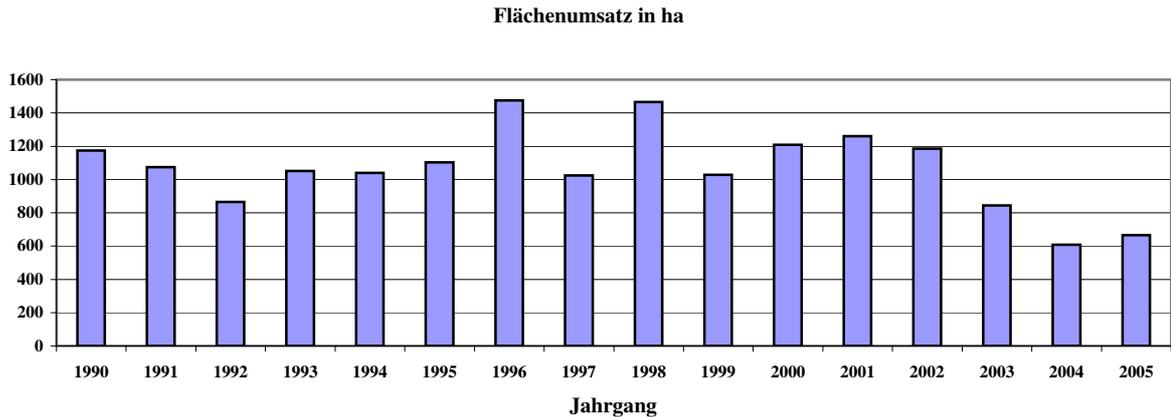
Entwicklung der Vertragsabschlüsse



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **666,6 ha Grund und Boden (2004: 607,2)** umgesetzt.

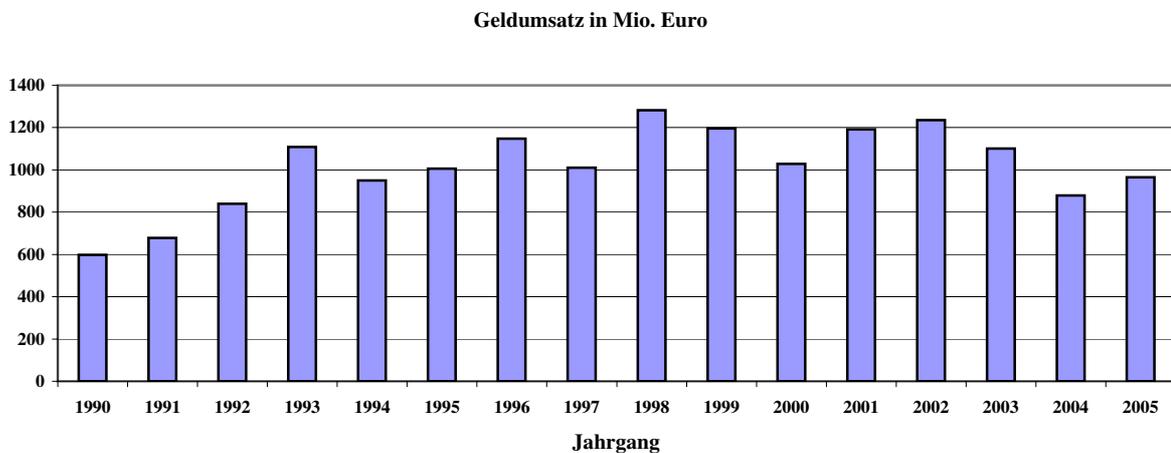
Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **65,6 ha (2004: 15,0)**. Das entspricht einem Anteil von rund 10 % (2 %) am Gesamtflächenumsatz.



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **965 Millionen € (2004: 879)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **27,0 Millionen € (2004: 20,9)**. Das entspricht einem Anteil von rund 3 % (2 %) am Geldumsatz.



5. Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte zu Baugrundstücken können kostenfrei im Internet unter der Adresse "www.boris.nrw.de" eingesehen werden.

Weitere Informationen über Bodenrichtwerte wie z.B. Zusammenstellungen über gebietstypische Lagewerte und Indexreihen finden sie unter Punkt 8 des Grundstücksmarktberichtes.

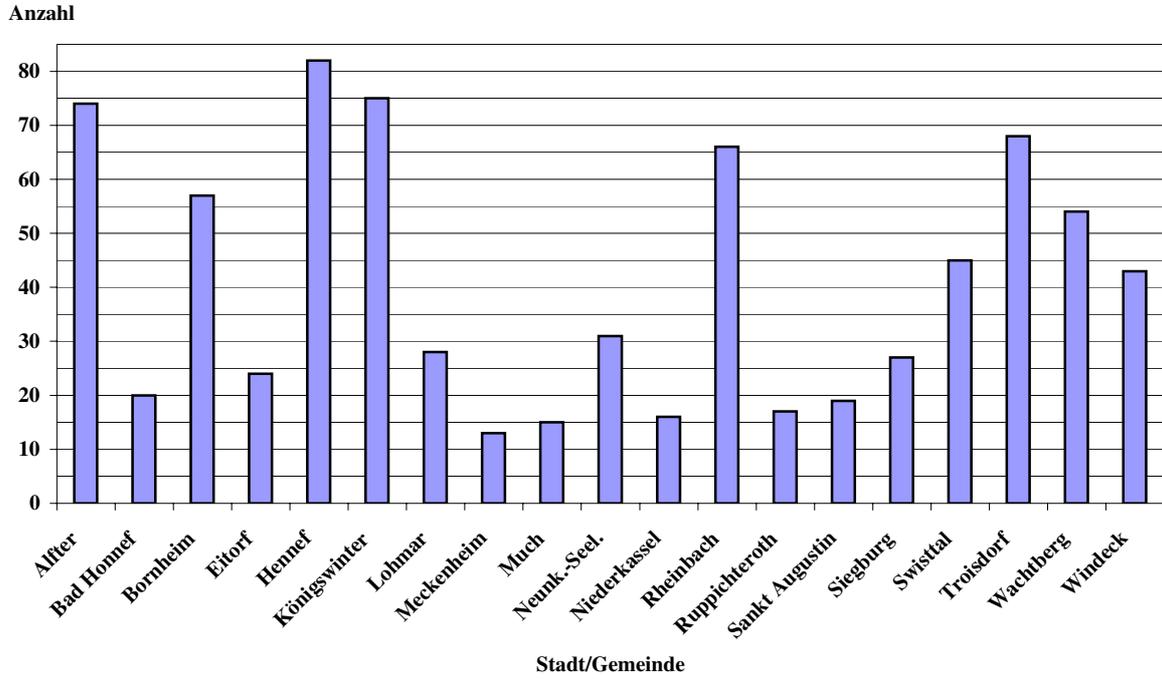
5.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	44	56	74	2,6	2,7	3,8	5.128	5.538	7.957
Bad Honnef	15	34	20	0,9	2,1	1,1	1.318	2.943	1.810
Bornheim	98	79	57	4,6	4,2	3,1	10.153	8.563	6.449
Eitorf	35	23	24	2,6	1,5	1,8	2.203	1.121	1.417
Hennef	86	88	82	4,7	4,8	4,5	6.922	8.048	6.746
Königswinter	65	54	75	4,4	3,4	5,0	7.202	5.436	9.085
Lohmar	23	13	28	1,9	1,0	2,3	3.112	1.460	3.795
Meckenheim	21	8	13	1,2	0,4	0,8	2.640	656	1.278
Much	32	12	15	2,8	0,8	1,2	2.204	793	1.182
Neunkirchen- Seelscheid	45	33	31	2,5	2,3	1,8	3.378	2.821	2.240
Niederkassel	25	23	16	1,1	1,0	0,8	2.711	1.868	1.708
Rheinbach	61	88	66	3,4	4,0	3,5	6.558	7.995	7.136
Ruppichterath	12	26	17	0,9	1,9	1,2	682	1.356	906
Sankt Augustin	47	64	19	3,3	3,4	1,2	7.022	7.133	2.353
Siegburg	14	19	27	0,6	1,0	1,4	1.073	1.791	2.992
Swisttal	48	26	45	2,3	1,2	2,3	4.014	1.907	3.678
Troisdorf	75	35	68	3,7	1,8	3,6	7.241	3.532	7.784
Wachtberg	60	46	54	3,7	2,9	2,8	6.415	5.543	5.413
Windeck	35	23	43	3,0	1,8	3,7	1.138	931	1.627
insgesamt	841	750	774	50,1	42,0	45,8	81.114	69.435	75.557
Veränderung	-11%	3%		-16%	9%		-14%	9%	

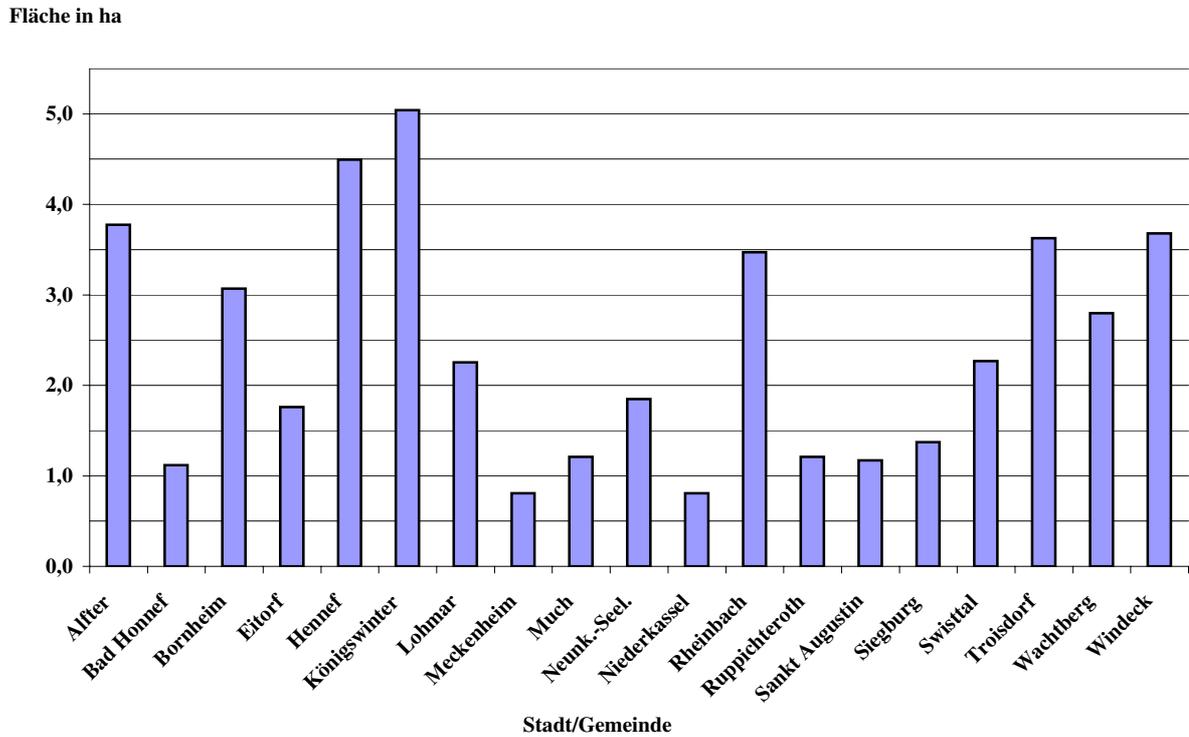
Grafische Darstellung siehe nächste Seite

