



Grundstücksmarktbericht **2009** für den Rhein-Sieg-Kreis



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

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2009

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2008

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 - 2796**
 Geschäftsstelle: **02241 13 - 2794**

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> sowie das erweiterte Internetportal <http://www.borisplus.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
1.1	Unbebaute Grundstücke	6
1.2	Bebaute Grundstücke	7
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 2008	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	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	31
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	31
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	33
6.1.6	Reihenmittelhäuser insgesamt	36
6.1.6.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	36
6.1.6.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	38
6.2	Mehrfamilienhäuser	40
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	41
7.	Wohnungseigentum	42
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	42
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	44
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	45
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	47
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	48
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	48
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 40 m ² und 70 m ²	49
7.1.4.3	Wohnungsgröße über 70 m ²	52
7.1.4.4	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"	55

8.	Bodenrichtwerte	56
8.1	Gesetzlicher Auftrag	56
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	56
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland	56
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	57
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	57
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	60
9.	Erforderliche Daten	61
9.1	Indexreihen	61
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	61
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	62
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	66
9.2	Liegenschaftszinssätze	67
9.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	67
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	69
9.4.1	Grundsätze für die Ermittlung	69
9.4.2	Gemeindeweise Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren	70
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	76
9.6	Sonstige erforderliche Daten	77
10.	Anlagen	78
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	78
10.2	Sonstige Anschriften	79

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 26.03.2009, den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2008 erfolgte gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg der Kaufverträge um 121 auf 6.270 Vertragsabschlüsse (plus ca. 2 %). Der Geldumsatz ging von 1.012 Millionen Euro auf 903 Millionen Euro (minus ca. 11 %) zurück, der Flächenumsatz erhöhte sich um ca. 13 % auf 8,08 Millionen Quadratmeter.

1.1 Unbebaute Grundstücke

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 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+/- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+/- 0 %
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	+/- 0 %

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl und der Geldumsatz (Verkaufszahl um -9 %, Geldumsatz um -6 %) unter den Zahlen des Vorjahres. Der Flächenumsatz hingegen stieg um 9 % gegenüber dem Vorjahr.

land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken ist in 2008 im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl leicht zurückgegangen. Der Flächen- und Geldumsatz hingegen hat einen deutlichen Anstieg zu verzeichnen. Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken sind sowohl die Anzahl der Verkäufe sowie der Flächen- und der Geldumsatz stark angestiegen.

1.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - sind die Verkaufszahlen um ca. 2 % angestiegen. Der Geldumsatz ging um ca. 3 % und der Flächenumsatz um ca. 2 % zurück.

Mehrfamilienhäuser

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Anzahl der Verkäufe um ca. 22 % gestiegen, der Flächenumsatz ging um ca. 19 % und der Geldumsatz um ca. 38 % zurück. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

Wohnungseigentum

Beim Eigentumswohnungsmarkt stieg die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 12 % und der Geldumsatz um ca. 9 % gegenüber dem Vorjahr an.

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 Internetportal "www.boris.nrw.de" sowie das 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. Martin Kütt, Kreisvermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Claus Chrispeels, Städt. Baudirektor
- Dipl.-Ing. Rudolf Winter, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Dipl.-Ing. Hans-Joachim Wiese, Kreisvermessungsdirektor a.D.
- 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. Vermessungsoberratsrätin
- 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
- Prof. Dr.-Ing. Erich Weiß, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. Fred Will, Architekt

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter der Finanzämter:

- Renate Hamacher, Finanzamt Siegburg
- Dagmar Gasthaus, Finanzamt Siegburg
- N. N., Finanzamt Sankt Augustin
- N. N., Finanzamt Sankt Augustin

