

Grundstücksmarktbericht 2008

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2007

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 inklusive 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	Besetzung des Gutachterausschusses	10
3.4	Zuständigkeitsbereich	11
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2007	12
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
5.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	17
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
5.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	18
5.3.2	Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
5.3.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	20
5.3.4	Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	21
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	22

6.	Bebaute Grundstücke	23
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	23
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	25
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	26
6.1.4	Einfamilienhäuser (frei stehend) insgesamt	28
6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	28
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser	30
6.1.5	Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	31
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	31
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33
6.2	Mehrfamilienhäuser	34
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	35
7.	Wohnungseigentum	36
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	36
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	38
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	39
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	41
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	42
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	42
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 40 m ² und 70 m ²	44
7.1.4.3	Wohnungsgröße über 70 m ²	46
7.1.4.4	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betretetes Wohnen"	49

8.	Bodenrichtwerte	50
8.1	Gesetzlicher Auftrag	50
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	50
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland	50
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	51
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	51
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	54
9.	Erforderliche Daten	55
9.1	Indexreihen	55
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	55
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	56
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	60
9.2	Liegenschaftszinssätze	61
9.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	62
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	63
9.4.1	Grundsätze für die Ermittlung	63
9.4.2	Gemeindeweise Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren	64
9.5	Sonstige erforderliche Daten	70
10.	Anlagen	
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	71
10.2	Sonstige Anschriften	72

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 19.03.2008, den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Durchschnittliche Preisentwicklung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)	+ 0,3 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+/- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+/- 0 %
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	+/- 0 %

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2007 erfolgte gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der Kaufverträge um 318 auf 6.149 Vertragsabschlüsse (minus ca. 5 %). Der Geldumsatz stieg von 970 Millionen Euro auf 1.012 Millionen Euro (plus ca. 4 %), der Flächenumsatz erhöhte sich um ca. 6 % auf 7,14 Millionen Quadratmeter.

Unbebaute Grundstücke -Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke-

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl, der Flächenumsatz und der Geldumsatz (Verkaufszahl um -16 %, Flächenumsatz um -13 % und Geldumsatz um -11 %) unter den Zahlen des Vorjahres.

Unbebaute land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist in 2007 im Vergleich zum Vorjahr sowohl bei der Anzahl als auch beim Flächen- und Geldumsatz ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ging die Anzahl der Verkäufe leicht zurück, der Flächen- und der Geldumsatz hingegen stiegen leicht an.

Bebaute Grundstücke -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - sind die Verkaufszahlen und der Geldumsatz um ca. 6 % zurückgegangen, der Flächenumsatz hingegen blieb unverändert.

Bebaute Grundstücke -Mehrfamilienhäuser-

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Anzahl der Verkäufe um ca. 28 % gestiegen, der Flächenumsatz um ca. 31 % und der Geldumsatz um ca. 64 %. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

Wohnungseigentum

Beim Eigentumswohnungsmarkt gingen die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 6 % und der Geldumsatz um ca. 12 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Hinweis: 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 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
- Vorbereitende Arbeiten für das bestehende Internetportal "www.boris.nrw.de" sowie das geplante erweiterte Internetportal "www.borisplus.nrw.de"

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. Fragebögen 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 der 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 Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

- Dipl.-Ing. Hans-Joachim Wiese, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Claus Chrispeels, Städt. Baudirektor
- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsrat z.A.
- Dipl.-Ing. Tim Mausbach-Judith, Städt. Obervermessungsrat
- Dipl.-Ing. Rudolf Winter, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
- Dipl.-Ing. Karl Schwarting, Städt. Liegenschaftsdirektor a.D.

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter:

- Dipl.-Bauing. Harald Appelt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Manfred Bank, Techn. Beigeordneter a.D.
- Dieter Blümlein, Immobilienfachwirt
- Dipl.-Ing. Heinz-Jürgen Emons, Architekt
- Max Esser, Landw. Sachverständiger
- Josef Göttlicher, Bautechniker
- Dipl.-Ing. Barbara Guckelsberger, Techn. Beigeordnete
- Dipl.-Ing. Manfred Hagen, Architekt
- Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hülpiusch, Immobiliensachverständiger
- Dr. agr. Heinz-Peter Jennissen, Landw. Unternehmensberater
- Dipl.-Ing. Walter Kelterbaum, Architekt u. Ö.b.u.v. Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Sachverständiger
- Assessor-Jur. Christoph Könen, Kreisverbandsdirektor
- Dipl.-Ing. Erwin Korzonek, Architekt
- Eberhard Kreysern, Forstdirektor i.P.
- Bau.-Ing. Heinz-Otto Mälchers, Architekt
- Dipl.-Ing. Bernd Manz, Architekt
- Dipl.-Ing. Ingo Mügge, Reg. Vermessungsdirektor a.D.
- Dr. agr. Wilhelm Nesselrath, Landwirtschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Franz-Josef Pfahl, Architekt
- Dipl.-Ing. Gerhard Philipp, Ö.b.Verm.-Ing.
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Reg. Vermessungsoberamtsrätin
- Stephanie Schäfer, Dipl.-Sachverständige
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Wolfgang Schmitz, Ltd. Vermessungsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Gisbert Schmitz, Architekt
- Paul Stockhausen, Immobiliensachverständiger
- Dipl.-Ing. (FH) Joachim Weirich, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Erich Weiß, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. Fred Will, Architekt

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter der Finanzämter:

- Renate Hamacher, Finanzamt Siegburg
- Dagmar Gasthaus, Finanzamt Siegburg
- Rüdiger Klinghardt, Finanzamt Sankt Augustin
- Uwe Rosenwald, Finanzamt Sankt Augustin

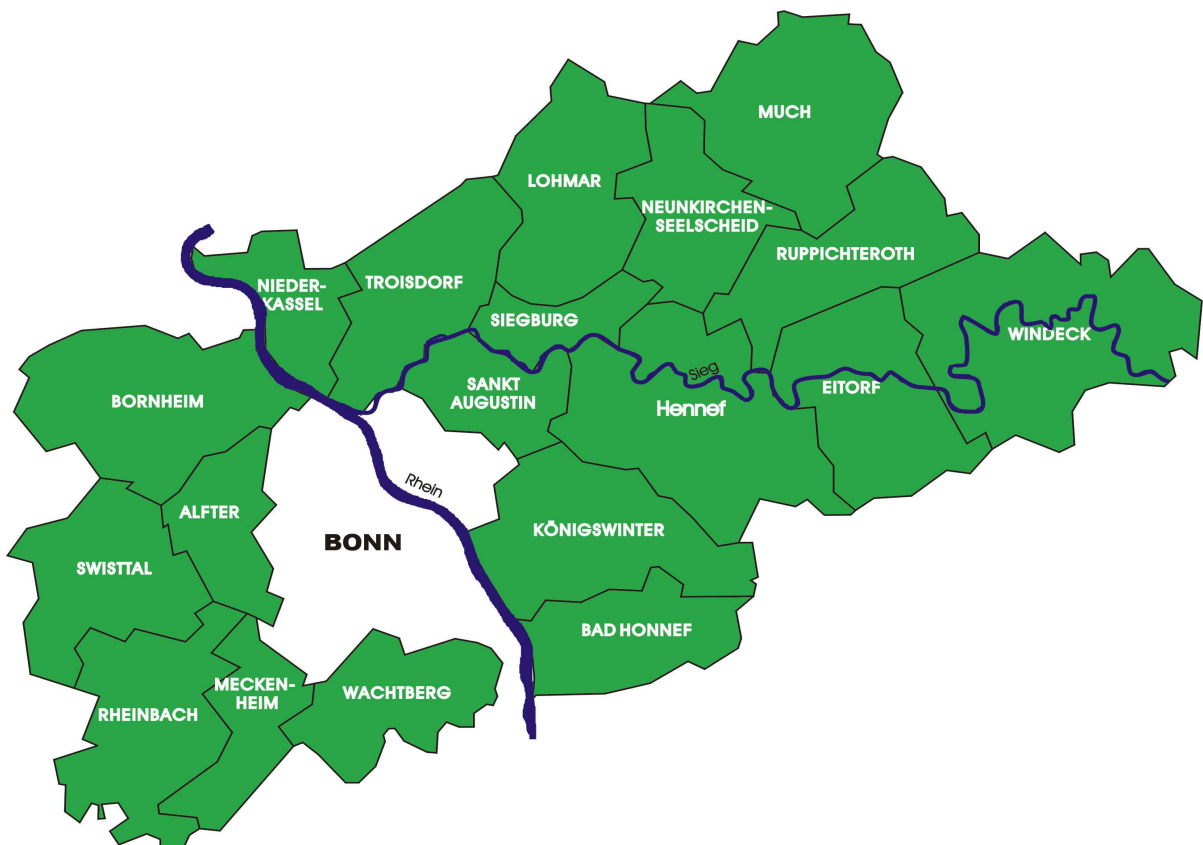
3.4 Zuständigkeitsbereich

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 km².

Hier leben etwa 599.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 200 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1600 EW/km² in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **6.149 Vertragsabschlüsse (2006: 6.467)** 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 2007 für den Geschäftsbereich **6.411 (2006: 6.749)**.

Gegenüber dem Jahr 2006 ist somit ein Rückgang festzustellen.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 8 Erbbaurechte bestellt, 2006 waren es 13.

214 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen; 2006 waren es 238. Die von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Grundstücke waren 2007 zu rund 87 % bebaute Grundstücke (davon rund 37 % Eigentumswohnungen), zu rund 3 % unbebaute Bauflächen, zu rund 8 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rund 2 % sonstige Flächen. Im Jahr 2006 lauteten die entsprechenden Zahlen 87 % (44 %), 8 %, 3 %, 2 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2005 bis 2007 Auskunft.

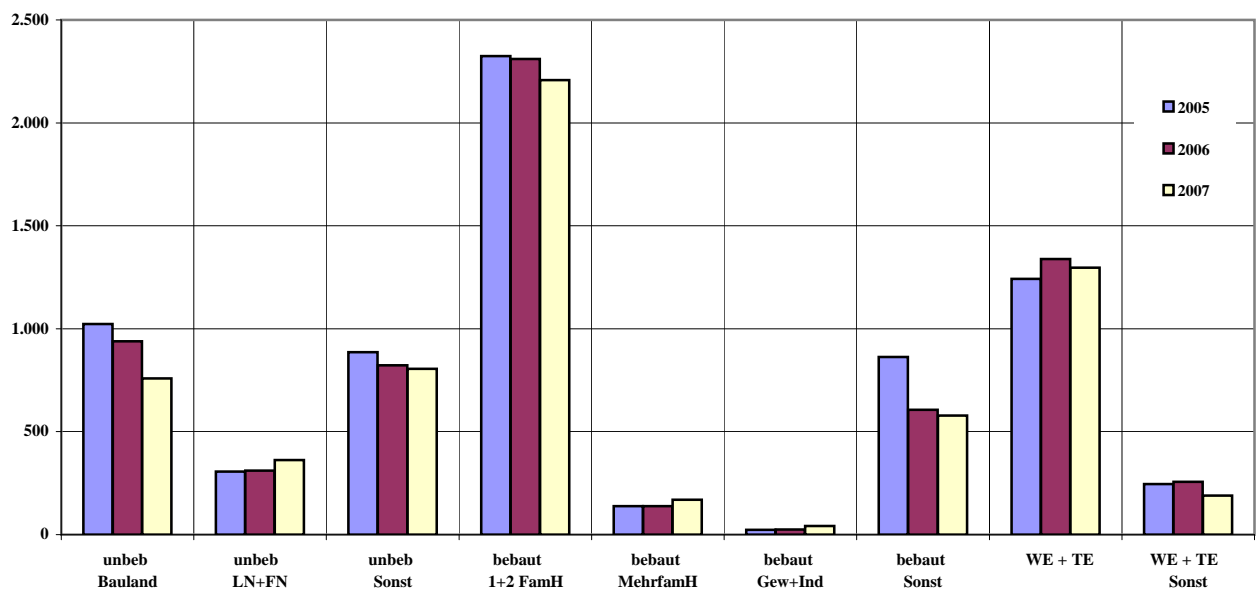
<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe	
2005	1.023	307	886	2.216	
2006	939	311	823	2.073	
2007	758	363	806	1.927	
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2005	2.324	138	24	863	3.349
2006	2.310	138	25	607	3.080
2007	2.207	169	42	579	2.997
<u>Wohnungseigentum + Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	
2005	1.145	98	246	1.489	
2006	1.240	99	257	1.596	
2007	1.161	136	190	1.487	
Jahr					Gesamtsumme
2005					7.054
2006					6.749
2007					6.411