Grafik zu den Baugrundstücken für individuellen Wohnungsbau

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz in den einzelnen Städten/Gemeinden



5.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	5	1	1	1,5	*	*	2.695	*	*
Bad Honnef	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bornheim	3	1	4	10,5	*	1,2	6.475	*	1.072
Eitorf	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Hennef	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Königswinter	4	3	4	1,5	1,2	1,1	690	629	653
Lohmar	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Meckenheim	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Much	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Niederkassel	1	4	1	*	0,5	*	*	375	*
Rheinbach	2	6	-	*	2,3	-	*	864	-
Ruppichteroth	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Sankt Augustin	3	4	3	0,8	0,8	0,5	1.634	525	537
Siegburg	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Swisttal	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Troisdorf	4	4	8	0,9	3,2	10,1	1.035	1.387	6.824
Wachtberg	1	5	-	*	0,5	-	*	254	-
Windeck	-	-	-	-	-	-	-	-	-
insgesamt	26	35	28	16,1	12,0	14,8	13.160	6.082	10.619
							Summen einschließlich Gemeinden mit *		
Veränderung	35%	-20%		-26%	24%		-54%	75%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

5.3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	4	9	4	0,8	2,5	0,8	17	70	24
Bad Honnef	3	1	2	0,2	*	*	3	*	*
Bornheim	19	23	23	8,4	21,8	13,0	146	676	404
Eitorf	4	9	3	2,1	14,0	0,6	26	132	10
Hennef	3	5	-	2,2	3,1	-	49	52	-
Königswinter	9	7	12	16,5	4,2	10,5	197	68	192
Lohmar	2	1	7	*	*	4,9	*	*	83
Meckenheim	10	7	5	18,8	8,2	6,0	438	237	158
Much	13	13	12	29,3	21,7	29,0	330	231	416
Neunkirchen- Seelscheid	3	1	1	0,7	*	*	8	*	*
Niederkassel	2	-	6	*	-	3,2	*	-	213
Rheinbach	11	15	17	11,4	13,1	13,6	274	268	312
Ruppichteroth	5	1	4	2,1	*	4,9	24	*	86
Sankt Augustin	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Siegburg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Swisttal	20	10	10	14,9	9,2	5,7	374	262	133
Troisdorf	5	8	5	1,6	3,1	2,2	69	71	94
Wachtberg	12	5	11	9,9	2,4	10,7	291	57	225
Windeck	8	14	15	1,6	13,1	10,1	16	102	86
insgesamt	133	130	138	122,0	119,8	120,3	2.327	2.277	2.545
	Summen einschließlich Gemeinden mit *								
Veränderung	-2%	6%		-2%	0%		-2%	12%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und 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	4,75
Bad Honnef	1,--	3,--
Bornheim	1,--	5,--
Eitorf	0,50	1,75
Hennef	0,75	3,--
Königswinter	0,50	3,25
Lohmar	1,--	2,00
Meckenheim	1,--	3,50
Much	0,50	2,--
Neunkirchen-Seelscheid	0,50	2,25
Niederkassel	5,50	7,50
Rheinbach	0,50	3,50
Ruppichterath	0,50	2,--
Sankt Augustin	3,--	5,--
Siegburg	3,--	5,--
Swisttal	1,50	3,50
Troisdorf	3,--	7,--
Wachtberg	1,--	3,50
Windeck	0,50	1,50

Einzelne extrem hohe bzw. extrem niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

Je nach Gemeinde ist eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage, der Bodenzahl und der Grundstücksgröße aus den Kaufverträgen nicht erkennbar; deswegen sind diese Merkmale hier nicht aufgeführt.

5.3.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	2	5	3	*	1,6	1,5	*	10	13
Bad Honnef	-	7	5	-	2,0	1,3	-	22	20
Bornheim	6	4	-	2,0	1,5	-	17	14	-
Eitorf	9	3	6	7,8	1,6	4,4	38	9	26
Hennef	2	3	-	*	0,9	-	*	6	-
Königswinter	4	2	7	3,0	*	1,3	27	*	10
Lohmar	5	-	2	3,8	-	*	30	-	*
Meckenheim	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Much	7	4	5	4,1	9,4	2,9	37	43	17
Neunkirchen- Seelscheid	3	1	1	0,9	*	*	8	*	*
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	3	-	1	0,8	-	*	5	-	*
Ruppichteroth	4	2	2	96,2	*	*	177	*	*
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Swisttal	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Troisdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	1	5	-	*	1,0	-	*	8
Windeck	13	6	12	8,7	4,3	10,5	48	36	56
insgesamt	60	39	50	129,9	23,2	25,4	410	155	170
	Summen einschließlich Gemeinden mit *								
Veränderung	-35%	28%		-82%	9%		-62%	10%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.4 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 aufgeführte Preisspanne, die auf der Grundlage gezahlter Kaufpreise ermittelt wurde, kann als Orientierungshilfe für den Wert derartiger Grundstücke dienen.

Die Kaufpreise werden wesentlich durch den Aufwuchs bestimmt, dessen Qualität im Einzelfall nicht bekannt ist. Ein weiteres Kriterium für die Preisbildung sind z.B. die im Rhein-Sieg-Kreis regional unterschiedlichen Lagegebenheiten.

Diese Einflüsse haben einen wesentlichen Anteil zur Bildung des Kaufpreises und müssen im Einzelnen gesondert ermittelt werden.

	Preisspanne	
	€/m ²	€/m ²
Gesamtes Kreisgebiet	0,20	1,20

Diese Preisspanne beinhaltet auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert werden 0,10 €/m² bis 0,30 €/m² gezahlt.

Einzelne extrem hohe bzw. extrem niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

5.4 **Bauerwartungsland und Rohbauland**

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

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

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungsstand 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.

6. Bebaute Grundstücke

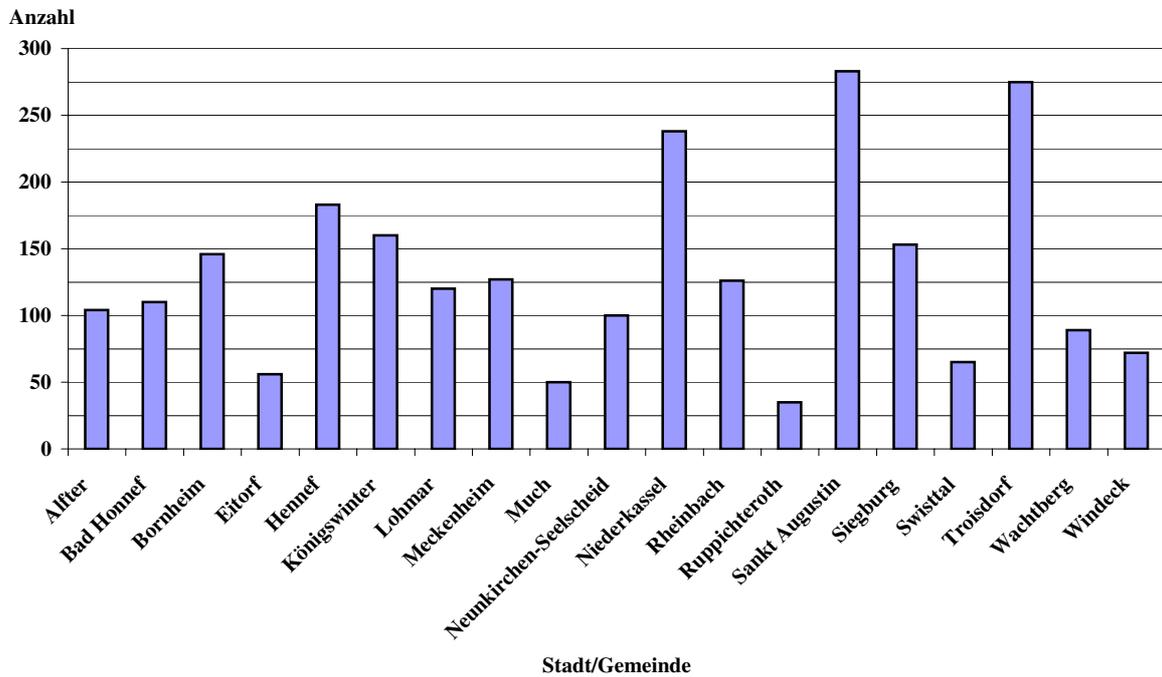
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