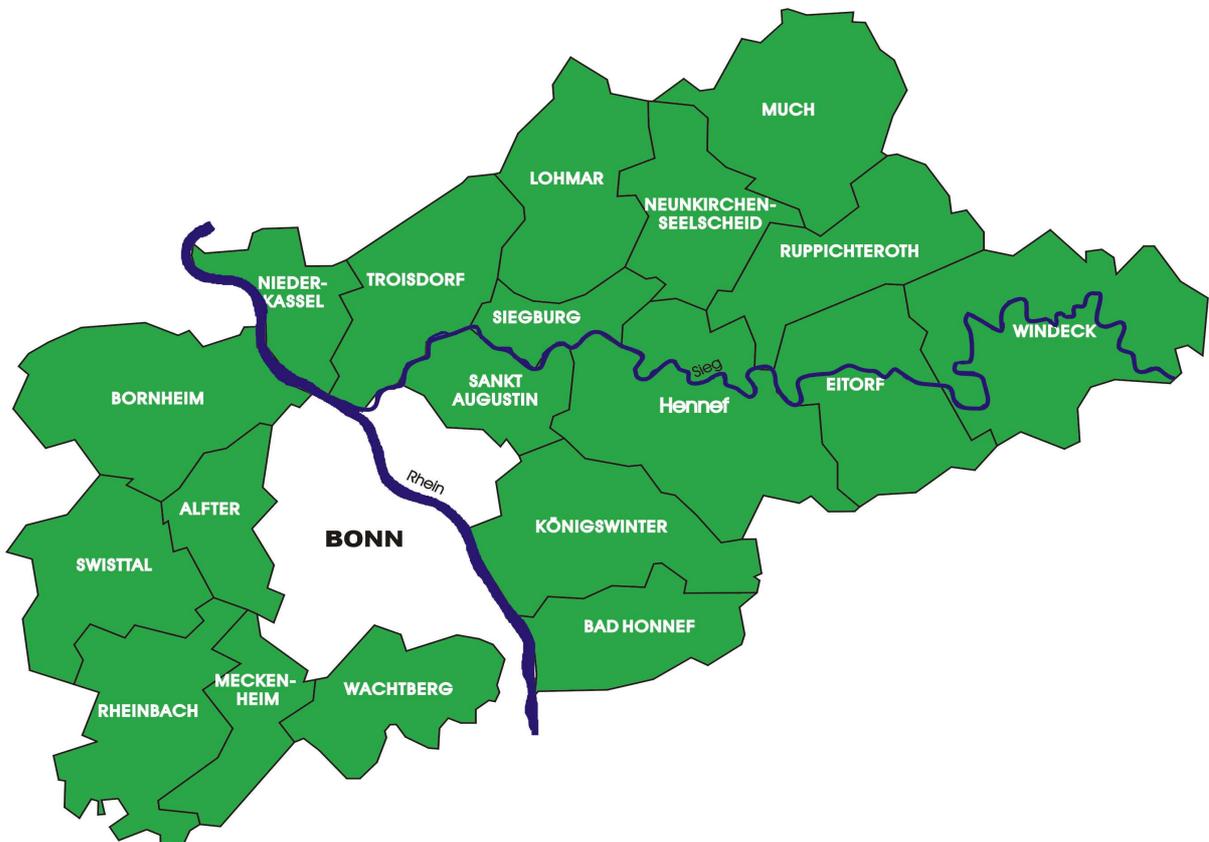
3.4 Zuständigkeitsbereich

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 175 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1700 EW/km² in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **6.270 Vertragsabschlüsse (2007: 6.149)** 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 2008 für den Geschäftsbereich **6.662 (2007: 6.411)**.

Gegenüber dem Jahr 2007 ist somit eine Steigerung festzustellen.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 16 Erbbaurechte bestellt, 2007 waren es 8.

257 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen; 2007 waren es 214. Die von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Grundstücke waren 2008 zu rund 91 % bebaute Grundstücke (davon rund 40 % Eigentumswohnungen), zu rund 2 % unbebaute Bauflächen, zu rund 5 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rund 2 % sonstige Flächen. Im Jahr 2007 lauteten die entsprechenden Zahlen 87 % (37 %), 3 %, 8 %, 2 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2006 bis 2008 Auskunft.