* Erklärung siehe Seite 13

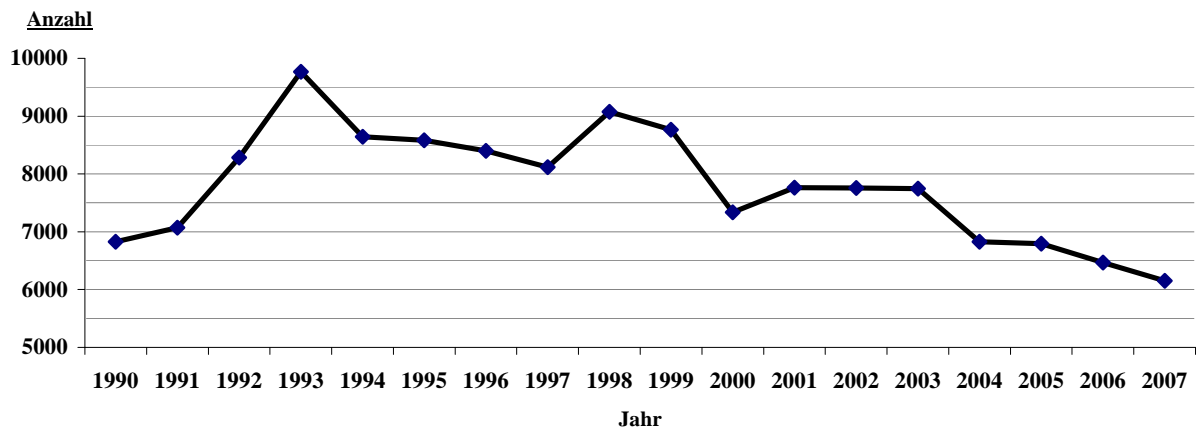
Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge,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



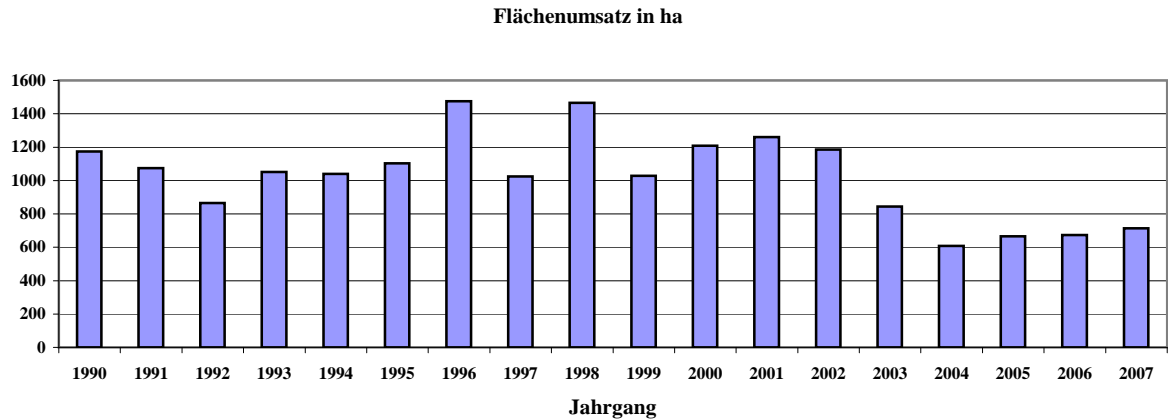
Entwicklung der Vertragsabschlüsse



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **714,3 ha Grund und Boden (2006: 672,5)** umgesetzt.

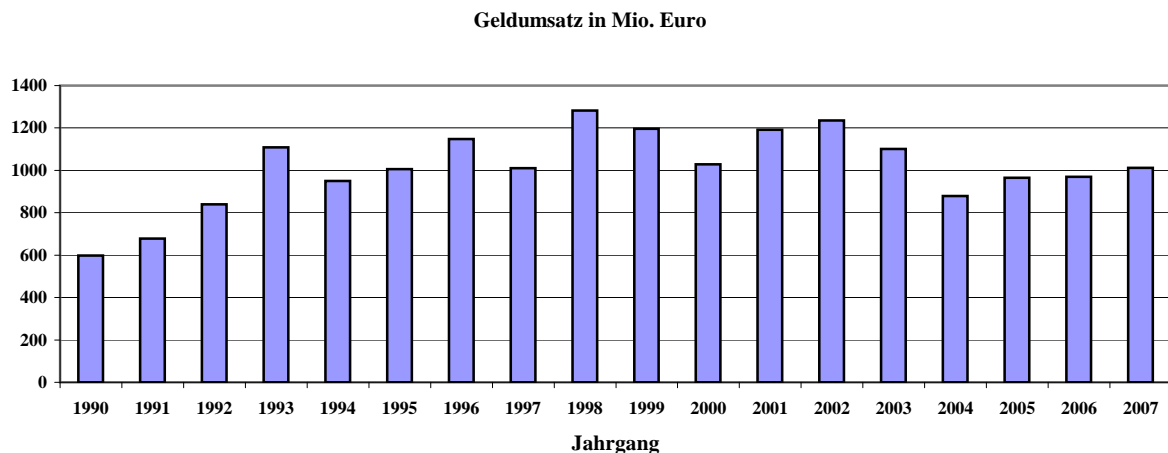
Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **41,0 ha (2006: 19,6)**. Das entspricht einem Anteil von rund 6 % (2006: 3 %) am Gesamtflächenumsatz.



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.012 Millionen € (2006: 970)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **31,1 Millionen € (2006: 25,9)**. Das entspricht einem Anteil von rund 3 % (2006: 3 %) am Gesamtgeldumsatz.



5. Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte zu Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 sind unter den Punkten 8 und 9 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

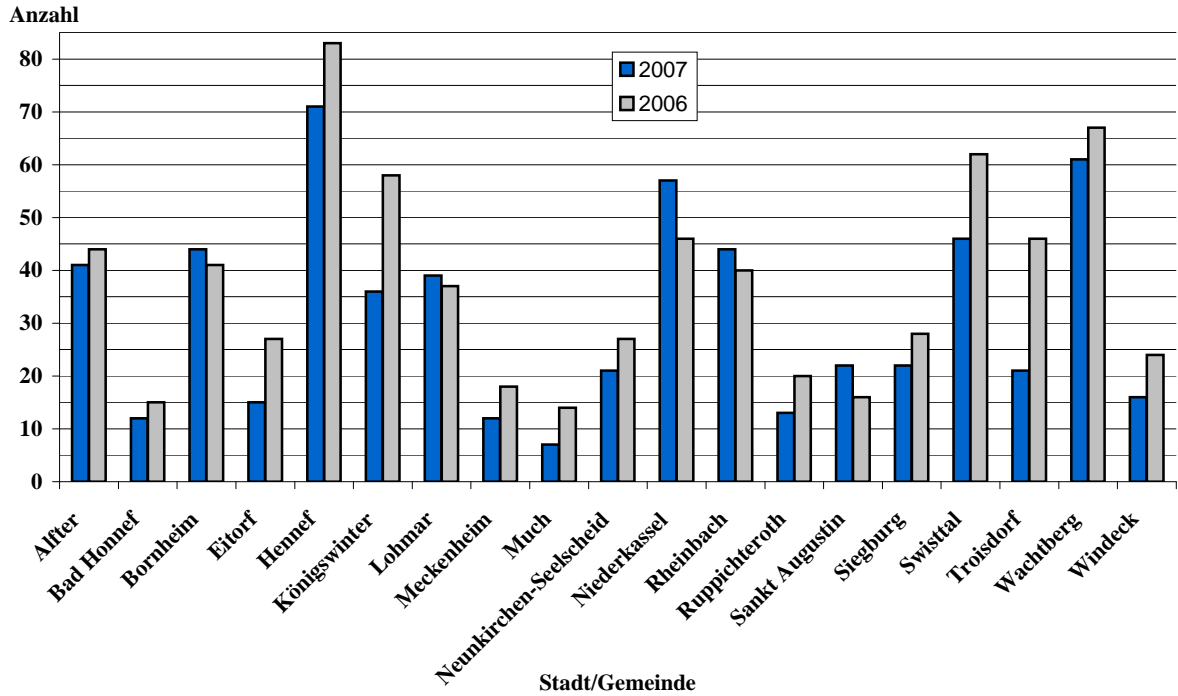
5.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Alfter	74	44	41	3,8	1,9	2,6	7.957	4.345	5.863
Bad Honnef	20	15	12	1,1	0,9	0,6	1.810	1.671	997
Bornheim	57	41	44	3,1	2,1	2,7	6.449	4.944	5.679
Eitorf	24	27	15	1,8	1,8	0,9	1.417	1.524	755
Hennef	82	83	71	4,5	4,4	4,0	6.746	7.182	5.903
Königswinter	75	58	36	5,0	4,1	2,4	9.085	7.008	4.148
Lohmar	28	37	39	2,3	2,3	2,2	3.795	3.843	3.684
Meckenheim	13	18	12	0,8	0,9	0,5	1.278	1.484	928
Much	15	14	7	1,2	1,2	0,5	1.182	1.089	522
Neunkirchen- Seelscheid	31	27	21	1,8	1,8	1,7	2.240	2.055	1.949
Niederkassel	16	46	57	0,8	2,3	2,7	1.708	5.130	6.070
Rheinbach	66	40	44	3,5	2,2	2,5	7.136	4.580	5.178
Ruppichteroth	17	20	13	1,2	1,5	1,1	906	1.269	822
Sankt Augustin	19	16	22	1,2	1,0	1,7	2.353	2.173	3.382
Siegburg	27	28	22	1,4	1,9	1,3	2.992	3.765	2.890
Swisttal	45	62	46	2,3	3,4	2,7	3.678	5.628	4.113
Troisdorf	68	46	21	3,6	2,3	1,1	7.784	5.144	2.165
Wachtberg	54	67	61	2,8	3,1	3,2	5.413	6.672	7.045
Windeck	43	24	16	3,7	2,2	1,3	1.627	826	583
insgesamt	774	713	600	45,9	41,3	35,6	75.556	70.332	62.676
Veränderung	-8 %	-16 %		-10 %	-13 %		-7 %	-11 %	

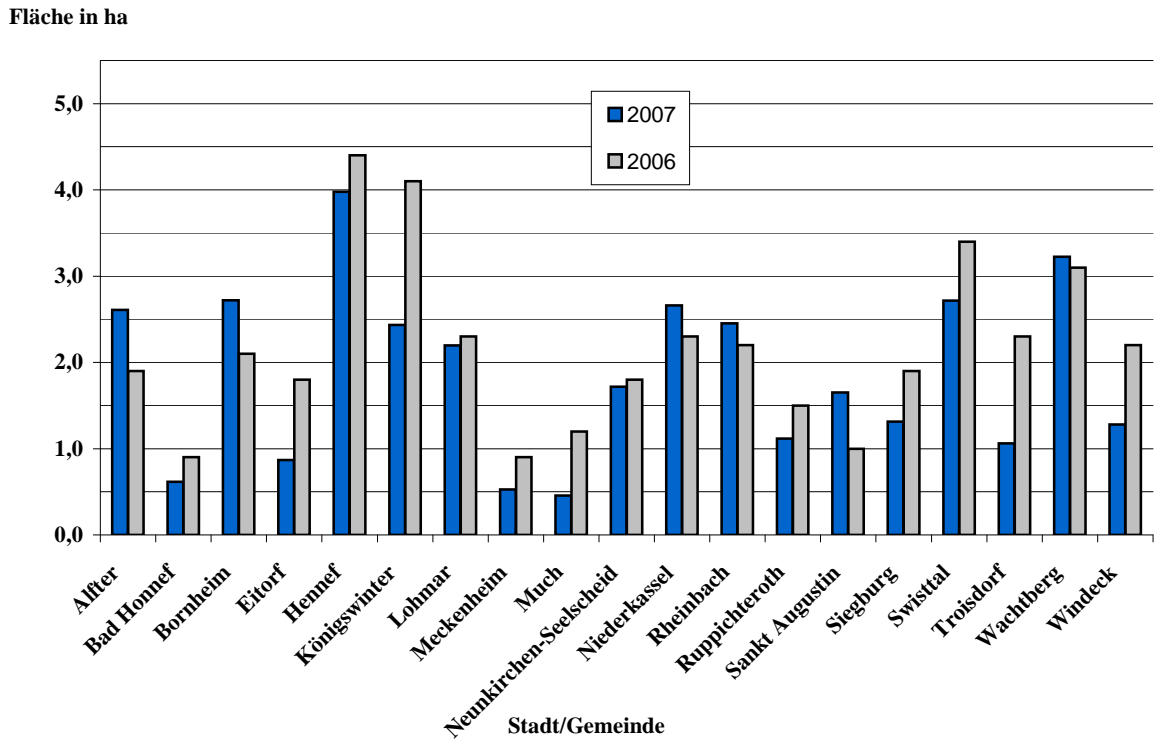
Grafische Darstellung siehe nächste Seite

Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 €		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Alfter	1	5	2	*	0,6	*	*	*	*
Bad Honnef	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bornheim	4	10	5	1,2	6,4	1,4	*	1.072	877
Eitorf	1	-	1	*	-	*	-	*	*
Hennef	1	3	1	*	1,3	*	*	*	*
Königswinter	4	4	1	1,1	1,1	*	629	653	*
Lohmar	-	2	2	-	*	*	*	-	*
Meckenheim	1	-	1	*	-	*	*	*	*
Much	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	1	-	-	*	-	*	-	-
Niederkassel	1	2	1	*	*	*	375	*	*
Rheinbach	-	-	2	-	-	*	864	-	*
Ruppichteroth	1	-	-	*	-	-	*	*	-
Sankt Augustin	3	4	-	0,5	1,7	-	525	537	-
Siegburg	1	-	-	*	-	-	-	*	-
Swisttal	2	2	2	*	*	*	-	*	*
Troisdorf	8	9	5	10,1	3,2	4,0	1.387	6.824	4.707
Wachtberg	-	2	1	-	*	*	254	-	*
Windeck	-	-	-	-	-	-	-	-	-
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	28	44	24	14,8	16,9	11,6	10.619	13.558	9.416

* 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 €		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Alfter	4	3	8	0,8	0,7	5,7	24	34	103
Bad Honnef	2	1	3	*	*	2,0	*	*	60
Bornheim	24	20	43	13,2	17,9	22,2	406	519	591
Eitorf	3	2	4	0,6	*	2,1	10	*	18
Hennef	16	15	15	14,3	8,7	19,6	273	153	240
Königswinter	13	13	10	18,0	16,3	8,2	243	169	105
Lohmar	7	5	6	4,9	8,0	8,7	83	97	125
Meckenheim	5	3	7	6,0	1,9	4,7	158	36	128
Much	12	7	12	29,0	18,2	35,9	416	188	477
Neunkirchen- Seelscheid	3	1	4	5,6	*	3,8	80	*	67
Niederkassel	6	8	9	3,2	5,1	4,8	213	391	340
Rheinbach	17	9	9	13,6	6,8	5,6	312	88	83
Ruppichterath	6	3	13	8,1	5,9	10,0	120	92	139
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	1	2	7	*	*	4,4	*	*	94
Swisttal	10	11	20	5,7	7,0	18,2	133	314	564
Troisdorf	5	14	9	2,2	7,6	1,7	94	478	74
Wachtberg	11	7	8	10,7	1,4	3,9	225	39	113
Windeck	15	21	22	10,1	11,5	26,4	86	111	242
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	160	145	209	146,1	117,1	187,7	2.945	2.834	3.563

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Aufgrund neuer statistischer Auswertungen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurden die Zahlen der Jahre 2005 und 2006 neu ermittelt. Die Zahlen sind mit den Angaben in zurückliegenden Grundstücksmarktberichten nicht vergleichbar.

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 einbezogen.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne	
	€/m ²	€/m ²
Alfter	1,50	4,--
Bad Honnef	1,--	3,--
Bornheim	Rheinebene	1,--
	Höhenlage	1,--
Eitorf	0,50	1,75
Hennef	1,--	2,50
Königswinter	0,50	3,--
Lohmar	0,75	3,--
Meckenheim	1,--	3,--
Much	0,50	2,--
Neunkirchen-Seelscheid	1,--	2,--
Niederkassel	4,--	7,--
Rheinbach	Niederung	1,--
	Höhenlage	0,50
Ruppichteroth	1,--	2,--
Sankt Augustin	3,--	5,--
Siegburg	2,--	5,--
Swisttal	1,50	4,--
Troisdorf	2,--	6,--
Wachtberg	1,50	3,50
Windeck	0,50	2,--

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

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage, der Bodenzahl und der Grundstücksgröße ist 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 €		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Alfter	3	5	2	1,5	1,3	*	13	9	*
Bad Honnef	5	9	4	1,3	1,5	4,4	20	21	36
Bornheim	-	3	-	-	1,0	-	-	14	-
Eitorf	7	15	10	5,3	14,8	3,5	34	98	27
Hennef	13	16	16	15,0	16,3	5,5	87	90	42
Königswinter	7	5	8	1,3	3,5	31,2	10	25	232
Lohmar	3	7	4	4,4	18,0	3,6	51	106	25
Meckenheim	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Much	5	-	5	2,9	-	5,3	17	-	33
Neunkirchen- Seelscheid	3	3	6	1,8	1,6	3,4	10	12	16
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Ruppichterath	2	2	11	*	*	6,2	*	*	45
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	5	1	-	1,0	*	-	8	*	-
Windeck	13	28	17	12,5	19,6	17,0	60	117	122
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	68	95	86	48,9	81,1	84,7	325	511	619

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Aufgrund neuer statistischer Auswertungen für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurden die Zahlen der Jahre 2005 und 2006 neu ermittelt. Die Zahlen sind mit den Angaben in zurückliegenden Grundstücksmarktberichten nicht vergleichbar.

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 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. Ein weiteres Kriterium für die Preisbildung sind z.B. die im Rhein-Sieg-Kreis regional unterschiedlichen Lagegegebenheiten.

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

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

Gemeinde/Stadt	Preisspannen	
	€/m ²	€/m ²
Alfter	0,50	1,--
Bad Honnef	0,50	1,50
Bornheim	0,50	1,--
Eitorf	0,20	1,--
Hennef	0,20	1,--
Königswinter	0,50	1,--
Lohmar	0,30	1,50
Meckenheim	0,50	1,--
Much	0,25	0,75
Neunkirchen-Seelscheid	0,30	0,80
Niederkassel	-	-
Rheinbach	0,40	1,--
Ruppichterath	0,30	1,--
Sankt Augustin	-	-
Siegburg	0,50	1,25
Swisttal	0,50	1,--
Troisdorf	0,50	1,50
Wachtberg	0,40	1,--
Windeck	0,25	1,--

Die Preisspannen beinhalten 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 Baugesetzbuches 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.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2006 und 2007 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Preisspanne ist angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren und um die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge bereinigten Bodenrichtwert.

Bauerwartungsland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	20 %	30 %	5
Gewerbenutzung	20 %	45 %	5

Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	30 %	95 %	45
Gewerbenutzung	30 %	95 %	39

6. Bebaute Grundstücke

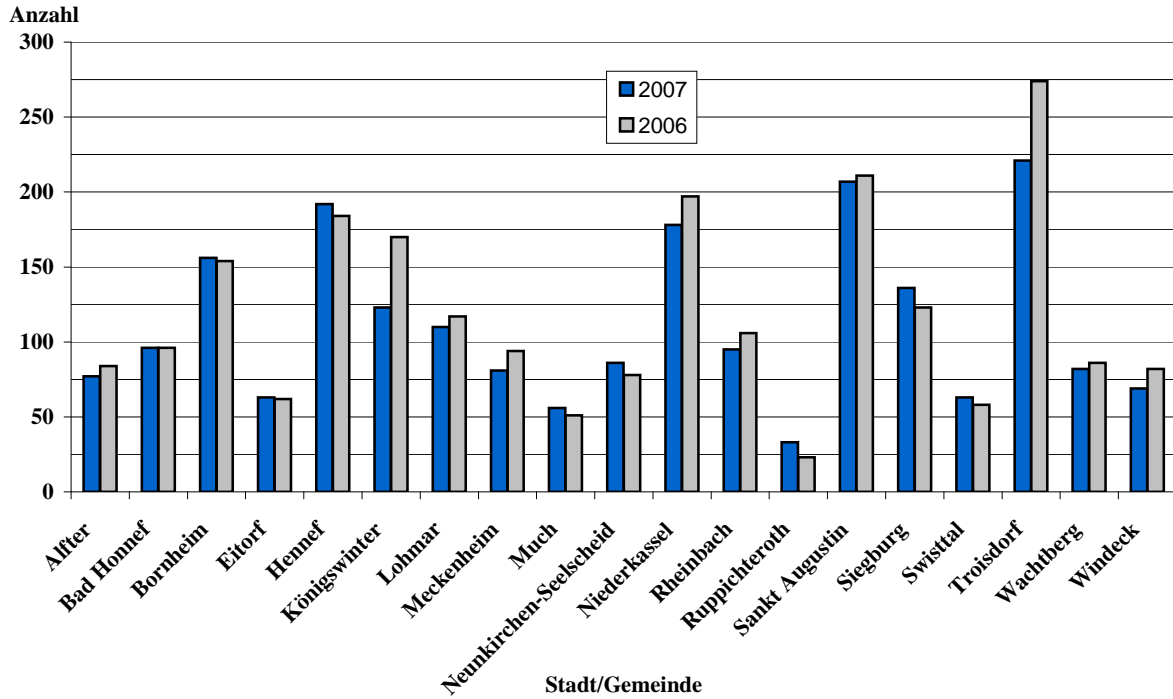
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

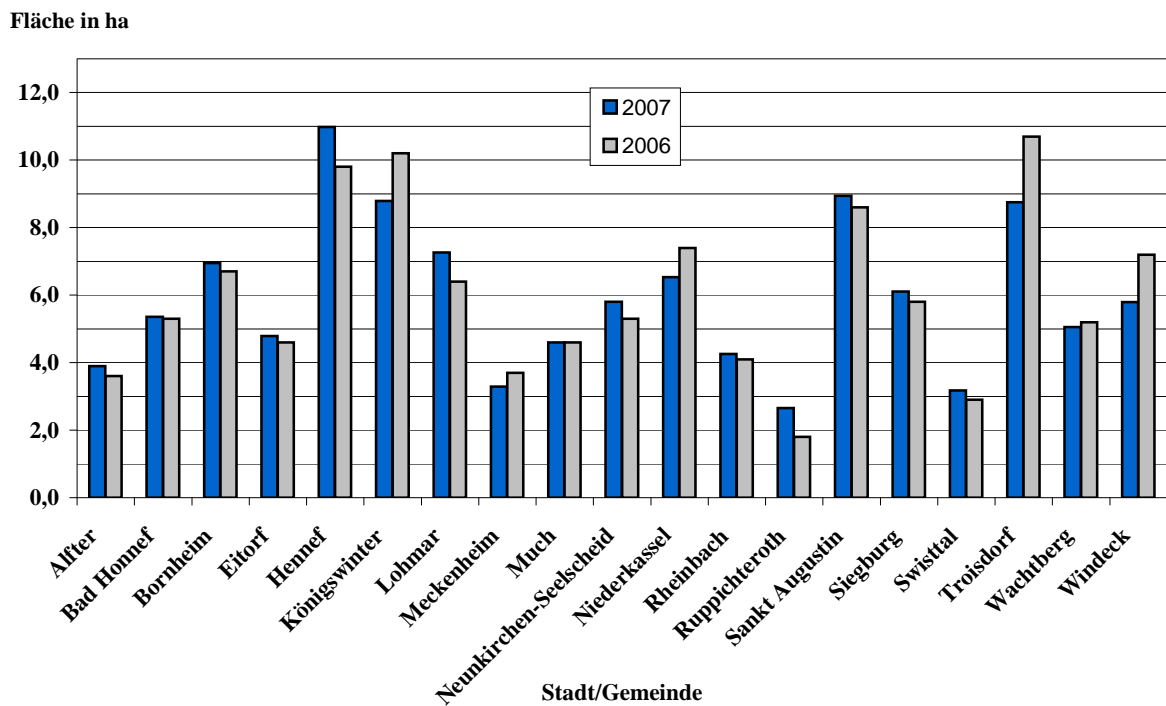
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Alfter	104	84	77	4,2	3,6	3,9	23.975	17.487	17.563
Bad Honnef	110	96	96	6,0	5,3	5,4	23.972	23.171	22.707
Bornheim	146	154	156	6,9	6,7	6,9	31.903	33.387	32.287
Eitorf	56	62	63	3,6	4,6	4,8	7.783	8.843	8.644
Hennef	183	184	192	10,6	9,8	11,0	37.758	36.045	40.256
Königswinter	160	170	123	9,5	10,2	8,8	36.944	38.254	31.720
Lohmar	120	117	110	7,4	6,4	7,3	24.785	23.864	22.787
Meckenheim	127	94	81	4,3	3,7	3,3	24.882	20.167	16.392
Much	50	51	56	4,0	4,6	4,6	8.180	9.123	10.502
Neunkirchen- Seelscheid	100	78	86	6,4	5,3	5,8	18.367	14.788	15.515
Niederkassel	238	197	178	8,3	7,4	6,5	49.052	40.570	38.016
Rheinbach	126	106	95	5,6	4,1	4,3	27.649	22.667	19.543
Ruppichteroth	35	23	33	2,7	1,8	2,7	5.382	3.881	4.981
Sankt Augustin	283	211	207	12,5	8,6	8,9	63.569	46.961	45.737
Siegburg	153	123	136	5,9	5,8	6,1	31.576	26.704	29.016
Swisttal	65	58	63	3,9	2,9	3,2	13.319	11.492	11.274
Troisdorf	275	274	221	10,2	10,7	8,8	55.448	53.897	44.124
Wachtberg	89	86	82	5,1	5,2	5,1	22.078	23.075	19.912
Windeck	72	82	69	5,9	7,2	5,8	8.041	8.661	6.514
insgesamt	2.492	2.250	2.124	123,1	113,7	113,0	514.663	463.037	437.489
Veränderung	-10 %	-6 %		-8 %	0 %		-10 %	-6 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