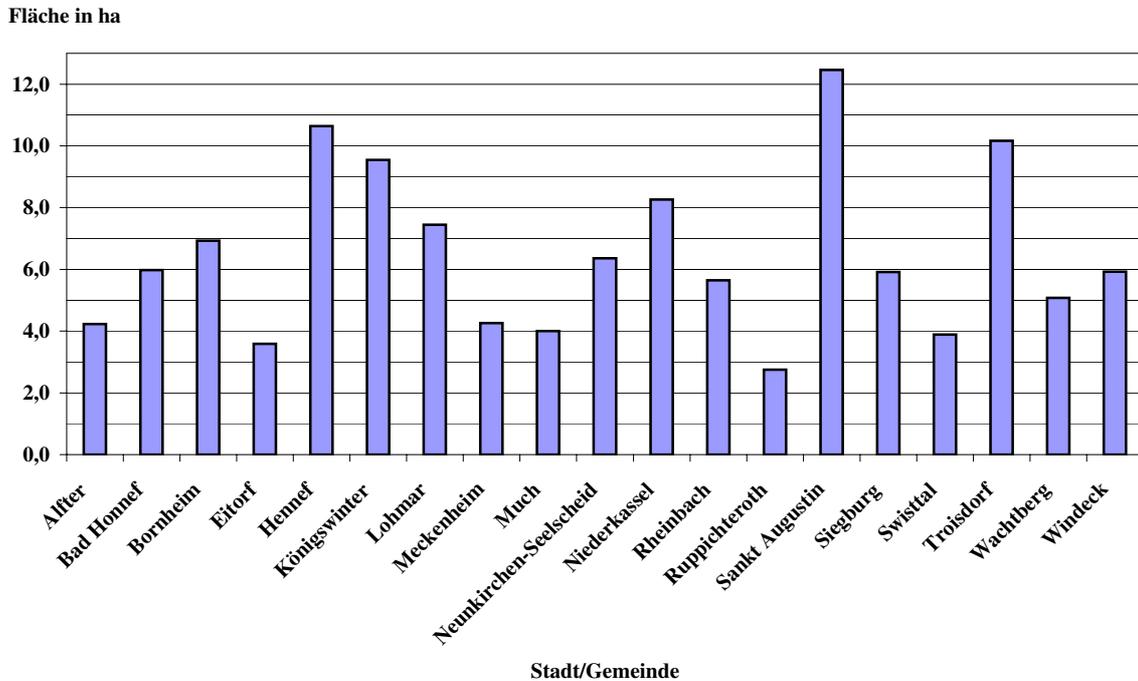
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	141	167	104	5,1	6,4	4,2	32.264	37.561	23.975
Bad Honnef	134	91	110	7,1	5,1	6,0	30.148	19.610	23.972
Bornheim	189	151	146	7,4	6,8	6,9	40.936	31.401	31.903
Eitorf	83	56	56	6,1	3,8	3,6	13.129	8.157	7.783
Hennef	211	198	183	10,9	10,8	10,6	41.900	39.582	37.758
Königswinter	234	168	160	12,2	10,0	9,5	51.504	36.259	36.944
Lohmar	151	127	120	7,6	7,2	7,4	31.095	27.228	24.785
Meckenheim	149	104	127	4,9	3,4	4,3	29.748	21.109	24.882
Much	50	48	50	4,0	3,9	4,0	8.940	8.461	8.180
Neunkirchen- Seelscheid	120	88	100	7,6	5,8	6,4	22.599	18.020	18.367
Niederkassel	198	184	238	6,4	6,3	8,3	43.137	39.116	49.052
Rheinbach	84	94	126	4,4	4,1	5,6	17.577	20.747	27.649
Ruppichteroth	38	36	35	2,9	3,2	2,7	5.569	5.373	5.382
Sankt Augustin	310	193	283	12,2	8,1	12,5	65.975	41.999	63.569
Siegburg	159	147	153	6,5	6,1	5,9	33.057	31.880	31.576
Swisttal	109	61	65	5,1	3,2	3,9	24.083	12.622	13.319
Troisdorf	287	239	275	9,9	8,8	10,2	58.395	48.456	55.448
Wachtberg	83	78	89	4,5	4,7	5,1	20.269	20.615	22.078
Windeck	81	79	72	7,2	6,4	5,9	9.160	8.867	8.041
insgesamt	2.811	2.309	2.492	132,1	113,8	123,1	579.483	477.064	514.663
Veränderung	-18%	8%		-14%	8%		-18%	8%	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

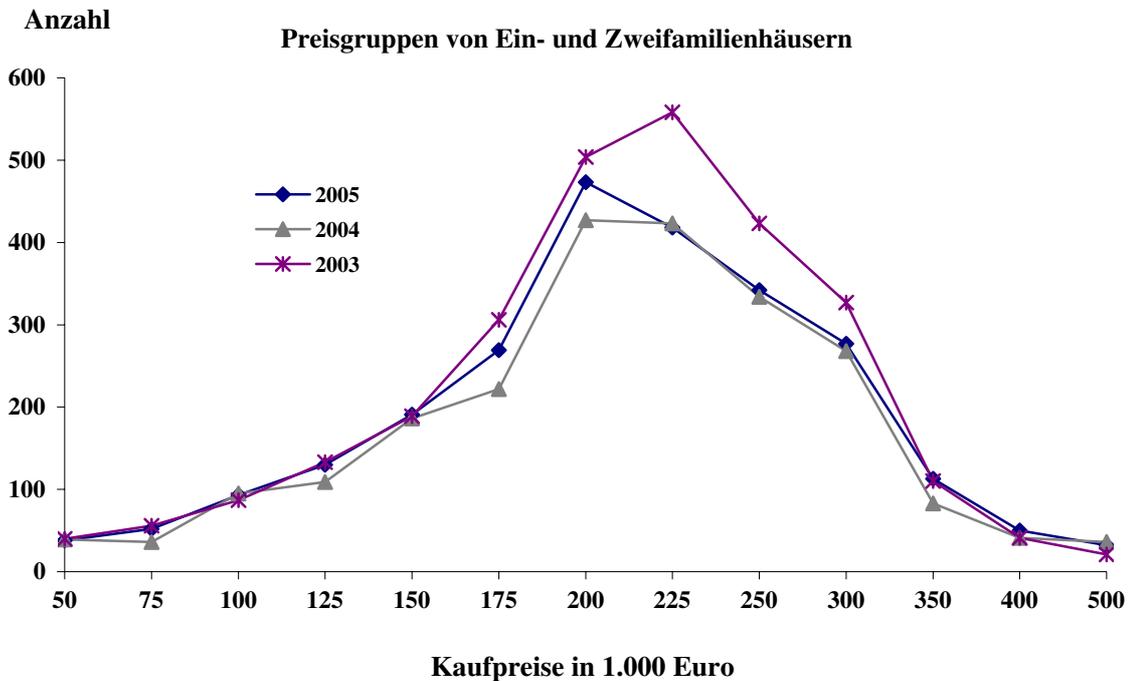


6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern, differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50- Tsd €

Preisgruppe		2003	2004	2005
bis	50 .000 €	40	39	38
bis	75 .000 €	56	36	52
bis	100 .000 €	87	95	93
bis	125 .000 €	133	109	130
bis	150 .000 €	189	186	191
bis	175 .000 €	306	222	269
bis	200 .000 €	504	427	473
bis	225 .000 €	558	423	418
bis	250 .000 €	423	334	342
bis	300 .000 €	327	268	277
bis	350 .000 €	110	83	113
bis	400 .000 €	41	41	50
bis	500 .000 €	21	36	32
über	500 .000 €	16	10	14
insgesamt		2811	2309	2492

Veränderung -18% 8%



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 50	2	2	3	3	-	
bis 75	2	1	2	4	2	
bis 100	1	7	8	9	7	
bis 125	1	13	3	10	7	
bis 150	2	4	8	5	16	
bis 175	4	7	12	10	18	
bis 200	10	17	24	9	45	
bis 225	26	16	25	4	30	
bis 250	30	11	21	-	26	
bis 300	18	13	26	2	19	
bis 350	4	13	8	-	8	
bis 400	3	2	1	-	4	
bis 500	-	3	4	-	1	
über 500	1	1	1	-	-	
insgesamt	104	110	146	56	183	

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis 50	2	1	-	2	4	
bis 75	2	3	1	4	2	
bis 100	4	4	2	2	5	
bis 125	8	6	3	4	8	
bis 150	10	12	14	10	12	
bis 175	11	15	26	8	10	
bis 200	30	24	29	8	23	
bis 225	25	18	22	4	18	
bis 250	20	13	18	4	5	
bis 300	20	13	8	3	8	
bis 350	12	5	3	-	3	
bis 400	5	2	1	1	2	
bis 500	9	4	-	-	-	
über 500	2	-	-	-	-	
insgesamt	160	120	127	50	100	

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis	50	-	1	-	2	-
bis	75	2	-	2	5	2
bis	100	9	6	3	2	5
bis	125	11	5	7	7	7
bis	150	11	3	5	20	13
bis	175	13	9	8	40	22
bis	200	66	27	4	48	29
bis	225	57	19	4	52	19
bis	250	42	32	1	35	26
bis	300	16	13	1	42	21
bis	350	6	3	-	11	4
bis	400	2	5	-	9	5
bis	500	1	3	-	4	-
über	500	2	-	-	6	-
insgesamt		238	126	35	283	153

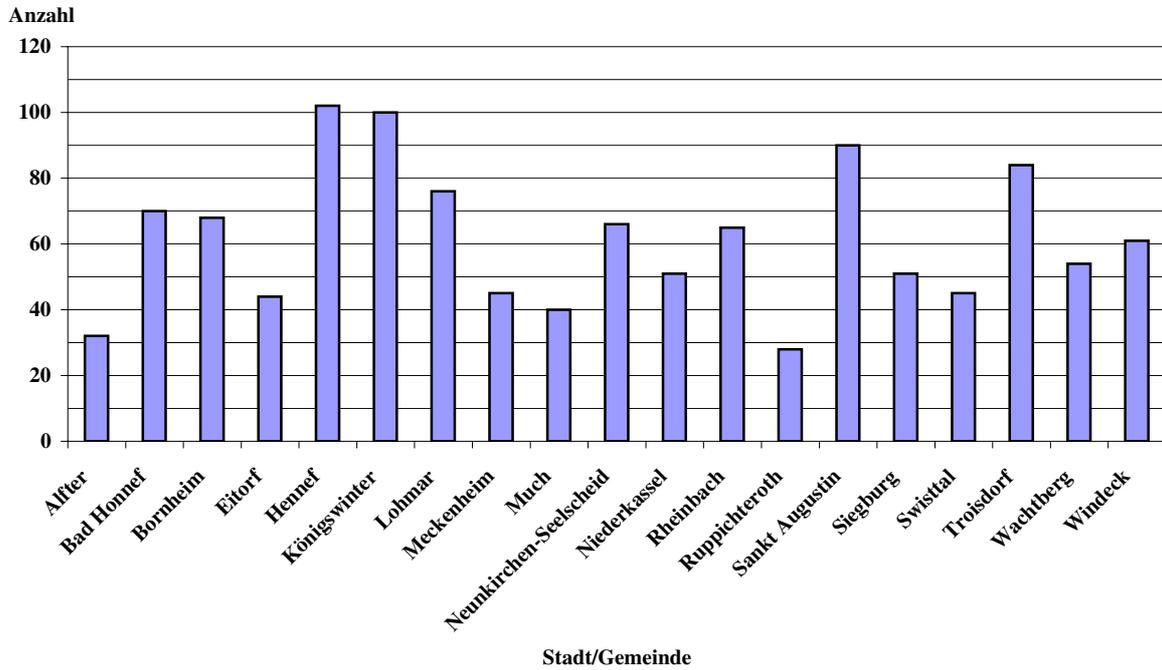
Gesamtkaufpreis in Tsd €		Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis	50	1	1	-	14
bis	75	1	4	1	12
bis	100	2	7	1	9
bis	125	2	22	1	5
bis	150	8	18	5	15
bis	175	8	35	7	6
bis	200	13	49	12	6
bis	225	5	61	9	4
bis	250	8	39	11	-
bis	300	12	21	21	-
bis	350	5	12	16	-
bis	400	-	4	3	1
bis	500	-	1	2	-
über	500	-	1	-	-
insgesamt		65	275	89	72