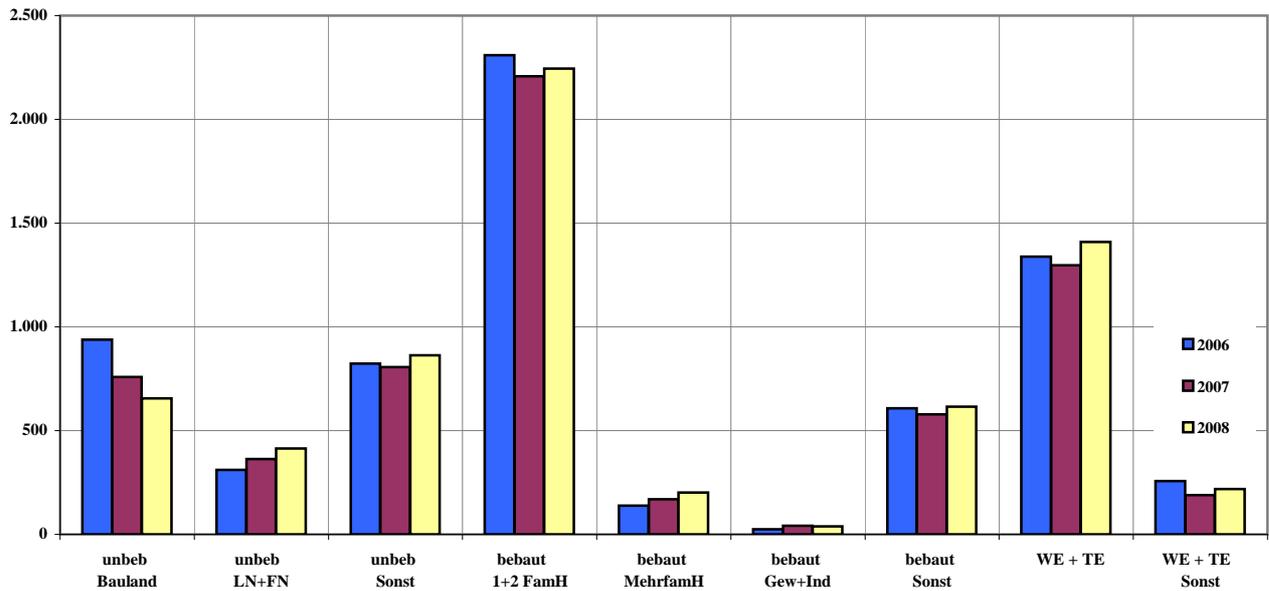
<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe	
2006	939	311	823	2.073	
2007	758	363	806	1.927	
2008	656	414	863	1.933	
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2006	2.310	138	25	607	3.080
2007	2.207	169	42	579	2.997
2008	2.245	202	39	615	3.101
<u>Wohnungseigentum + Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	
2006	1.240	99	257	1.596	
2007	1.161	136	190	1.487	
2008	1.305	105	218	1.628	
Jahr					Gesamtsumme
2006					6.749
2007					6.411
2008					6.662

* Erklärung siehe Seite 13

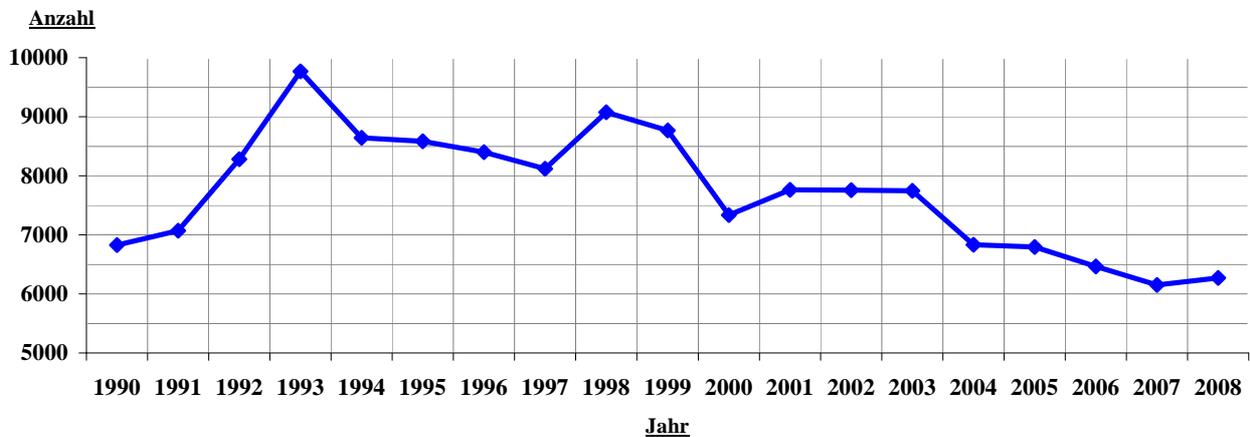
Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge,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