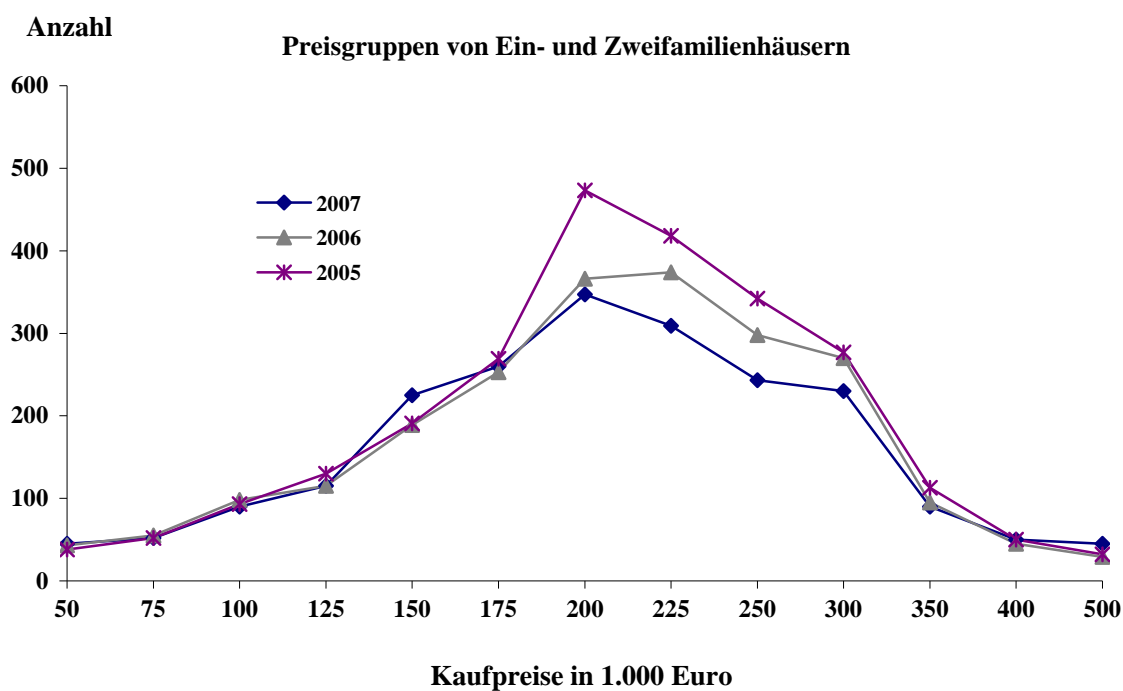
Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe		2005	2006	2007
bis	50.000 €	38	43	45
bis	75.000 €	52	55	52
bis	100.000 €	93	98	90
bis	125.000 €	130	115	115
bis	150.000 €	191	189	225
bis	175.000 €	269	253	260
bis	200.000 €	473	366	347
bis	225.000 €	418	374	309
bis	250.000 €	342	298	243
bis	300.000 €	277	270	230
bis	350.000 €	113	95	90
bis	400.000 €	50	45	50
bis	500.000 €	32	29	45
über	500.000 €	14	20	23
insgesamt		2.492	2.250	2.124
Veränderung			-10 %	-6 %



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 50	-	-	3	4	4
bis 75	-	1	4	10	4
bis 100	4	4	8	3	5
bis 125	1	1	6	14	8
bis 150	4	10	15	10	20
bis 175	9	11	18	9	16
bis 200	9	16	26	5	42
bis 225	11	10	19	2	31
bis 250	14	11	17	3	24
bis 300	12	14	29	2	17
bis 350	9	5	7	-	8
bis 400	4	5	-	-	6
bis 500	-	7	2	1	6
über 500	-	1	2	-	1
insgesamt	77	96	156	63	192

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis 50	1	3	-	1	3
bis 75	5	1	-	-	-
bis 100	5	2	1	3	8
bis 125	5	6	1	3	7
bis 150	11	10	9	8	10
bis 175	5	16	19	9	13
bis 200	16	17	19	12	16
bis 225	16	22	18	9	9
bis 250	15	10	4	5	11
bis 300	15	11	4	4	5
bis 350	7	8	4	1	3
bis 400	8	2	-	-	1
bis 500	5	2	2	1	-
über 500	9	-	-	-	-
insgesamt	123	110	81	56	86

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 50	2	2	3	1	-
bis 75	-	2	4	1	4
bis 100	2	3	1	5	4
bis 125	2	6	-	8	11
bis 150	11	7	7	17	19
bis 175	27	8	12	32	13
bis 200	47	15	2	37	17
bis 225	29	24	1	38	21
bis 250	27	8	1	26	15
bis 300	22	13	-	19	16
bis 350	3	2	1	11	9
bis 400	2	2	1	5	2
bis 500	2	3	-	4	2
über 500	2	-	-	3	3
insgesamt	178	95	33	207	136

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis 50	2	1	-	15
bis 75	-	1	2	13
bis 100	3	14	2	13
bis 125	6	18	1	11
bis 150	9	33	7	8
bis 175	12	18	6	7
bis 200	9	32	9	1
bis 225	11	30	8	-
bis 250	5	35	11	1
bis 300	5	24	18	-
bis 350	1	6	5	-
bis 400	-	2	10	-
bis 500	-	5	3	-
über 500	-	2	-	-
insgesamt	63	221	82	69

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

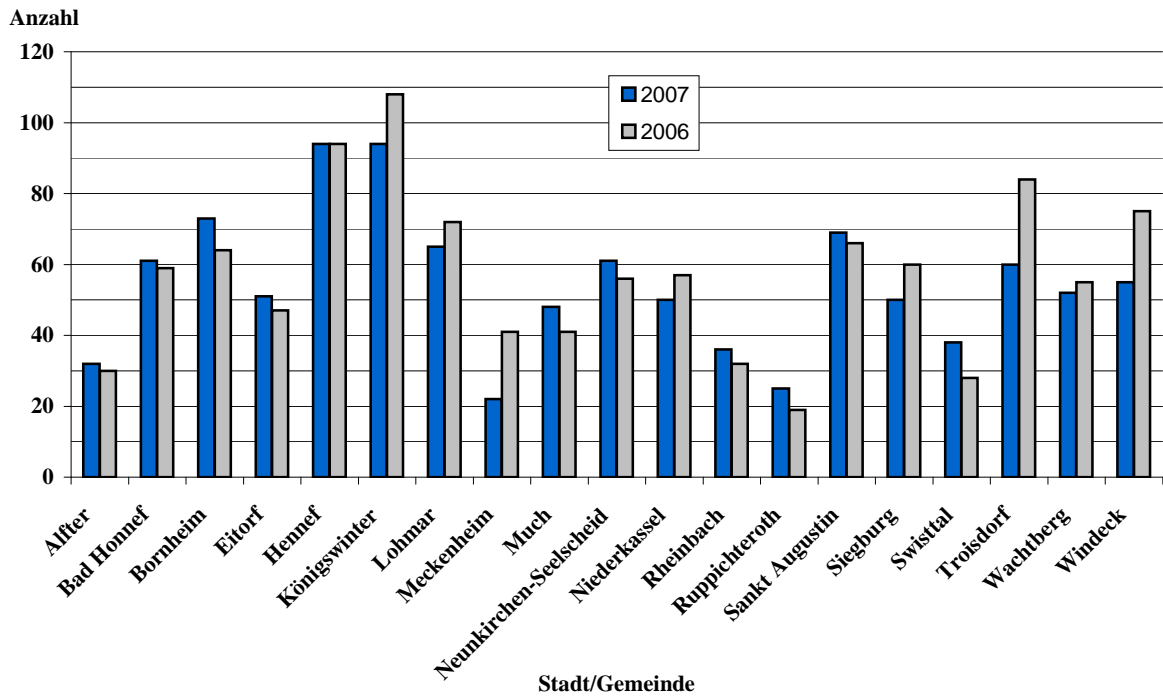
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Alfter	30	32	1,7	2,3	6.308	7.929	210	248
Bad Honnef	59	61	3,9	4,1	14.802	14.075	251	231
Bornheim	64	73	3,8	3,9	14.248	13.847	223	190
Eitorf	47	51	3,6	4,2	6.922	7.347	147	144
Hennef	94	94	6,4	6,6	19.462	20.778	207	221
Königswinter	108	94	7,5	7,1	25.304	24.256	234	258
Lohmar	72	65	4,6	5,1	15.241	14.181	212	218
Meckenheim	41	22	2,2	1,4	10.011	5.210	244	237
Much	41	48	3,8	4,2	7.401	8.939	181	186
Neunkirchen- Seelscheid	56	61	4,5	4,6	10.815	11.774	193	193
Niederkassel	57	50	3,2	3,0	12.444	11.960	218	239
Rheinbach	32	36	1,9	2,2	6.477	7.751	202	215
Ruppichteroth	19	25	1,6	2,3	3.240	3.788	171	152
Sankt Augustin	66	69	4,2	4,5	16.458	17.692	249	256
Siegburg	60	50	3,3	3,0	14.383	11.305	240	226
Swisttal	28	38	1,8	2,3	5.437	6.846	194	180
Troisdorf	84	60	4,8	3,5	17.639	13.316	210	222
Wachtberg	55	52	4,0	3,8	15.705	12.893	286	248
Windeck	75	55	6,8	4,6	8.118	5.549	108	101
insgesamt	1088	1036	73,6	72,6	230.414	219.433	212	212

Hinweis:

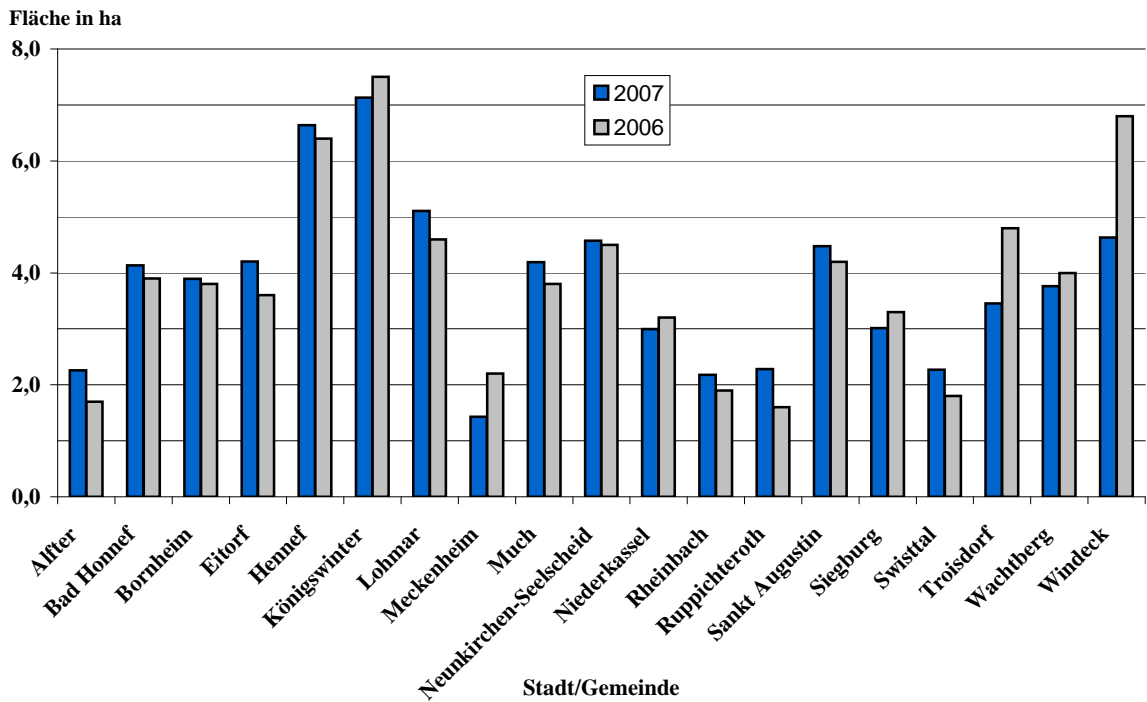
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Ein- familienwohnhäusern mit einer Wohnfläche zwischen 90 m² und 150 m² und einer Grundstücksfläche zwischen 300 m² und 800 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2005, 2006 und 2007 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten 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: Eitorf, Hennef, Lohmar, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	45.000	260.000	150.000	1.300	61
1980 bis 1999	115.000	320.000	190.000	1.500	32
ab 2000	150.000	280.000	220.000	1.600	18