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt**6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz**

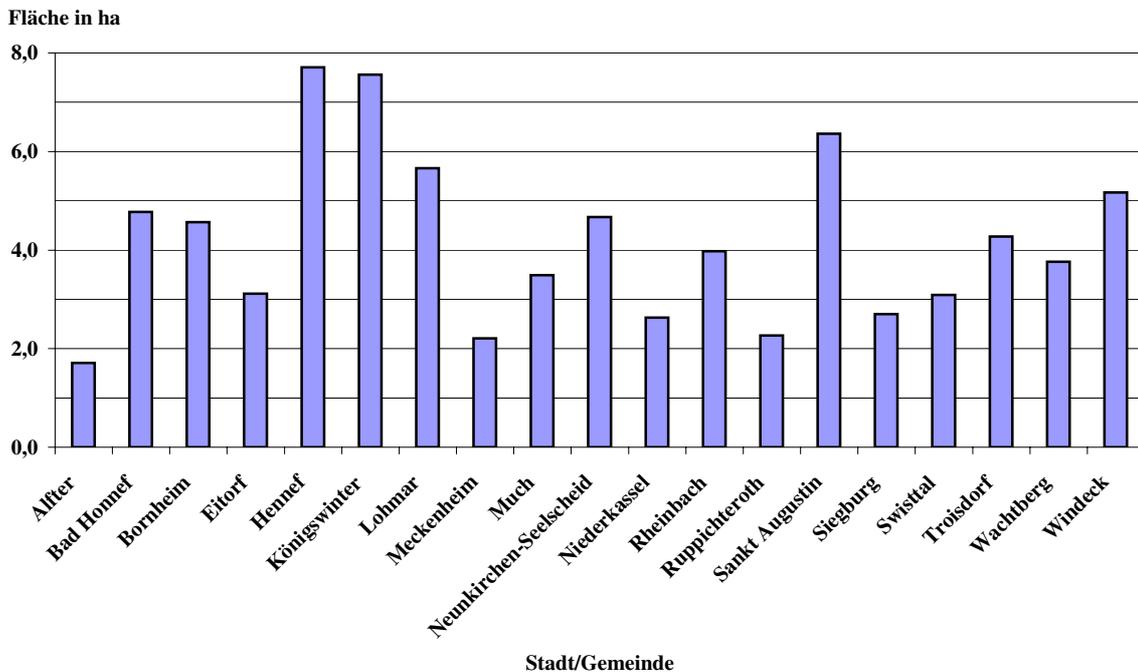
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		durchschnittlicher Kaufpreis in Tsd €	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Alfter	35	32	2,3	1,7	7.969	6.881	228	215
Bad Honnef	44	70	3,3	4,8	9.984	15.907	227	227
Bornheim	73	68	4,3	4,6	14.453	14.818	198	218
Eitorf	37	44	2,8	3,1	5.353	5.993	145	136
Hennef	102	102	7,4	7,7	21.006	21.437	206	210
Königswinter	97	100	7,1	7,6	21.435	24.788	221	248
Lohmar	63	76	4,7	5,7	14.542	16.217	231	213
Meckenheim	30	45	1,4	2,2	6.657	9.255	222	206
Much	41	40	3,5	3,5	7.739	6.882	189	172
Neunkirchen- Seelscheid	56	66	3,9	4,7	11.869	12.868	212	195
Niederkassel	66	51	3,3	2,6	14.050	11.797	213	231
Rheinbach	32	65	2,2	4,0	7.763	13.962	243	215
Ruppichteroth	31	28	2,7	2,3	4.807	4.320	155	154
Sankt Augustin	68	90	4,4	6,4	16.686	24.348	245	271
Siegburg	60	51	3,2	2,7	13.588	10.671	226	209
Swisttal	35	45	2,3	3,1	7.544	9.292	216	206
Troisdorf	51	84	3,0	4,3	11.298	18.302	222	218
Wachtberg	51	54	3,7	3,8	14.628	13.478	287	250
Windeck	70	61	5,7	5,2	7.960	7.034	114	115
insgesamt	1042	1172	712,9	79,7	219.331	248.252	210	212

Grafik zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit einer Wohnfläche zwischen 90 m² und 150 m² und einer Grundstücksfläche zwischen 300 m² und 700 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2003, 2004 und 2005 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Garagen konnten wertmäßig nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in drei Bereiche aufgeteilt.

Bereich I:

(Städte/Gemeinden Eitorf, Hennef, Lohmar, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	70.000	260.000	140.000	1.200	11
1980 bis 1999	130.000	200.000	140.000	1.250	5
ab 2000	200.000	280.000	240.000	1.850	5

Bereich II:

(Städte/Gemeinden Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	150.000	290.000	220.000	1.800	22
1980 bis 1999	170.000	380.000	260.000	1.900	8
ab 2000	200.000	390.000	290.000	2.250	17

Bereich III:

(Städte/Gemeinden Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	120.000	200.000	150.000	1.250	3
1980 bis 1999	-	-	-	-	-
ab 2000	260.000	310.000	280.000	2.150	13

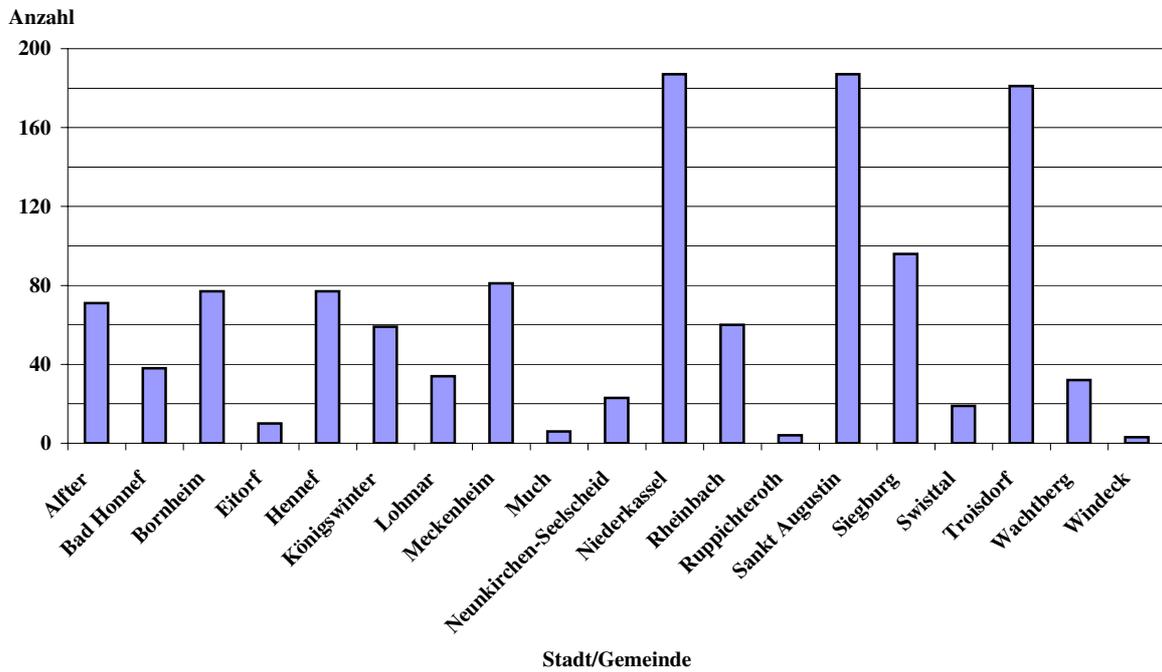
6.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

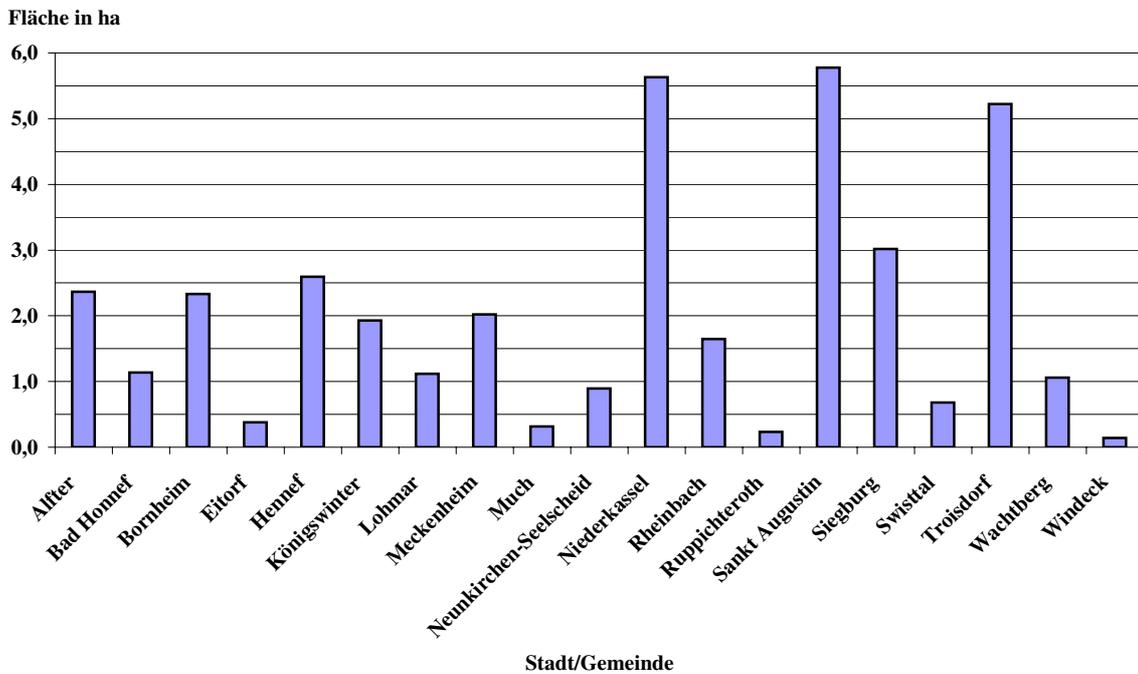
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		durchschnittlicher Kaufpreis in Tsd €	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Alfter	130	71	4,0	2,4	29.295	16.775	225	236
Bad Honnef	43	38	1,5	1,1	8.616	7.479	200	197
Bornheim	72	77	2,1	2,3	15.510	16.867	215	219
Eitorf	14	10	0,5	0,4	2.204	1.437	157	144
Hennef	88	77	3,0	2,6	17.270	15.647	196	203
Königswinter	69	59	2,8	1,9	14.445	11.930	209	202
Lohmar	60	34	2,0	1,1	11.824	6.504	197	191
Meckenheim	74	81	2,0	2,0	14.453	15.540	195	192
Much	6	6	0,3	0,3	632	899	105	150
Neunkirchen- Seelscheid	24	23	1,2	0,9	4.879	4.391	203	191
Niederkassel	116	187	2,9	5,6	24.481	37.255	211	199
Rheinbach	58	60	1,7	1,6	12.224	13.528	211	225
Ruppichteroth	3	4	0,3	0,2	409	750	-	187
Sankt Augustin	118	187	3,4	5,8	23.536	37.949	199	203
Siegburg	79	96	2,3	3,0	16.451	19.600	208	204
Swisttal	25	19	0,8	0,7	4.768	3.717	191	196
Troisdorf	181	181	5,4	5,2	35.812	34.958	198	193
Wachtberg	26	32	0,9	1,1	5.737	7.958	221	249
Windeck	4	3	0,2	0,1	527	505	132	168
insgesamt	1190	1245	37,1	38,5	243.073	253.689	204	204

Grafik zu den Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.5.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche zwischen 80 m² und 130 m² und einer Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 400 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2003, 2004 und 2005 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Garagen konnten wertmäßig nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in drei Bereiche aufgeteilt.