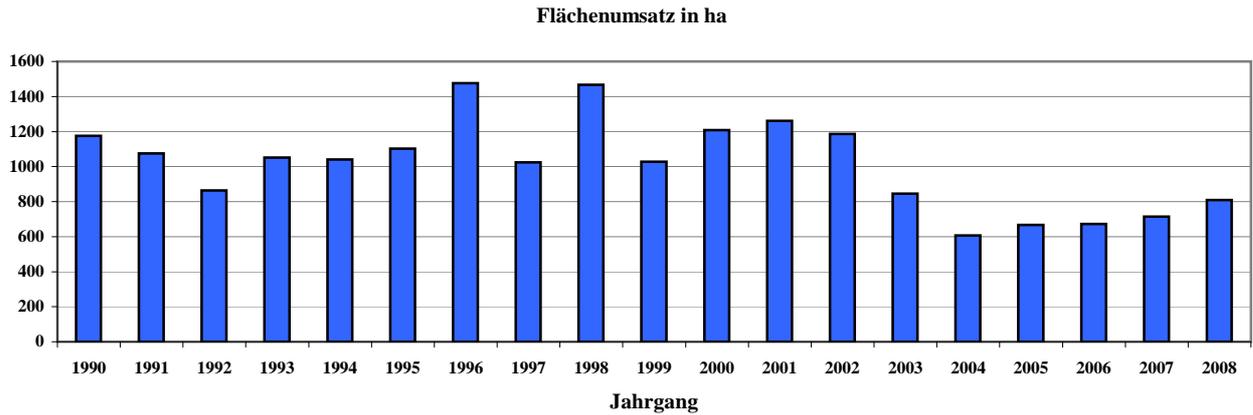
Entwicklung der Vertragsabschlüsse



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **808,4 ha Grund und Boden (2007: 714,3)** umgesetzt.

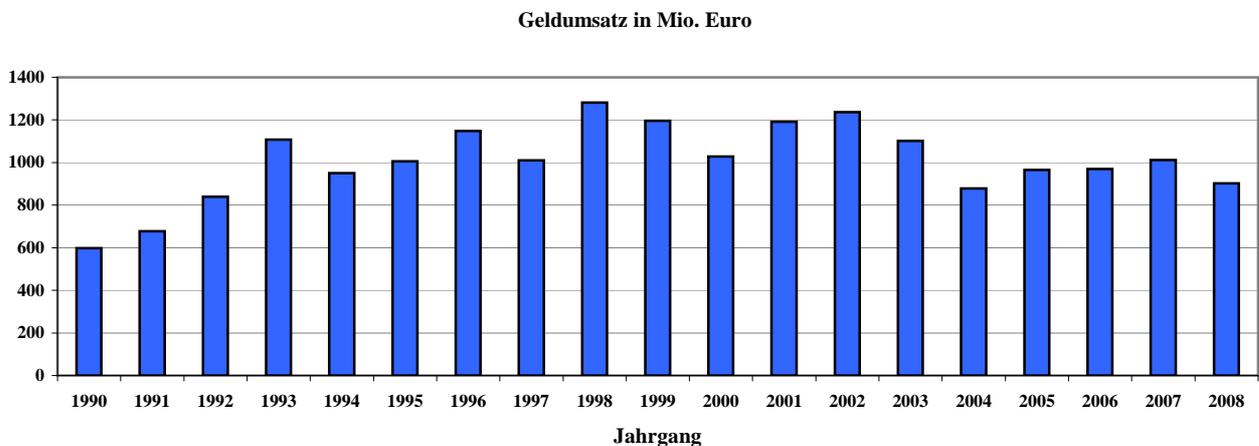
Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **28,7 ha (2007: 41,0)**. Das entspricht einem Anteil von rund 4 % (2007: 6 %) am Gesamtflächenumsatz.



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **903 Millionen € (2007: 1.012)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **34,1 Millionen € (2007: 31,3)**. Das entspricht einem Anteil von rund 4 % (2007: 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.