Bereich II: Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	70.000	375.000	210.000	1.800	58
1980 bis 1999	160.000	390.000	270.000	2.000	15
ab 2000	190.000	390.000	280.000	2.200	22

Bereich III: Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	70.000	360.000	190.000	1.600	60
1980 bis 1999	170.000	380.000	240.000	1.900	16
ab 2000	190.000	360.000	280.000	2.100	12

6.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

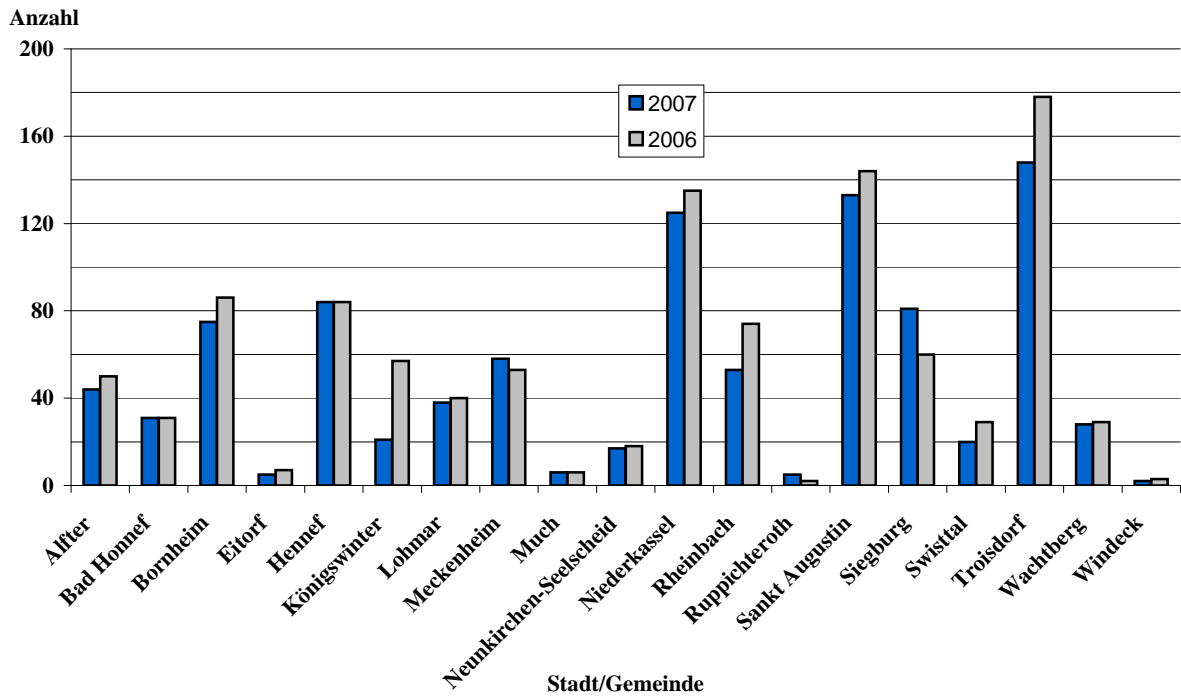
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Alfter	50	44	1,6	1,6	10.480	9.446	210	215
Bad Honnef	31	31	1,0	0,9	6.962	6.994	225	226
Bornheim	86	75	2,8	2,7	18.031	16.209	210	216
Eitorf	7	5	0,4	0,2	1.170	500	167	100
Hennef	84	84	2,9	3,1	15.752	16.422	188	196
Königswinter	57	21	2,3	0,9	11.854	4.413	208	210
Lohmar	40	38	1,5	1,5	7.600	7.106	190	187
Meckenheim	53	58	1,5	1,8	10.156	10.884	192	188
Much	6	6	0,4	0,2	971	1.091	162	182
Neunkirchen- Seelscheid	18	17	0,7	0,6	3.282	2.608	182	153
Niederkassel	135	125	3,9	3,4	27.000	25.510	200	204
Rheinbach	74	53	2,1	1,6	16.190	10.420	219	197
Ruppichterath	2	5	0,1	0,2	404	818	202	164
Sankt Augustin	144	133	4,4	4,2	30.248	26.846	210	202
Siegburg	60	81	2,4	2,9	11.761	16.174	196	200
Swisttal	29	20	1,0	0,6	5.605	3.538	193	177
Troisdorf	178	148	5,2	4,6	33.618	27.933	189	189
Wachtberg	29	28	1,1	1,1	6.980	6.329	241	226
Windeck	3	2	0,1	0,1	308	165	103	83
insgesamt	1.086	974	35,3	32,2	218.372	193.405	201	199

Hinweis:

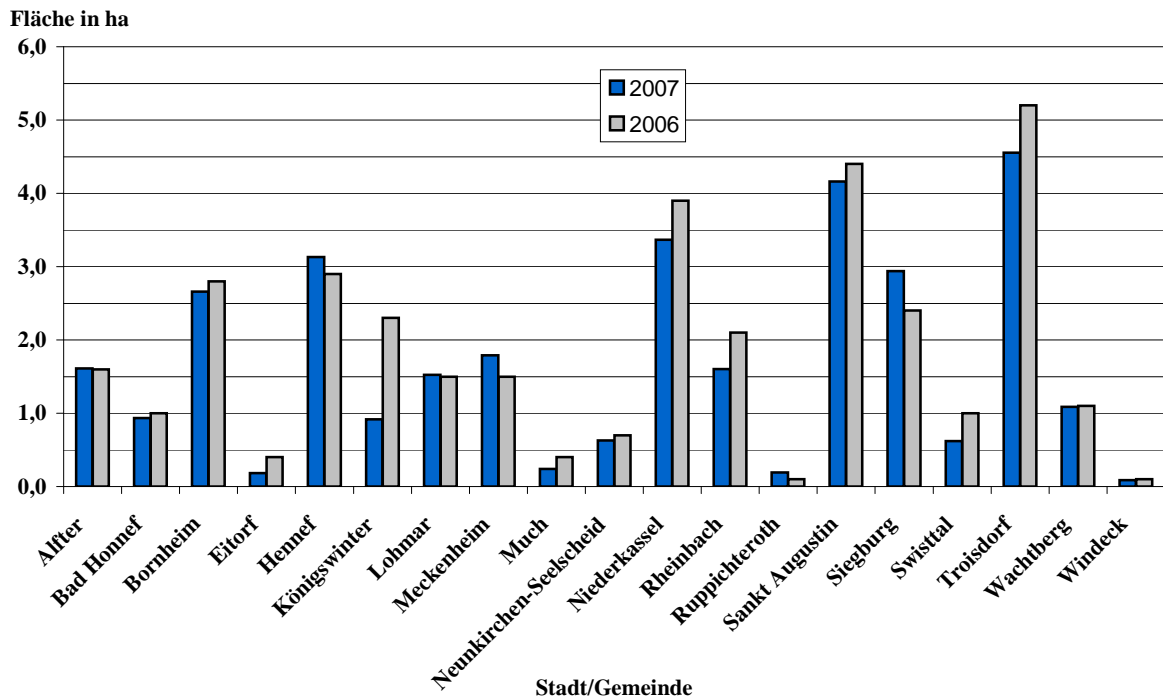
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 nachfolgenden Tabellen geben 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 2005, 2006 und 2007 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten 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: Eitorf, Hennef, Lohmar, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	90.000	200.000	150.000	1.400	18
1980 bis 1999	110.000	230.000	180.000	1.600	27
ab 2000	170.000	240.000	200.000	1.700	32

Bereich II: Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	80.000	300.000	160.000	1.500	53
1980 bis 1999	150.000	250.000	200.000	1.700	48
ab 2000	130.000	320.000	210.000	1.900	202

Bereich III: Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	70.000	220.000	160.000	1.500	41
1980 bis 1999	150.000	290.000	200.000	1.700	50
ab 2000	160.000	290.000	220.000	1.900	107

6.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Alfter	5	7	4	0,4	0,5	0,2	2.340	3.769	1.050
Bad Honnef	11	9	15	1,1	0,5	0,8	4.264	2.479	7.200
Bornheim	8	9	8	0,9	0,6	0,6	2.955	2.315	2.783
Eitorf	2	5	7	*	0,3	0,5	*	1.249	2.048
Hennef	9	9	13	0,6	1,0	1,3	4.958	2.478	5.601
Königswinter	8	5	7	0,3	0,6	0,8	1.305	1.145	2.219
Lohmar	5	2	3	0,2	*	0,4	1.155	*	872
Meckenheim	5	3	7	0,2	0,6	0,7	1.235	5.470	6.546
Much	2	1	4	*	*	0,4	*	*	675
Neunkirchen- Seelscheid	4	4	3	0,2	0,4	0,2	876	805	825
Niederkassel	4	5	3	0,7	0,6	0,3	2.270	1.970	720
Rheinbach	2	2	8	*	*	0,9	*	*	2.915
Ruppichteroth	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Sankt Augustin	13	8	7	1,3	0,6	0,5	3.377	2.294	2.566
Siegburg	19	15	23	1,1	1,4	1,9	6.280	12.294	25.832
Swisttal	2	4	2	*	0,7	*	*	1.019	*
Troisdorf	24	31	39	1,7	2,1	3,7	7.730	11.029	19.294
Wachtberg	2	1	2	*	*	*	*	*	*
Windeck	5	3	2	0,6	0,3	*	681	416	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	131	123	158	9,3	10,3	13,5	40.705	50.253	82.236
Veränderung	-6 %	28 %		11 %	31 %		23 %	64 %	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Alfter	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Bad Honnef	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Bornheim	-	-	4	-	-	2,6	-	-	4.922
Eitorf	1	2	3	*	*	1,1	*	*	4.151
Hennef	1	3	6	*	1,8	3,0	*	4.275	12.012
Königswinter	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Lohmar	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Meckenheim	1	5	2	*	1,3	*	*	827	*
Much	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Neunkirchen- Seelscheid	3	-	3	0,9	-	0,7	3.840	-	605
Niederkassel	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Rheinbach	-	-	3	-	-	1,0	-	-	1.027
Ruppichterath	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Sankt Augustin	1	-	3	*	-	1,1	*	-	10.245
Siegburg	4	1	4	1,0	*	0,6	12.075	*	7.531
Swisttal	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Troisdorf	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Wachtberg	2	-	2	*	-	*	*	-	*
Windeck	3	4	2	2,3	1,0	*	900	890	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	24	25	42	10,5	7,9	19,6	35.938	14.829	77.777