Bereich I:

(Städte/Gemeinden Eitorf, Hennef, Lohmar, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	-	-	-	-	-
1980 bis 1999	130.000	200.000	170.000	1.500	8
ab 2000	150.000	240.000	200.000	1.800	31

Bereich II:

(Städte/Gemeinden Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	120.000	210.000	190.000	1.800	15
1980 bis 1999	170.000	310.000	220.000	1.950	27
ab 2000	160.000	310.000	220.000	1.950	211

Bereich III:

(Städte/Gemeinden Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	180.000	190.000	180.000	1.600	5
1980 bis 1999	200.000	240.000	220.000	1.900	3
ab 2000	160.000	300.000	220.000	1.900	138

6.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	9	4	5	0,7	0,3	0,4	3.415	1.184	2.340
Bad Honnef	9	12	11	0,5	0,8	1,1	2.846	5.325	4.264
Bornheim	7	7	8	0,6	0,8	0,9	2.792	2.374	2.955
Eitorf	3	1	2	0,1	*	*	680	*	*
Hennef	8	-	9	0,6	-	0,6	3.834	-	4.958
Königswinter	11	16	8	0,8	0,9	0,3	3.966	2.680	1.305
Lohmar	2	2	5	*	*	0,2	*	*	1.155
Meckenheim	1	4	5	*	0,2	0,2	*	1.305	1.235
Much	-	3	2	-	0,8	*	-	697	*
Neunkirchen- Seelscheid	3	3	4	0,3	0,4	0,2	907,5	817	876
Niederkassel	5	4	4	0,5	0,5	0,7	1987,5	1910	2.270
Rheinbach	6	6	2	0,3	0,3	*	1.976	1.488	*
Ruppichteroth	1	3	1	*	0,3	*	*	290	*
Sankt Augustin	11	17	13	1,6	1,3	1,3	3.922	6.070	3.377
Siegburg	12	27	19	0,7	2,1	1,1	2.989	8.571	6.280
Swisttal	2	-	2	*	-	*	*	-	*
Troisdorf	49	25	24	4,3	2,7	1,7	20.213	17.749	7.730
Wachtberg	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Windeck	2	2	5	*	*	0,6	*	*	681
insgesamt	141	137	131	11,6	11,5	9,3	50.845	51.355	40.705
							Summen einschließlich Gemeinden mit *		
Veränderung	-3%	-6%		-1%	-20%		1%	-22%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Bad Honnef	2	1	1	*	*	*	*	*	*
Bornheim	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Eitorf	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Hennef	3	2	1	3,4	*	*	11.507	*	*
Königswinter	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Lohmar	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Meckenheim	2	3	1	*	1,0	*	*	624	*
Much	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	3	*	-	0,9	*	-	3.840
Niederkassel	3	1	2	4,6	*	*	4.847	*	*
Rheinbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ruppichteroth	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Sankt Augustin	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Siegburg	2	4	4	*	0,7	1,0	*	1.283	12.075
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Wachtberg	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Windeck	-	1	3	-	*	2,3	-	*	900
insgesamt	20	16	24	12,8	9,3	10,5	34.242	9.213	35.938
							Summen einschließlich Gemeinden mit *		
Veränderung	-20%	50%		-27%	13%		-73%	390%	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

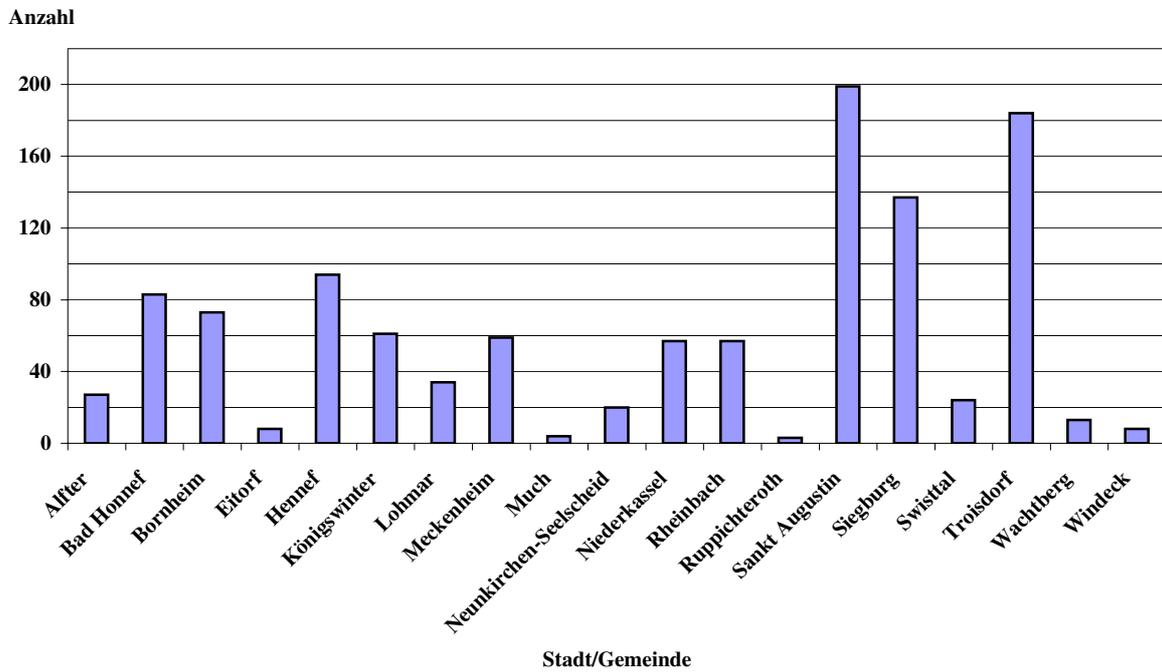
7. Wohnungseigentum

7.1 Wohnungseigentum insgesamt

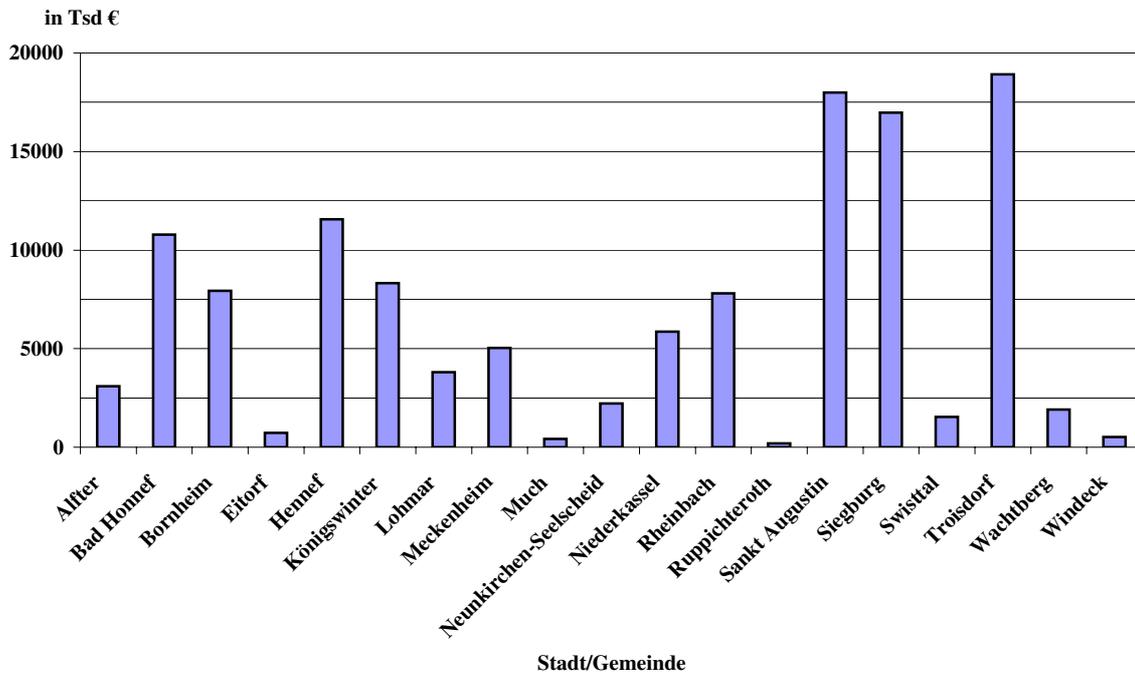
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	53	32	27	6.361	3.599	3.101
Bad Honnef	80	78	83	9.390	11.363	10.789
Bornheim	95	80	73	11.637	8.351	7.937
Eitorf	29	12	8	3.380	1.026	726
Hennef	86	119	94	12.187	12.647	11.569
Königswinter	86	63	61	14.453	9.355	8.317
Lohmar	54	38	34	6.738	3.611	3.806
Meckenheim	77	57	59	7.881	4.760	5.029
Much	13	10	4	1.801	1.005	422
Neunkirchen- Seelscheid	24	16	20	3.165	2.201	2.221
Niederkassel	57	33	57	7.339	3.927	5.855
Rheinbach	53	78	57	6.099	9.802	7.799
Ruppichteroth	5	8	3	535	790	195
Sankt Augustin	229	210	199	21.148	19.149	17.999
Siegburg	152	108	137	18.980	14.256	16.968
Swisttal	11	20	24	1.059	1.408	1.545
Troisdorf	215	164	184	22.526	15.831	18.919
Wachtberg	16	12	13	1.547	1.439	1.906
Windeck	5	6	8	442	571	520
insgesamt	1.340	1.144	1.145	156.669	125.089	125.623
Veränderung	-15%	0%		-20%	1%	