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

7. Wohnungseigentum

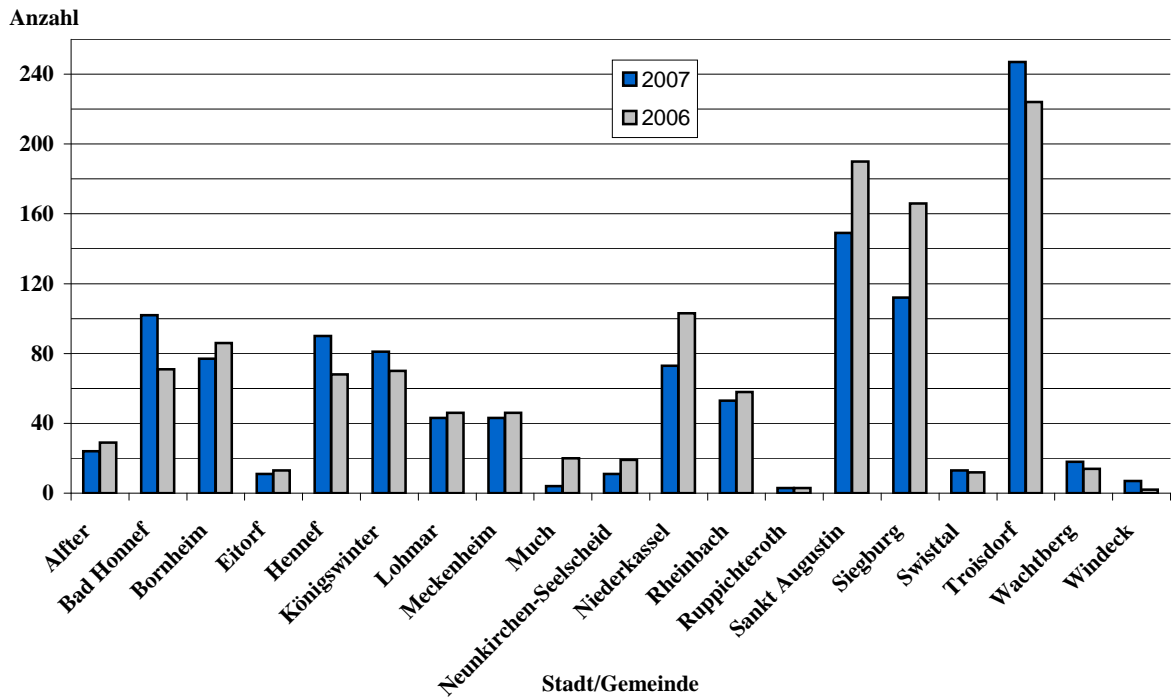
7.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl				Geldumsatz in Tsd €		
	2005	2006	2007		2005	2006	2007
Alfter	27	29	24		3.101	2.841	2.607
Bad Honnef	83	71	102		10.789	9.437	15.735
Bornheim	73	86	77		7.937	9.013	7.574
Eitorf	8	13	11		726	1.032	926
Hennef	94	68	90		11.569	8.894	11.860
Königswinter	61	70	81		8.317	9.244	10.672
Lohmar	34	46	43		3.806	5.317	4.745
Meckenheim	59	46	43		5.029	4.420	2.756
Much	4	20	4		422	2.646	532
Neunkirchen- Seelscheid	20	19	11		2.221	2.335	1.146
Niederkassel	57	103	73		5.855	11.377	7.221
Rheinbach	57	58	53		7.799	6.735	6.457
Ruppichteroth	3	3	3		195	230	268
Sankt Augustin	199	190	149		17.999	15.127	11.123
Siegburg	137	166	112		16.968	28.666	15.547
Swisttal	24	12	13		1.545	1.024	1.161
Troisdorf	184	224	247		18.919	23.384	23.249
Wachtberg	13	14	18		1.906	1.740	2.731
Windeck	8	2	7		520	*	456
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	1.145	1.240	1.161		125.623	143.657	126.763
Veränderung	8 %	-6 %			14 %	-12 %	

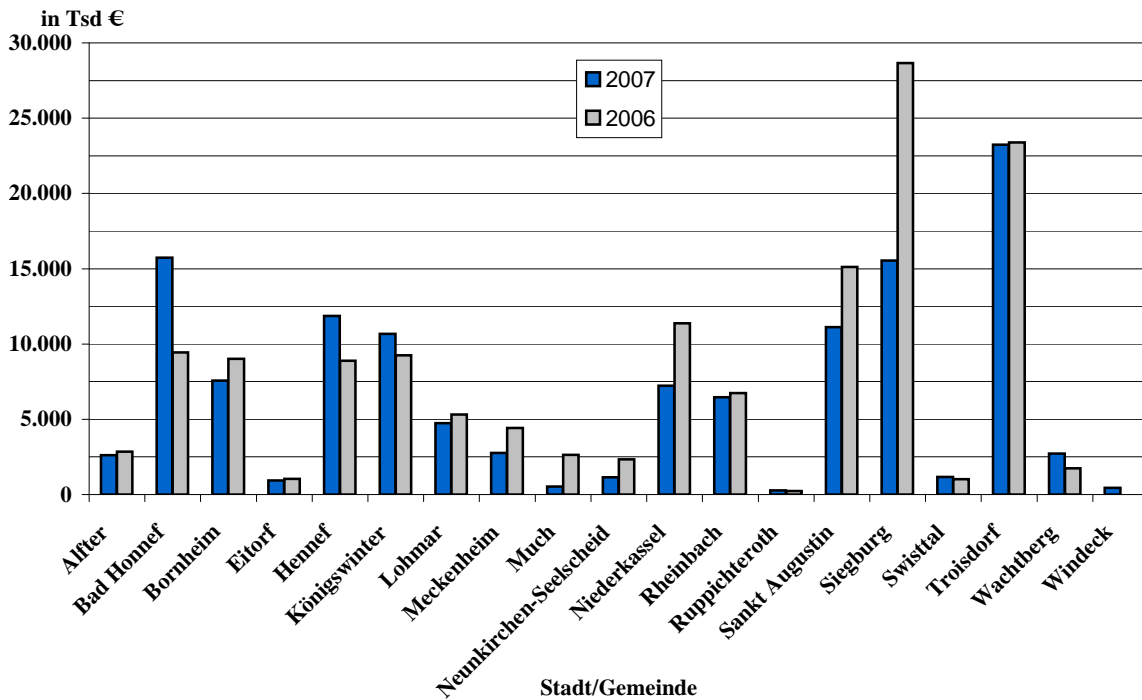
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Grafik zum Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



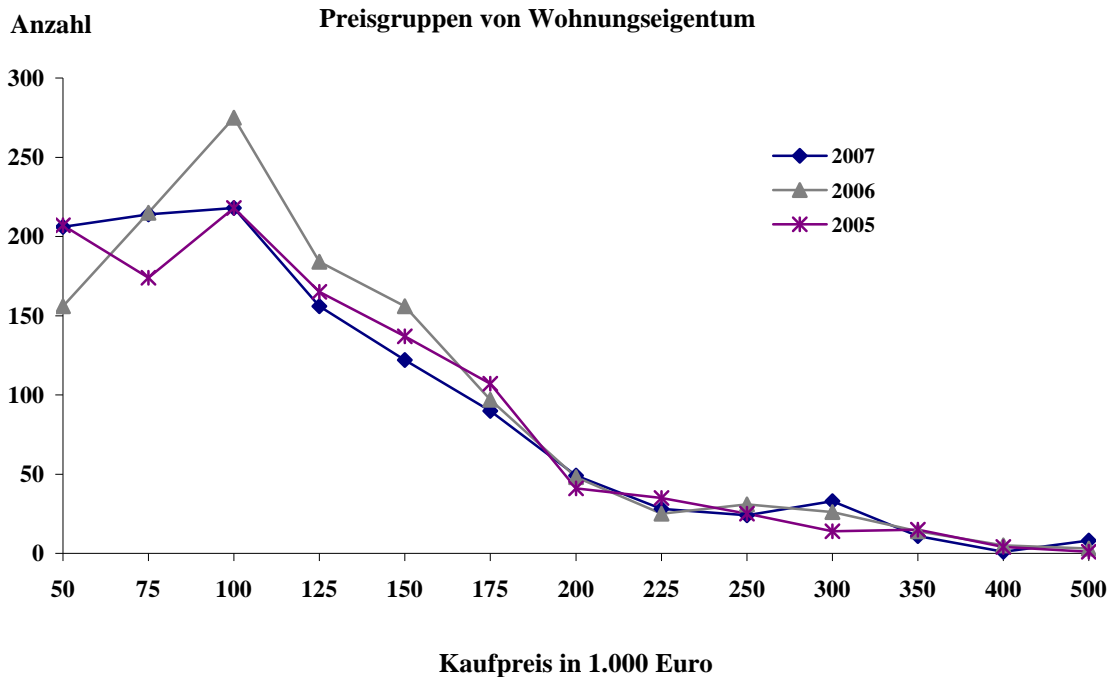
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe		2005	2006	2007
bis	50.000 €	207	156	206
bis	75.000 €	174	215	214
bis	100.000 €	218	275	218
bis	125.000 €	165	184	156
bis	150.000 €	137	156	122
bis	175.000 €	107	97	90
bis	200.000 €	41	48	49
bis	225.000 €	35	25	28
bis	250.000 €	25	31	24
bis	300.000 €	14	26	33
bis	350.000 €	15	14	11
bis	400.000 €	4	5	1
bis	500.000 €	1	3	8
über	500.000 €	2	5	1
insgesamt		1.145	1.240	1.161
Veränderung			8 %	-6 %



7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis 50	3	7	14	2	-
bis 75	5	15	20	2	10
bis 100	3	15	15	4	22
bis 125	4	15	5	-	17
bis 150	2	11	7	3	16
bis 175	5	11	9	-	11
bis 200	2	2	5	-	4
bis 225	-	4	1	-	4
bis 250	-	6	-	-	-
bis 300	-	7	1	-	3
bis 350	-	4	-	-	3
bis 400	-	1	-	-	-
bis 500	-	4	-	-	-
über 500	-	-	-	-	-
insgesamt	24	102	77	11	90

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
bis 50	6	8	18	-	-
bis 75	19	6	13	1	3
bis 100	8	7	4	-	1
bis 125	15	6	6	-	4
bis 150	9	7	2	1	2
bis 175	8	3	-	2	1
bis 200	5	3	-	-	-
bis 225	3	1	-	-	-
bis 250	2	1	-	-	-
bis 300	3	1	-	-	-
bis 350	-	-	-	-	-
bis 400	-	-	-	-	-
bis 500	3	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-	-
insgesamt	81	43	43	4	11

noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis 50	13	2	1	56	5
bis 75	12	12	-	36	18
bis 100	15	14	1	21	23
bis 125	8	10	-	14	14
bis 150	12	2	1	12	13
bis 175	10	1	-	5	5
bis 200	3	6	-	2	12
bis 225	-	2	-	2	6
bis 250	-	1	-	-	9
bis 300	-	1	-	1	4
bis 350	-	1	-	-	2
bis 400	-	-	-	-	-
bis 500	-	1	-	-	-
über 500	-	-	-	-	1
insgesamt	73	53	3	149	112

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis 50	2	66	-	3
bis 75	2	38	-	2
bis 100	5	54	5	1
bis 125	1	36	1	-
bis 150	2	17	2	1
bis 175	1	13	5	-
bis 200	-	4	1	-
bis 225	-	3	2	-
bis 250	-	4	1	-
bis 300	-	11	1	-
bis 350	-	1	-	-
bis 400	-	-	-	-
bis 500	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-
insgesamt	13	247	18	7

7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Alfter	2	3	1	27	26	23	-	-	-
Bad Honnef	11	8	16	58	58	86	1	5	-
Bornheim	6	8	2	66	69	73	14	8	2
Eitorf	-	-	-	11	11	11	2	2	-
Hennef	20	10	21	44	55	69	4	3	-
Königswinter	3	10	6	62	55	75	5	4	-
Lohmar	-	9	3	41	35	40	5	2	-
Meckenheim	2	-	-	39	45	43	5	1	-
Much	-	15	3	20	5	1	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	-	14	14	9	5	5	2
Niederkassel	-	26	22	91	70	51	12	7	-
Rheinbach	21	11	9	35	43	44	3	4	-
Ruppichterath	-	-	-	-	3	2	3	-	1
Sankt Augustin	20	9	1	147	167	139	22	13	9
Siegburg	27	74	22	122	72	80	17	19	10
Swisttal	-	-	-	10	9	13	2	3	-
Troisdorf	20	15	37	178	186	201	26	23	9
Wachtberg	-	-	-	9	12	18	5	2	-
Windeck	-	-	-	2	2	7	-	-	-
insgesamt	132	198	143	890	938	985	133	103	33

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (65%) 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 2005 und 2006 mit herangezogen.