Grafik zum Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



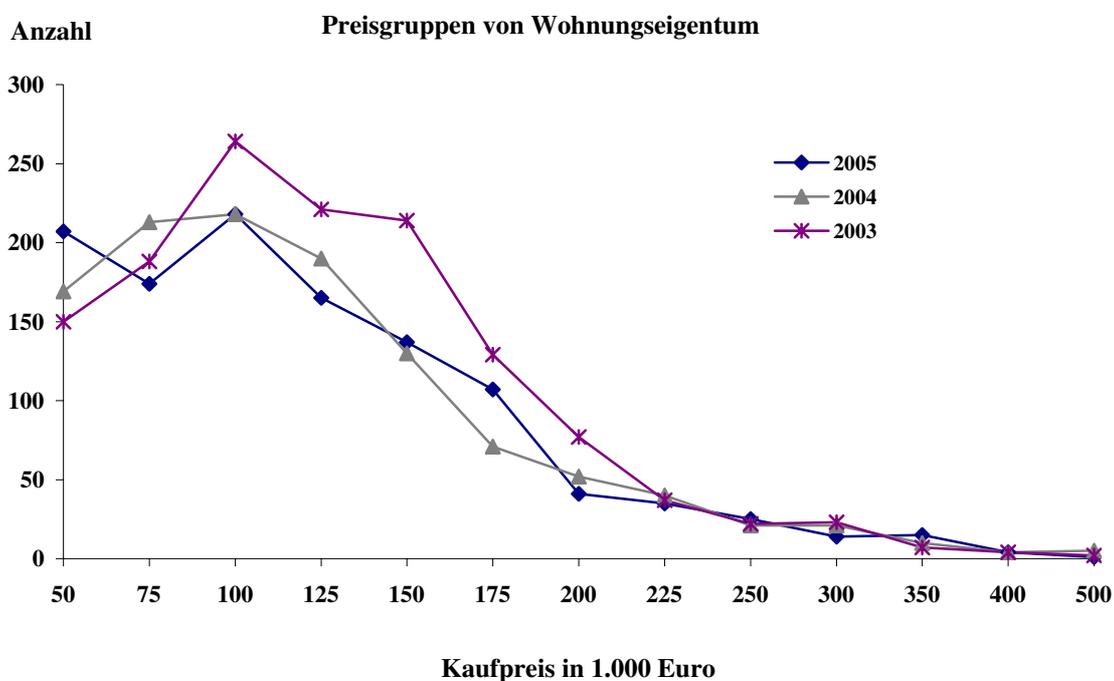
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe		2003	2004	2005
bis	50 .000 €	150	169	207
bis	75 .000 €	188	213	174
bis	100 .000 €	264	218	218
bis	125 .000 €	221	190	165
bis	150 .000 €	214	130	137
bis	175 .000 €	129	71	107
bis	200 .000 €	77	52	41
bis	225 .000 €	37	40	35
bis	250 .000 €	22	21	25
bis	300 .000 €	23	21	14
bis	350 .000 €	7	10	15
bis	400 .000 €	4	4	4
bis	500 .000 €	2	5	1
über	500 .000 €	2	-	2
insgesamt		1340	1144	1145
Veränderung			-15%	0%



7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis	50	2	9	14	1	5
bis	75	5	11	9	3	13
bis	100	6	14	15	2	25
bis	125	3	10	11	1	19
bis	150	4	10	5	-	12
bis	175	5	14	8	1	9
bis	200	1	1	3	-	1
bis	225	-	5	6	-	2
bis	250	1	3	1	-	1
bis	300	-	4	-	-	2
bis	350	-	2	1	-	4
bis	400	-	-	-	-	1
bis	500	-	-	-	-	-
über	500	-	-	-	-	-
insgesamt		27	83	73	8	94

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
bis	50	4	5	17	-	25
bis	75	9	3	9	-	1
bis	100	7	5	15	2	1
bis	125	13	6	11	1	2
bis	150	9	9	3	1	6
bis	175	4	4	2	-	3
bis	200	5	2	-	-	1
bis	225	3	-	1	-	1
bis	250	3	-	-	-	-
bis	300	2	-	1	-	-
bis	350	2	-	-	-	-
bis	400	-	-	-	-	-
bis	500	-	-	-	-	-
über	500	-	-	-	-	-
insgesamt		61	34	59	4	40

noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis	50	4	10	2	76	14
bis	75	8	5	-	34	29
bis	100	21	11	-	22	21
bis	125	7	3	1	19	12
bis	150	9	6	-	12	19
bis	175	6	4	-	12	19
bis	200	2	6	-	5	9
bis	225	-	3	-	6	5
bis	250	-	2	-	9	4
bis	300	-	3	-	-	2
bis	350	-	4	-	1	1
bis	400	-	-	-	2	1
bis	500	-	-	-	1	-
über	500	-	-	-	-	1
insgesamt		57	57	3	199	137

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis	50	10	22	2	5
bis	75	4	29	1	1
bis	100	5	44	1	1
bis	125	5	37	4	-
bis	150	-	29	3	-
bis	175	-	16	-	-
bis	200	-	3	1	1
bis	225	-	3	-	-
bis	250	-	1	-	-
bis	300	-	-	-	-
bis	350	-	-	-	-
bis	400	-	-	-	-
bis	500	-	-	-	-
über	500	-	-	1	-
insgesamt		24	184	13	8

7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Alfter	2	5	2	37	24	25	14	3	-
Bad Honnef	3	16	13	75	56	68	2	7	1
Bornheim	10	-	5	59	72	56	27	8	12
Eitorf	20	-	-	9	8	7	-	4	1
Hennef	27	14	27	51	101	61	8	4	6
Königswinter	14	10	3	65	51	54	7	2	4
Lohmar	16	3	-	38	30	30	-	6	4
Meckenheim	2	-	3	72	51	50	4	6	7
Much	-	4	-	9	6	4	4	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	6	3	-	15	12	14	3	1	6
Niederkassel	-	4	-	57	29	50	-	-	7
Rheinbach	17	21	20	35	51	34	2	6	3
Ruppichterath	3	-	-	3	-	-	-	8	3
Sankt Augustin	10	31	21	185	143	154	34	35	24
Siegburg	24	30	22	103	69	100	24	8	14
Swisttal	-	-	-	11	20	19	-	-	5
Troisdorf	22	8	16	181	135	146	11	21	22
Wachtberg	-	2	-	16	7	9	-	2	4
Windeck	-	-	-	3	6	8	2	-	-
insgesamt	176	152	132	1023	872	890	141	120	123

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (68%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises.

7.1.4 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. extrem niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden auch Verkäufe aus den Jahren 2003 und 2004 mit herangezogen.

7.1.4.1 Wohnungsgröße bis 40m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	850	1.050	950	5
Sankt Augustin	750	1.200	1.050	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	750	1.650	1.100	20

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	650	750	700	7
Sankt Augustin	350	900	550	27
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.150	650	42

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Es liegen für diese Baujahrgruppe keine ausreichenden Preise in den einzelnen Gemeinden/Städte vor.				
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	1.550	1.350	6

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.500	1.600	1.550	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.500	1.600	1.550	4

7.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 40m² und 70m²**(Baujahr bis 1989)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	900	1.200	1.050	7
Bad Honnef	900	1.750	1.300	24
Bornheim	1.000	1.300	1.100	13
Hennef	750	1.300	1.050	8
Königswinter	850	1.250	1.050	6
Meckenheim	400	1.050	750	11
Niederkassel	750	1.450	1.150	9
Rheinbach	750	1.350	1.050	8
Sankt Augustin	850	1.500	1.150	23
Siegburg	800	1.700	1.300	12
Troisdorf	850	1.550	1.150	17
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	400	1.750	1.150	147

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m²		Mittelwert in €/m²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	450	800	600	5
Sankt Augustin	350	950	600	27
Siegburg	550	1.450	1.000	8
Troisdorf	500	900	700	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.450	750	55

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.350	1.850	1.550	17
Bad Honnef	1.200	2.050	1.650	10
Hennef	1.000	1.900	1.450	24
Königswinter	1.250	1.550	1.400	4
Meckenheim	950	1.900	1.400	9
Sankt Augustin	1.000	2.000	1.500	13
Siegburg	1.300	1.800	1.550	4
Troisdorf	1.200	1.750	1.450	13
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	950	2.050	1.500	120

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.750	2.250	2.050	4
Hennef	1.800	2.000	1.950	4
Rheinbach	1.800	2.350	2.050	5
Sankt Augustin	2.250	2.500	2.300	5
Siegburg	2.000	2.250	2.050	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	2.500	2.000	30

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Eitorf	1.400	1.800	1.600	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	2.450	1.850	6

7.1.4.3 Wohnungsgröße über 70m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	1.600	1.250	8
Bad Honnef	800	1.800	1.300	29
Bornheim	1.000	1.400	1.250	11
Hennef	850	1.550	1.250	12
Königswinter	950	1.650	1.300	16
Lohmar	1.250	1.500	1.400	8
Meckenheim	550	1.600	1.100	39
Niederkassel	1.250	1.650	1.450	10
Rheinbach	900	1.500	1.200	18
Sankt Augustin	300	1.650	1.200	56
Siegburg	750	1.850	1.300	37
Troisdorf	700	1.700	1.150	60
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.850	1.200	315

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.150	1.600	1.350	8
Lohmar	550	1.050	750	11
Meckenheim	550	1.500	1.000	13
Sankt Augustin	300	1.100	650	66
Siegburg	850	1.600	1.200	11
Troisdorf	750	1.450	1.100	15
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.600	800	127

(Baujahr 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.050	1.750	1.500	13
Bad Honnef	1.300	2.000	1.650	13
Bornheim	1.250	1.900	1.600	14
Eitorf	800	1.300	1.100	6
Hennef	450	1.800	1.000	70
Königswinter	1.200	2.000	1.600	21
Lohmar	1.050	1.850	1.400	18
Meckenheim	1.150	1.400	1.300	4
Neunkirchen- Seelscheid	1.300	1.450	1.400	4
Niederkassel	1.100	2.050	1.650	18
Rheinbach	1.150	1.900	1.550	6
Sankt Augustin	800	1.750	1.450	19
Siegburg	1.350	1.950	1.700	12
Troisdorf	1.250	1.750	1.500	25
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	2.050	1.400	252