7.1.4.1 Wohnungsgröße bis 40 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	900	1.300	1.100	4
Sankt Augustin	850	1.150	1.050	4
Troisdorf	750	1.300	950	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	750	1.300	1.000	17

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	750	1.600	1.150	3
Lohmar	550	950	700	8
Rheinbach	750	1.150	950	4
Sankt Augustin	350	850	550	27
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.700	700	46

(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 liegt für diese Baujahrgruppe keine ausreichende Anzahl von Preisen in den einzelnen Gemeinden/ Städten vor.				
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.150	2.050	1.550	9

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

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	900	1.200	1.050	9
Bad Honnef	700	1.750	1.150	15
Bornheim	350	1.450	1.000	14
Hennef	1.200	1.400	1.300	5
Königswinter	850	1.300	1.100	7
Lohmar	1.250	1.550	1.400	4
Meckenheim	400	1.200	800	14
Niederkassel	950	1.400	1.200	4
Rheinbach	950	1.250	1.050	8
Sankt Augustin	750	1.250	1.000	25
Siegburg	800	1.700	1.300	17
Troisdorf	600	1.600	1.200	36
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.750	1.100	162

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	950	1.050	1.000	3
Lohmar	450	950	650	8
Meckenheim	550	900	650	8
Rheinbach	900	1.150	1.050	4
Sankt Augustin	300	950	550	26
Siegburg	600	1.150	900	7
Troisdorf	500	850	700	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.150	700	61

(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	1.000	1.700	1.450	6
Bad Honnef	1.450	1.700	1.600	7
Bornheim	1.150	1.400	1.250	5
Hennef	1.000	1.800	1.450	14
Königswinter	1.250	1.850	1.450	11
Lohmar	1.250	1.550	1.400	6
Meckenheim	1.200	1.300	1.250	3
Niederkassel	1.400	1.650	1.550	4
Rheinbach	1.100	1.400	1.250	3
Sankt Augustin	1.000	1.800	1.450	9
Siegburg	1.300	1.750	1.500	6
Troisdorf	1.000	1.750	1.400	19
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	1.850	1.450	96

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	1.600	2.000	1.800	5
Much	1.950	2.150	2.050	4
Niederkassel	1.800	2.400	2.150	5
Rheinbach	2.300	2.650	2.500	4
Troisdorf	1.850	2.400	2.150	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.600	2.650	2.050	28

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	2.100	2.600	2.400	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.100	2.600	2.400	8

7.1.4.3 Wohnungsgröße über 70 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	950	1.400	1.150	7
Bad Honnef	550	1.700	1.250	27
Bornheim	500	1.450	1.050	10
Hennef	950	1.500	1.200	12
Königswinter	750	1.650	1.200	22
Lohmar	1.200	1.450	1.350	5
Meckenheim	200	1.500	900	31
Neunkirchen- Seelscheid	950	1.350	1.150	5
Niederkassel	1.100	1.850	1.500	11
Rheinbach	900	1.650	1.150	19
Sankt Augustin	550	1.700	1.200	57
Siegburg	550	1.850	1.250	47
Troisdorf	700	1.700	1.150	57
Wachtberg	1.050	1.350	1.200	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	1.850	1.150	320

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.100	1.550	1.300	7
Lohmar	700	950	800	6
Meckenheim	450	1.150	800	13
Sankt Augustin	250	1.150	650	71
Siegburg	750	1.150	900	4
Troisdorf	600	1.300	1.050	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.550	750	112

(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	1.150	1.850	1.550	9
Bad Honnef	1.250	2.100	1.750	17
Bornheim	1.000	1.800	1.450	10
Eitorf	700	1.300	950	8
Hennef	800	1.850	1.400	38
Königswinter	1.150	1.900	1.500	16
Lohmar	1.150	1.750	1.450	22
Meckenheim	1.150	1.400	1.300	3
Neunkirchen- Seelscheid	1.200	1.750	1.550	7
Niederkassel	1.350	1.800	1.500	10
Rheinbach	900	1.900	1.250	10
Sankt Augustin	550	2.000	1.400	31
Siegburg	1.250	1.850	1.500	17
Troisdorf	1.000	1.800	1.500	34
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	2.100	1.450	238

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Es liegt für diese Baujahrguppe keine ausreichende Anzahl von Preisen in den einzelnen Gemeinden/ Städten vor.				
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.050	1.550	1.300	10

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.700	1.950	1.850	6
Bad Honnef	1.450	2.900	2.150	33
Bornheim	1.500	2.000	1.700	10
Hennef	1.550	2.450	2.100	27
Königswinter	1.400	3.900	2.550	15
Lohmar	1.750	2.250	2.050	8
Much	1.850	2.350	2.050	9
Niederkassel	1.700	2.100	1.900	6
Rheinbach	1.350	2.750	2.100	29
Sankt Augustin	1.900	2.600	2.350	10
Siegburg	1.400	2.650	2.050	39
Troisdorf	1.550	2.400	1.950	27
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.350	3.900	2.100	221

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	1.400	2.650	2.250	30
Troisdorf	1.835	2.150	2.000	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	2.650	2.200	36

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	850	2.100	1.300	24 (1976)
Niederkassel	2.150	2.400	2.300	3 (2006/2007)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	2.400	1.400	28

Auswertungen aus 2005, 2006 und 2007

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.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

8.4.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

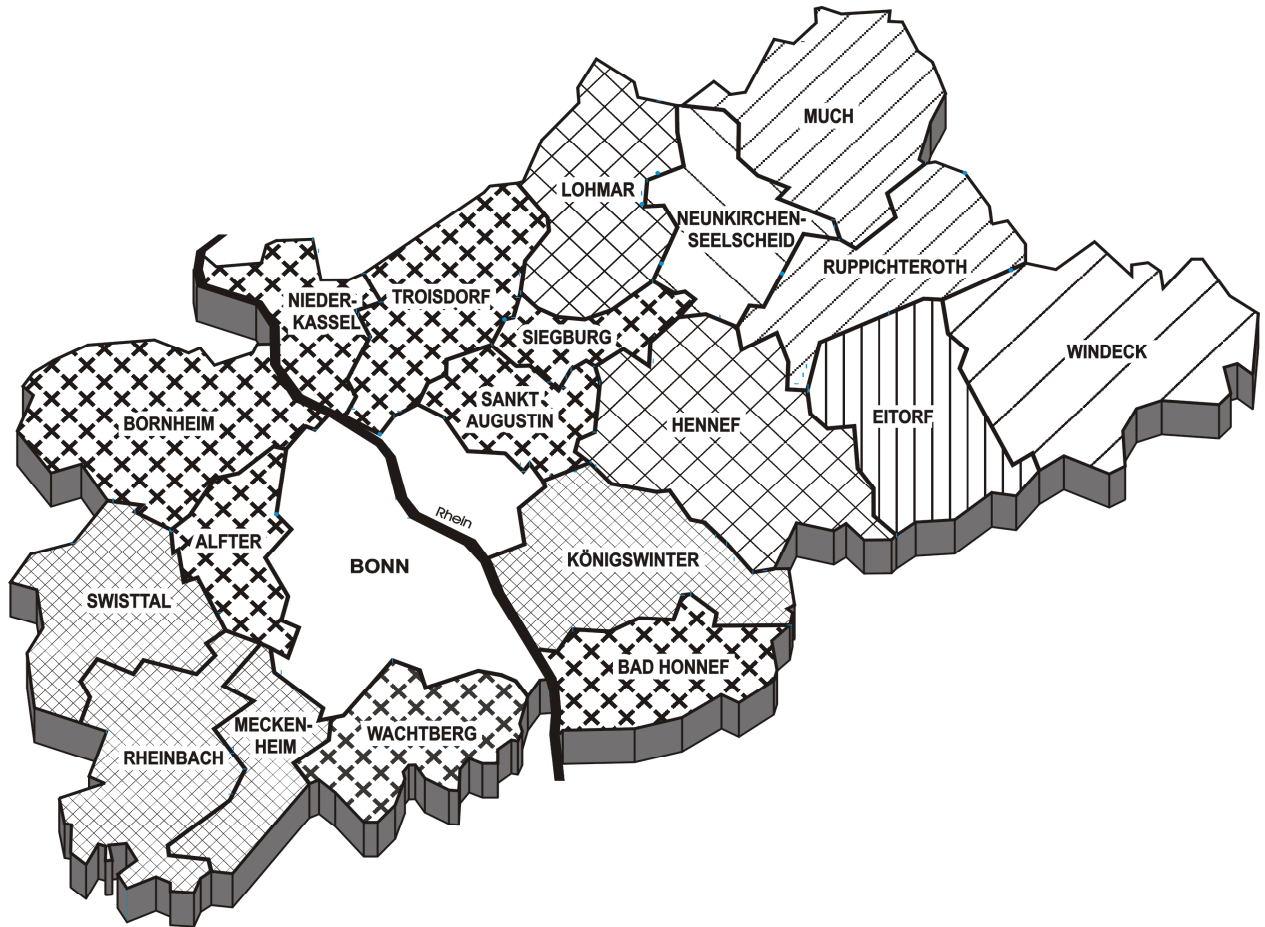
Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

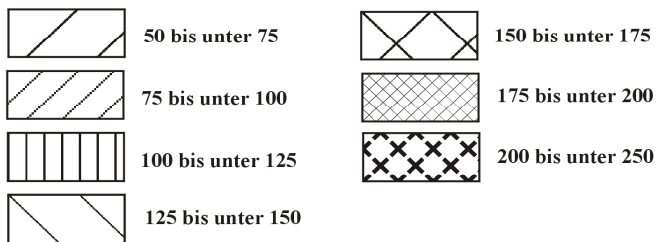
Gemeinde/Stadt	gute Lage		mittlere Lage		mäßige Lage	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Alfter	245	245	205	205	160	160
Bad Honnef	300	300	225	225	115	115
Bornheim	245	245	225	225	175	175
Eitorf	155	155	100	100	55	55
Hennef	240	240	155	155	65	65
Königswinter	235	235	180	180	110	110
Lohmar	190	190	160	170	100	100
Meckenheim	240	240	190	190	135	135
Much	135	135	90	90	44	44
Neunkirchen-Seelscheid	155	155	125	125	100	100
Niederkassel	270	270	235	235	190	190
Rheinbach	260	260	190	190	110	110
Ruppichteroth	120	120	75	75	50	50
Sankt Augustin	260	260	235	235	205	205
Siegburg	320	320	235	235	195	195
Swisttal	200	200	175	175	85	85
Troisdorf	240	240	205	210	190	190
Wachtberg	240	240	200	200	125	125
Windeck	60	60	50	50	28	28

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

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik)



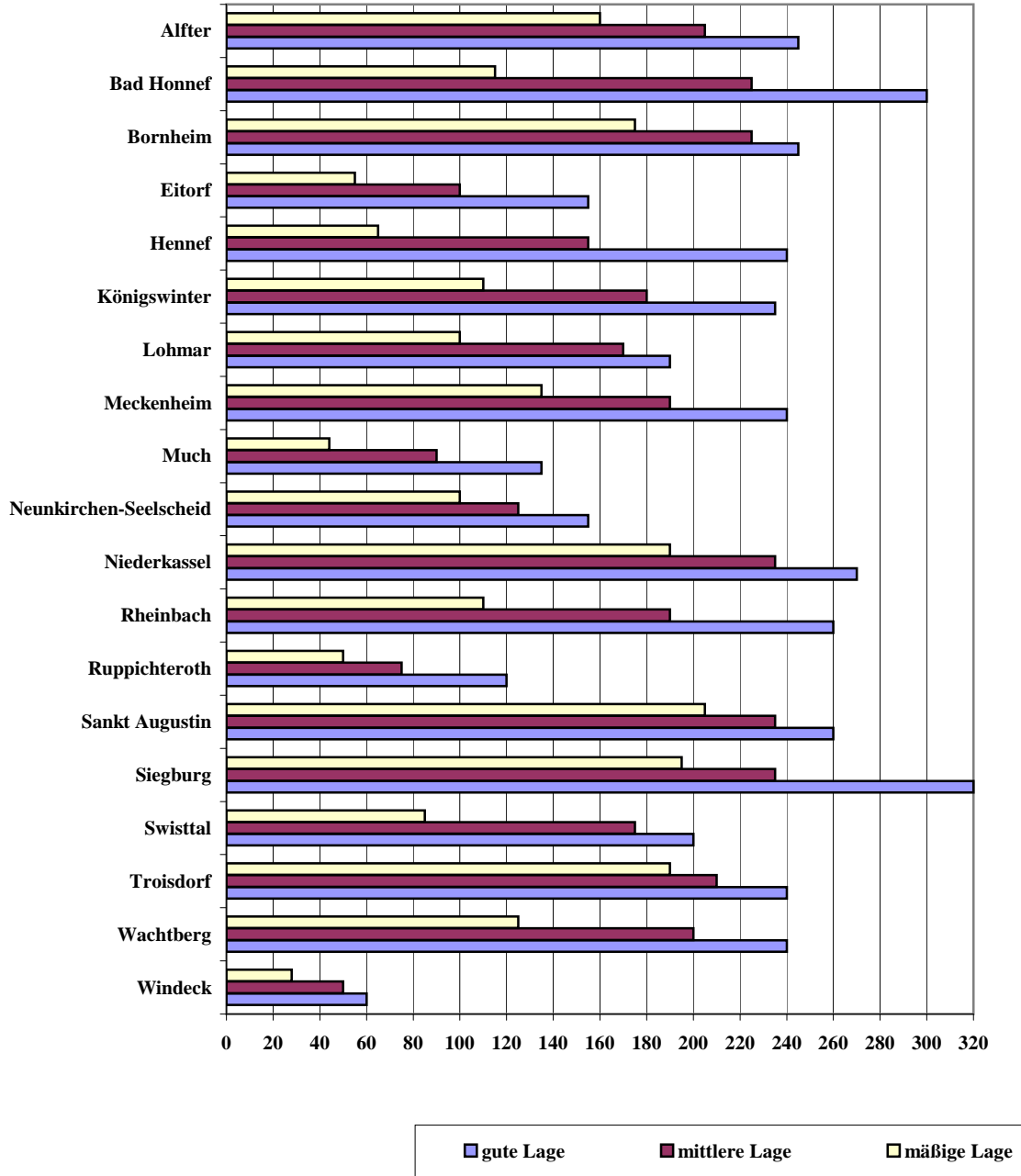
Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² (Stand: 01.01.2008).