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Es liegen für diese Baujahrgruppe keine ausreichenden Preise in den einzelnen Gemeinden/Städte vor.				
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.150	1.700	1.450	4

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.600	2.100	1.850	4
Bad Honnef	1.450	2.550	2.000	22
Bornheim	1.650	2.000	1.800	9
Eitorf	1.250	1.850	1.550	7
Hennef	1.250	2.500	2.000	37
Königswinter	1.650	3.000	2.450	9
Lohmar	1.900	2.100	2.000	10
Niederkassel	1.700	2.100	1.950	5
Rheinbach	1.350	2.600	1.950	29
Sankt Augustin	1.700	2.600	2.300	29
Siegburg	1.750	2.750	2.100	17
Troisdorf	1.650	2.250	1.900	16
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.250	3.000	2.000	200

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	1.750	2.500	2.250	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.500	2.500	2.050	10

7.1.4.4 Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
Bornheim	950	2.000	1.500	15 (1976)
Rheinbach	2.050	2.250	2.200	4 (1995)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	950	2.250	1.650	19

Auswertungen aus 2003, 2004 und 2005

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

8.2 Präsentation im Internet - BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse **www.boris.nrw.de**

können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

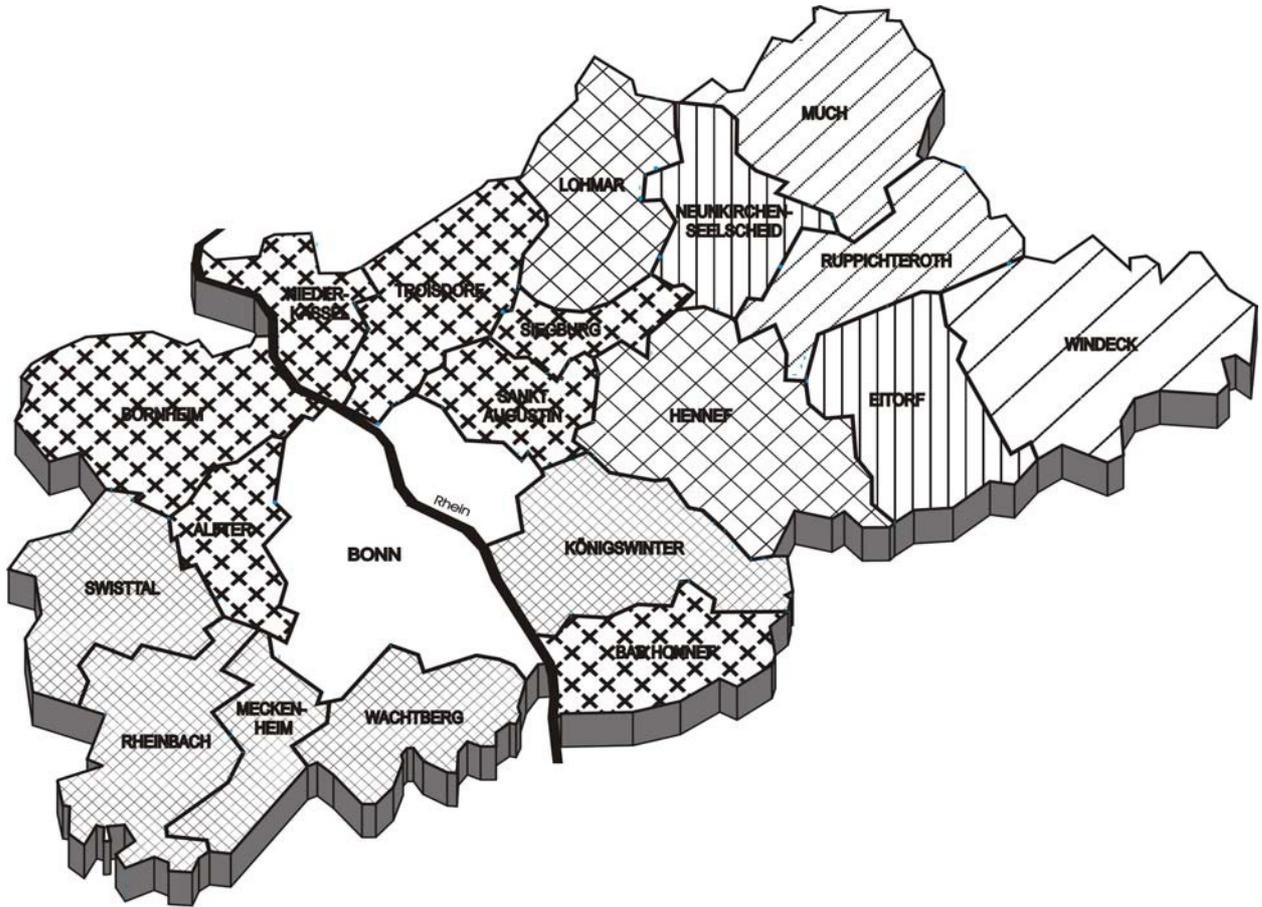
8.3 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

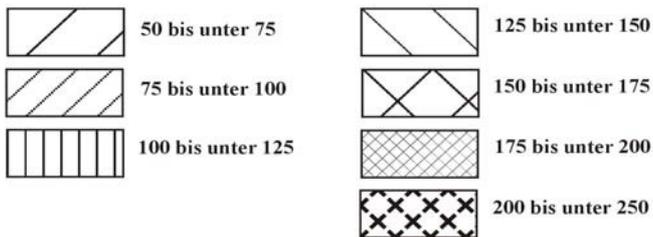
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese maßgebenden Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- Grundstücksgröße,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand.

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik)



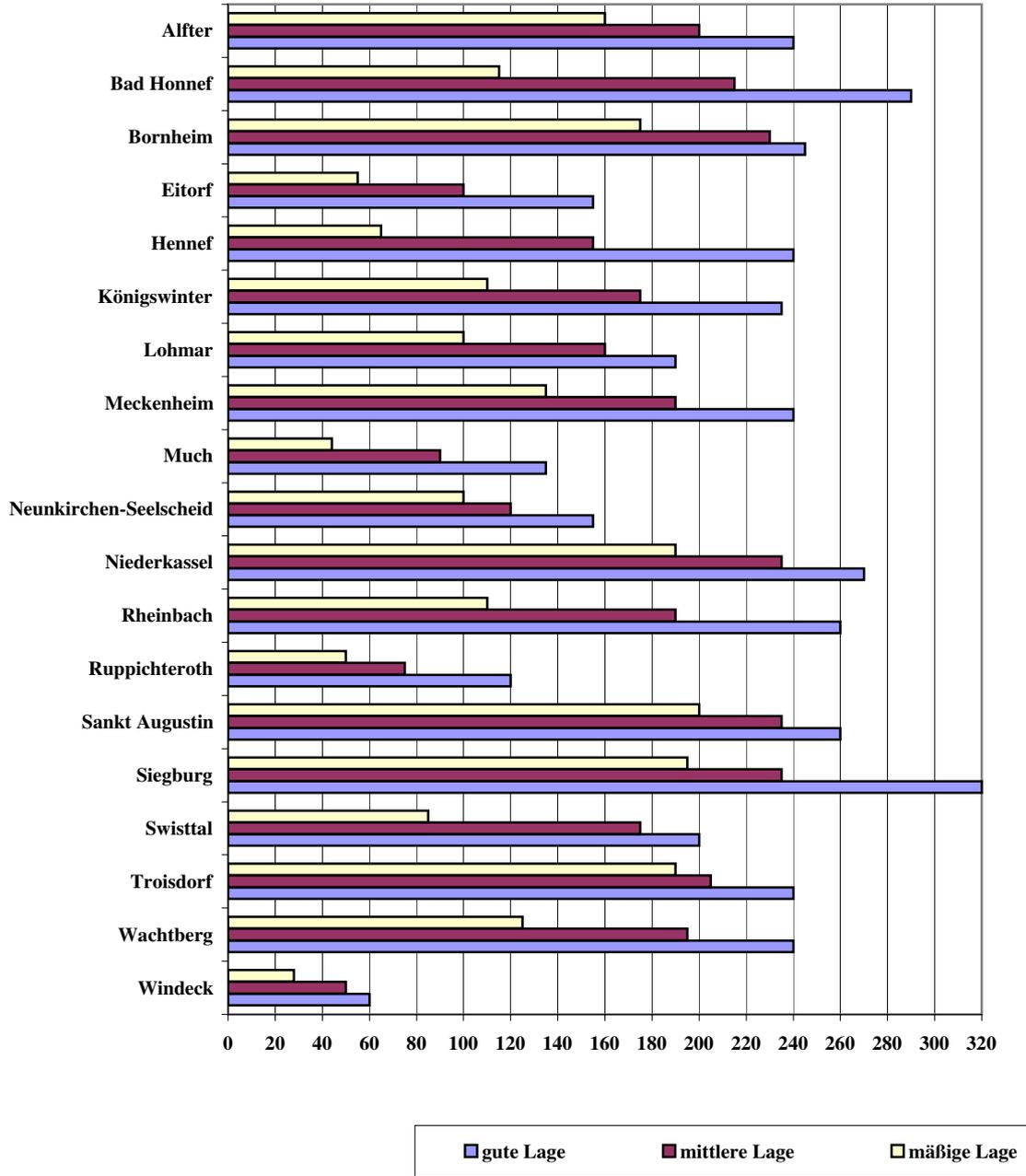
Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues in Euro/m² (Stand: 01.01.2006).



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

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte 2005 für individuellen Wohnungsbau



8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Gemeinde/Stadt **Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m²**
(erschließungsbeitragsfrei)
Stand 01.01.2006
Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	130	75	-
Bad Honnef	80	32	-
Bornheim	180	85	-
Eitorf	50	26	-
Hennef	110	85	-
Königswinter	110	55	-
Lohmar	105	90	-
Meckenheim	46	38	-
Much	46	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	65	50	-
Niederkassel	90	65	-
Rheinbach	90	55	-
Ruppichterath	-	30	-
Sankt Augustin	130	110	90
Siegburg	110	105	-
Swisttal	44	-	-
Troisdorf	90	-	-
Wachtberg	-	49 *)	-
Windeck	24	20	-

*) Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sind in der Gemeinde Wachtberg als Neuordnungswerte im Entwicklungsgebiet zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt worden.

9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

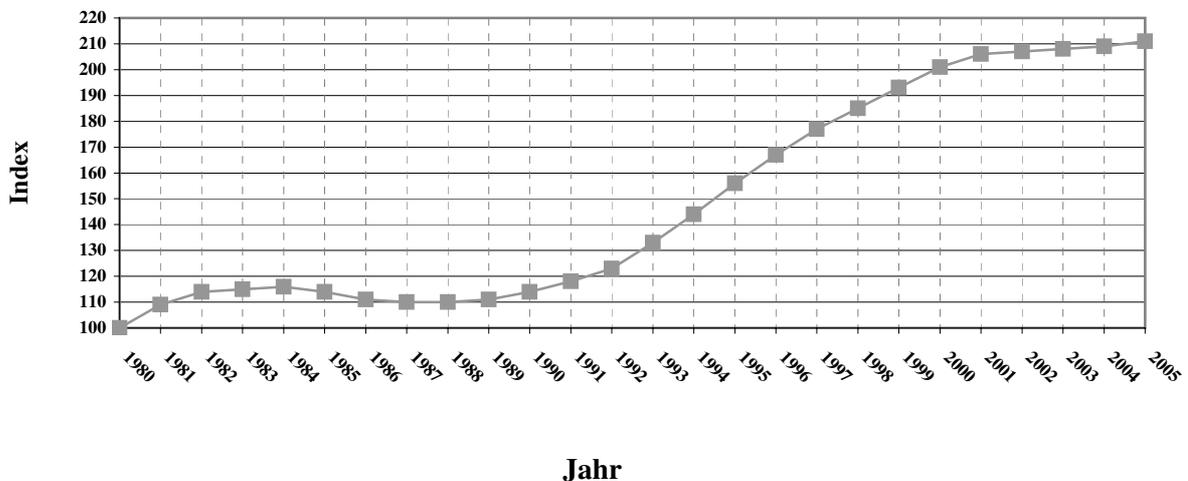
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung seit 1980 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Die Indizes beziehen sich jeweils auf das gesamte Kreis- bzw. Gemeindegebiet zum 31.12. bzw. 01.01. 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	2003	208
1989	111	2004	209
1990	114	2005	211
1991	118		
1992	123		
1993	133		
1994	144		



9.1.2 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
2003	203	220	222	262	243
2004	205	221	224	262	243
2005	207	225	226	263	245

noch 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
2003	197	200	197	162	203
2004	198	202	197	163	204
2005	202	206	198	162	205

noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Nieder-kassel	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
2003	224	169	256	201	226
2004	226	171	256	201	227
2005	227	173	256	201	232

noch 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
2003	192	221	155	208
2004	197	223	158	208
2005	197	227	162	210

9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

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.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurde nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt.

Kategorie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Anz.
	%	%	%	%	%	%	
Vermietetes Wohnungseigentum (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	4,25 4,25	4,25 4,25	4,5 4,75	4,5 4,75	4,5 4,5	4,5	93
Vermietetes Wohnungseigentum in Großwohnanlagen	5,0	5,0	6,0	6,5	7,0	5,75	13
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5	3,5	3,5	3,75	4,0	4,0	13
Dreifamilienhäuser						4,25	8
Mehrfamilienhäuser (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	5,0 4,5	5,0 5,0	5,0 5,0	4,75 5,0	4,5 4,5	5,25	25
gemischt genutzte Gebäude			6,0	6,0	6,0	6,75	7
Geschäfts- und Bürogebäude						(7,0)	
Reine Gewerbegebäude			7,0	7,0	7,0		
Gewerbe und Industrie						(8,0)	

() = statistisch nicht gesichert

9.3 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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.

Kategorie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Anz.
Vermietetes Wohnungseigentum (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	19 18	19 18	18 16	18 16	16 16	17	93
Vermietetes Wohnungseigentum in Großwohnanlagen	17	16	12	13	12	13	13
Dreifamilienhäuser						16	8
Mehrfamilienhäuser (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)			16 15	18 17	16 16	14	25
Mietwohngrundstücke	16	17					
gemischt genutzte Gebäude			14	14	14	12	7
Geschäfts- und Bürogebäude						(11)	
Reine Gewerbegebäude	14	14	12	12	12		
Gewerbe und Industrie						(7)	

() = statistisch nicht gesichert

9.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

9.4.1 Grundsätze für die Ermittlung

Nach § 7 Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Der Gutachterausschuss hat für die Anwendung des Sachwertverfahrens durch Kaufpreisanalysen in 19 kreisangehörigen Städten/ Gemeinden Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes und des Bodenwertes 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/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 8 A der Wertermittlungs-Richtlinien 2002
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW

Die Anpassungsfaktoren für die Jahre ab 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 0,954
- 12 % - 16 % Baunebenkosten und 5 % - 8 % für Außenanlagen
- Wertminderung wegen Alters nach Anlage 8 A der Wertermittlungs-Richtlinien 2002
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW
- Abweichend von der im Sachwertmodell aufgeführten unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung wird hier in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren in Ansatz gebracht.

9.4.2 Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden

Städte Meckenheim, Rheinbach, Gemeinden Alfter, Swisttal und Wachtberg

Auswertungen aus 2000 bis 2005 (NHK 1995 und NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Sachwert bis	Bodenwertniveau		
	bis 150 €/m ²	bis 215 €/m ²	über 215 €/m ²
	Baujahr 1960-1996 n = 48	Baujahr 1960-2004 n = 97	Baujahr 1940-2001 n = 22
100.000 €			
125.000 €			
150.000 €	1,05	1,15	
175.000 €	1,0	1,1	1,0
200.000 €	1,0	1,05	1,0
225.000 €	1,0	1,0	1,0
250.000 €	1,0	0,95	1,0
275.000 €	0,95	0,95	1,0
300.000 €	0,95	0,95	1,0
325.000 €	0,95	0,9	1,0
350.000 €	0,95	0,9	1,0
400.000 €	0,95	0,9	1,0
450.000 €			

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Städte Bornheim und Niederkassel

Auswertungen aus 1999 und 2000 (NHK 1995)

Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für diese beiden Städte war keine Abhängigkeit vom Bodenwertniveau zu erkennen .

Sachwert bis	Baujahr 1960-1997 n = 78
100.000 €	
125.000 €	1,1
150.000 €	1,05
175.000 €	1,0
200.000 €	0,95
225.000 €	0,95
250.000 €	0,95
275.000 €	0,9
300.000 €	0,9
325.000 €	0,9
350.000 €	0,9
400.000 €	0,85
450.000 €	0,85

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Städte Bad Honnef und Königswinter

**Auswertungen aus 1999 (NHK 1995), 2002 und 2003 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

Bodenwertniveau

bis 170 €/m²

über 170 €/m²

Sachwert bis	Baujahr 1960-2000 n = 53	Baujahr 1955-1994 n = 38
100.000 €		
125.000 €	1,1	
150.000 €	1,05	
175.000 €	1,05	1,05
200.000 €	1,0	1,05
225.000 €	1,0	1,0
250.000 €	0,95	1,0
275.000 €	0,95	1,0
300.000 €	0,95	1,0
325.000 €	0,95	1,0
350.000 €	0,9	1,0
400.000 €		
450.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Städte Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf
Auswertungen aus 2002, 2003 und 2004 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau

unter 200 €/m²

ab 200 €/m²

Sachwert bis	Baujahr 1955-1996 n = 39	Baujahr 1962-2000 n = 98
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,05	1,15
175.000 €	1,0	1,1
200.000 €	0,95	1,05
225.000 €	0,9	1,0
250.000 €	0,9	0,95
275.000 €	0,85	0,95
300.000 €	0,85	0,9
325.000 €	0,85	0,9
350.000 €	0,8	0,9
400.000 €		0,85
450.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Städte Hennef und Lohmar

**Auswertungen aus 2000 bis 2005 (NHK 1995 und NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

Bodenwertniveau

bis 150 €/m²

über 150 €/m²

Sachwert bis	Baujahr 1962-2002 n = 38	Baujahr 1966-2000 n = 64
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,05	1,0
175.000 €	1,05	1,0
200.000 €	1,0	1,0
225.000 €	0,95	0,95
250.000 €	0,95	0,95
275.000 €	0,95	0,95
300.000 €	0,9	0,9
325.000 €	0,9	0,9
350.000 €	0,9	0,9
400.000 €	0,9	0,9
450.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Gemeinden Eitorf, Much, Neunkirchen - Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

**Auswertungen aus 1999, 2000 und 2001 (NHK 1995)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

Bodenwertniveau

bis 50 €/m²

bis 100 €/m²

über 100 €/m²

Sachwert bis	Baujahr 1960-2001 n = 56	Baujahr 1965-1999 n = 67	Baujahr 1962-2001 n = 56
100.000 €			
125.000 €	1,0	1,05	1,1
150.000 €	0,9	1,0	1,05
175.000 €	0,85	0,95	1,0
200.000 €	0,85	0,9	0,95
225.000 €	0,8	0,9	0,9
250.000 €	0,8	0,85	0,9
275.000 €	0,75	0,85	0,9
300.000 €	0,75	0,8	0,85
325.000 €	0,75	0,8	0,85
350.000 €		0,8	
400.000 €			
450.000 €			

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

9.5 Sonstige erforderliche Daten

Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgarageneinstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	2.000 €	15.000 €	7.500 €	45
oberirdische Stellplätze	2.000 €	8.000 €	4.000 €	60
Tiefgarageneinstellplätze	3.000 €	14.000 €	7.500 €	79

Siegburg, den 17. März 2006

Der Vorsitzende

gez. Wiese

10. Anlagen

10.1 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Land Nordrhein-Westfalen
Fischer Str. 10
40477 Düsseldorf

Telefon: 0211-475-5209
oga@brd.nrw.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den
Bereich des **Landkreises Ahrweiler**
Joerresstr. 11
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: 02641-9781-0
katasteramt.bad-neuenahr@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den
Bereich des **Landkreises Altenkirchen**
Schloßstr. 8
57537 Wissen

Telefon: 02742-701-0
katasteramt.wissen@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte der
Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Telefon: 0228-77-2678
gutachterausschuss@bonn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte des
Kreises Euskirchen
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Telefon: 02251-15-347
josef.keischgens@kreis-euskirchen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Oberbergischen-Kreis
Moltkestr. 42
51643 Gummersbach

Telefon: 02261-88-6228
gutachterausschuss@obk.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen-Kreis
Am Rübezahwald 7
51469 Bergisch-Gladbach

Telefon: 02202-13-2636
gutachterausschuss@rbk-online.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Rhein-Erft-Kreis
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Telefon: 02271-83-4663
gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der
Stadt Köln
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon: 0221-221-23006
gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den
Bereich der Stadt und des **Landkreises Neuwied**
Seminarstr. 2
56564 Neuwied

Telefon: 02631-986-00
katasteramt.neuwied@lvermgeo.rlp.de

10.2 Sonstige Anschriften

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg
Bonner Talweg 17
53113 Bonn

Telefon: 0228-22-84-135
info@bonn.ihk.de

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-0
service@koeln.ihk.de