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

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte 2007 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



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.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt	gute Lage		mittlere Lage		mäßige Lage	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Alfter	130	130	75	75	-	-
Bad Honnef	80	80	32	32	-	-
Bornheim	180	180	85	85	-	-
Eitorf	50	50	26	26	-	-
Hennef	110	110	85	85	-	-
Königswinter	110	110	55	55	-	-
Lohmar	105	105	90	90	-	-
Meckenheim	46	46	38	38	-	-
Much	46	46	-	-	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	70	70	50	50	-	-
Niederkassel	90	90	65	65	-	-
Rheinbach	90	90	55	55	-	-
Ruppichterath	-	-	30	30	-	-
Sankt Augustin	130	130	110	110	90	90
Siegburg	110	110	105	105	-	-
Swisttal	44	44	-	-	-	-
Troisdorf	95	95	90	90	-	-
Wachtberg	-	-	49 *)	49 *)	-	-
Windeck	24	24	20	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

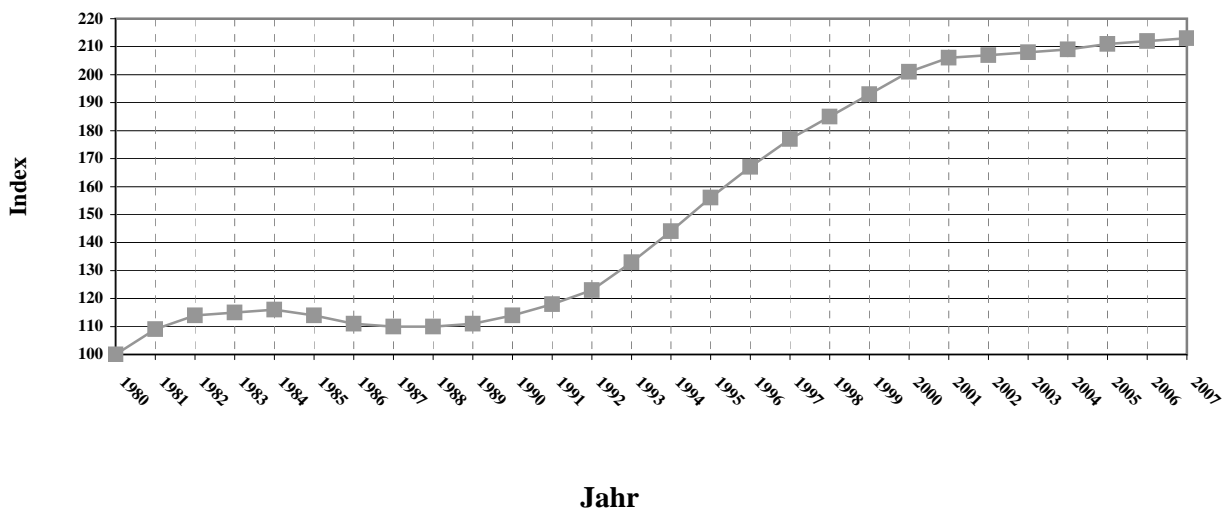
9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

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				
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		2006	212
1992	123		2007	213
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
2006	208	231	227	263	246
2007	208	231	228	263	247

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
2006	203	207	198	162	207
2007	203	209	198	162	207

noch 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
2003	224	169	256	201	226
2004	226	171	256	201	227
2005	227	173	256	201	232
2006	228	173	256	203	232
2007	229	173	256	203	232

noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
Jahr	Index	Index	Index	Index
1980	100	<i>100</i>	100	100
1981	108	<i>115</i>	113	109
1982	113	<i>125</i>	115	112
1983	118	<i>136</i>	117	115
1984	116	<i>133</i>	118	115
1985	115	<i>134</i>	119	115
1986	104	<i>129</i>	106	115
1987	103	<i>128</i>	105	115
1988	105	<i>129</i>	104	114
1989	106	<i>132</i>	104	114
1990	110	<i>133</i>	109	114
1991	109	<i>136</i>	110	119
1992	110	<i>142</i>	111	122
1993	120	<i>156</i>	120	130
1994	137	<i>167</i>	130	143
1995	144	<i>175</i>	137	155
1996	154	<i>192</i>	138	161
1997	165	<i>194</i>	140	181
1998	174	<i>196</i>	147	186
1999	180	<i>202</i>	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
2006	197	230	163	211
2007	199	231	164	213

Hinweis: Die in kursiv aufgeführten Preisindices sind vom Gutachterausschuss der Troisdorf ermittelt worden.

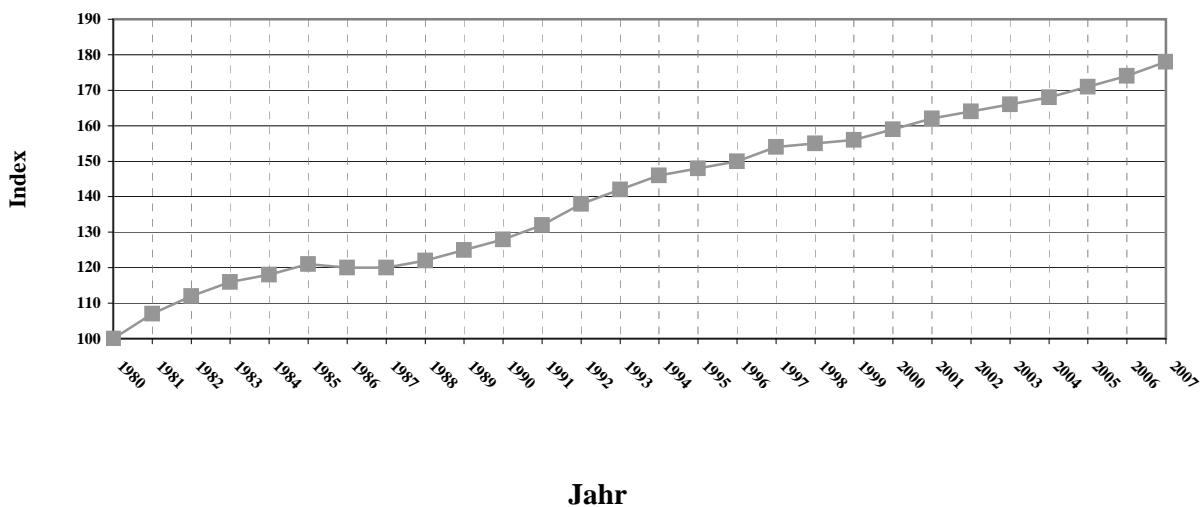
9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise für Güter des täglichen Bedarfs, für langlebige Gebrauchsgüter, für Mieten und für Dienstleistungen umfassend abgebildet.

Zur Ermittlung des Preisindex werden ausgehend von einem Basisjahr in einer Reihe von Groß- und Einzelhandelsgeschäften sowie Dienstleistungsbetrieben Preise für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ermittelt und die prozentuale preisliche Veränderung festgestellt.

Die Entwicklung wird in Indexwerten angegeben. Die Preisentwicklung in Prozenten kann nach der Formel $(\text{Neuer Indexstand} : \text{Alter Indexstand} \times 100) - 100$ berechnet werden.

Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100,0	1994	145,8
1981	106,6	1995	148,4
1982	112,3	1996	150,4
1983	115,8	1997	153,6
1984	118,4	1998	154,9
1985	120,6	1999	156,0
1986	120,3	2000	158,5
1987	120,4	2001	161,6
1988	121,7	2002	163,7
1989	124,9	2003	165,5
1990	128,1	2004	168,1
1991	132,4	2005	171,1
1992	137,6	2006	173,7
1993	142,1	2007	177,5



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen und Statistisches Bundesamt

9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. 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 wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt.

Kategorie	2002 %	2003 %	2004 %	2005 %	2006 %	2007 %	Anz.
Vermietetes Wohnungseigentum (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	4,5 4,75	4,5 4,75	4,5 4,5	4,5	4,75	4,5	60
Vermietetes Wohnungseigentum in Großwohnanlagen	6,0	6,5	7,0	5,75	6,25	6,25	5
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5	3,75	4,0	4,0	3,75	4,0	14
Dreifamilienhäuser				4,25	4,5	5,0	11
Mehrfamilienhäuser (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	5,0 5,0	4,75 5,0	4,5 4,5	5,25	5,75	6,0	36
Gemischt genutzte Gebäude	6,0	6,0	6,0	6,75	6,75	7,0	6
Geschäfts- und Bürogebäude				(7,0)	7,5	7,0	13
Reine Gewerbegebäude	7,0	7,0	7,0				
Gewerbe und Industrie				(8,0)	(8,0)	(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	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Anz.
Vermietetes Wohnungseigentum (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	18 16	18 16	16 16	17	17	17	60
Vermietetes Wohnungseigentum in Großwohnanlagen	12	13	12	13	12	12	5
Dreifamilienhäuser				16	16	14	11
Mehrfamilienhäuser (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	16 15	18 17	16 16	14	13	13	36
Mietwohngrundstücke							
Gemischt genutzte Gebäude	14	14	14	12	12	11	6
Geschäfts- und Bürogebäude				(11)	12	13	13
Reine Gewerbegebäude	12	12	12				
Gewerbe und Industrie				(7)	(7)	(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.

Internet: 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 2001 bis 2007 (NHK 1995 und NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	bis 185 €/m ²	über 185 €/m ²
Sachwert bis	Baujahr 1967-1980 n = 85	Baujahr 1940-2001 n = 50
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,15	1,1
175.000 €	1,1	1,1
200.000 €	1,05	1,05
225.000 €	1,0	1,05
250.000 €	0,95	1,0
275.000 €	0,9	1,0
300.000 €	0,9	1,0
325.000 €	0,85	1,0
350.000 €	0,85	1,0
375.000 €	0,85	0,95
400.000 €	0,8	0,95
425.000 €		0,95
450.000 €		0,95

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

Städte Bornheim und Niederkassel

Auswertungen aus 2006 bis 2007 (NHK 2000)

**Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für diese beiden Städte
ist keine Abhängigkeit vom Bodenwertniveau zu erkennen**

Sachwert bis	Baujahr 1950-2003 n = 45
100.000 €	
125.000 €	
150.000 €	1,1
175.000 €	1,05
200.000 €	1,0
225.000 €	0,95
250.000 €	0,9
275.000 €	0,85
300.000 €	0,85
325.000 €	0,8
350.000 €	0,8
375.000 €	0,8
400.000 €	0,75
425.000 €	0,75
450.000 €	0,75

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes 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 €/m ²	über 170 €/m ²
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 Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

**Auswertungen aus 2002, 2003 und 2004 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	bis 200 €/m ²	über 200 €/m ²
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 Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Hennef und Lohmar

Auswertungen aus 2001 bis 2007 (NHK 1995 und NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	bis 150 €/m ²	über 150 €/m ²
Sachwert bis	Baujahr 1962-2002 n = 38	Baujahr 1966-2000 n = 64
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,05	1,05
175.000 €	1,0	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 €	0,95	0,95
325.000 €	0,9	0,9
350.000 €	0,9	0,9
375.000 €	0,9	0,9
400.000 €	0,9	0,9
425.000 €		0,9

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

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

**Auswertungen aus 2007 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	bis 75 €/m ²	über 75 €/m ²
Sachwert bis	Baujahr 1950-2002 n = 27	Baujahr 1955-2007 n = 51
100.000 €		
125.000 €	1,1	1,05
150.000 €	1,0	1,0
175.000 €	0,9	0,95
200.000 €	0,85	0,9
225.000 €	0,8	0,85
250.000 €	0,75	0,85
275.000 €	0,75	0,85
300.000 €	0,7	0,8
325.000 €		0,8
350.000 €		0,8
375.000 €		0,8
400.000 €		0,75
450.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes 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 €	17.000 €	7.000 €	46
oberirdische Stellplätze	1.000 €	12.000 €	4.000 €	30
Tiefgarageneinstellplätze	3.000 €	16.000 €	9.500 €	96

Siegburg, den 19. März 2008

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 Rübezahlwald 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
www.ihk-bonn.de

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

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

Landwirtschaftskammer Rheinland
Siebengebirgsstr. 200
53229 Bonn

Telefon: 0228-703-0
info@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de