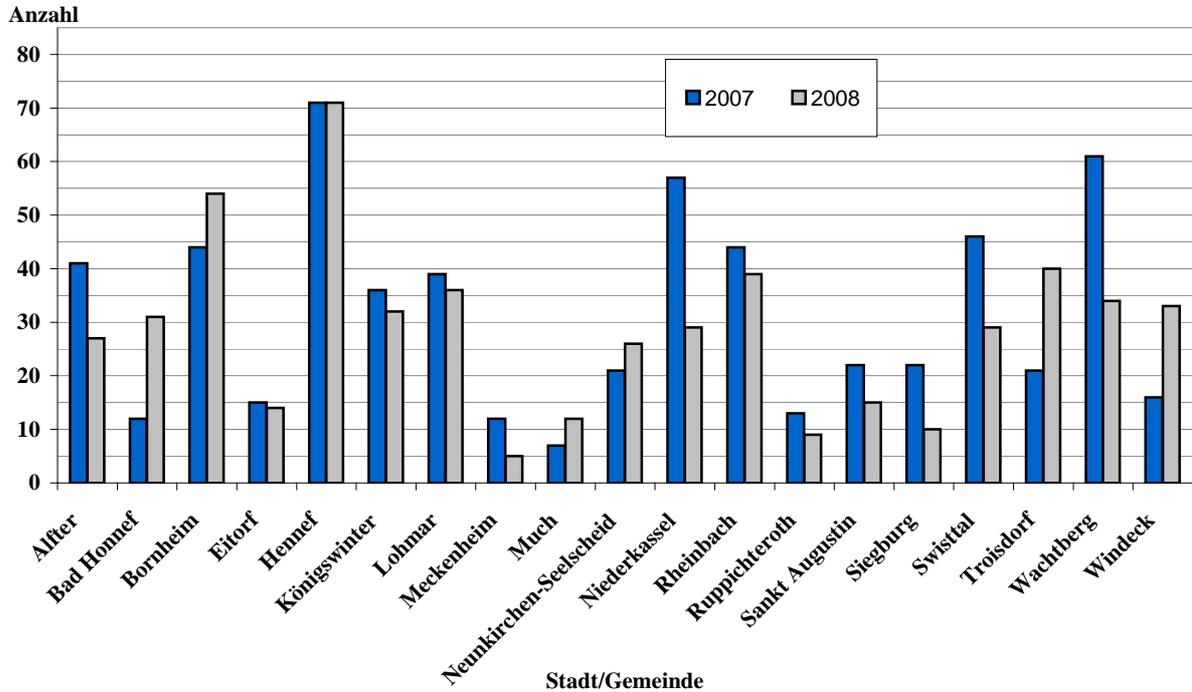
5.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	44	41	27	1,9	2,6	1,7	4.345	5.863	3.167
Bad Honnef	15	12	31	0,9	0,6	2,1	1.671	997	2.770
Bornheim	41	44	54	2,1	2,7	3,5	4.944	5.679	7.935
Eitorf	27	15	14	1,8	0,9	1,4	1.524	755	684
Hennef	83	71	71	4,4	4,0	4,9	7.182	5.903	5.919
Königswinter	58	36	32	4,1	2,4	2,2	7.008	4.148	3.369
Lohmar	37	39	36	2,3	2,2	2,3	3.843	3.684	3.625
Meckenheim	18	12	5	0,9	0,5	0,6	1.484	928	999
Much	14	7	12	1,2	0,5	1,6	1.089	522	922
Neunkirchen- Seelscheid	27	21	26	1,8	1,7	2,0	2.055	1.949	2.159
Niederkassel	46	57	29	2,3	2,7	1,6	5.130	6.070	3.120
Rheinbach	40	44	39	2,2	2,5	2,2	4.580	5.178	4.265
Ruppichteroth	20	13	9	1,5	1,1	1,0	1.269	822	712
Sankt Augustin	16	22	15	1,0	1,7	2,4	2.173	3.382	5.157
Siegburg	28	22	10	1,9	1,3	0,7	3.765	2.890	1.346
Swisttal	62	46	29	3,4	2,7	1,6	5.628	4.113	2.585
Troisdorf	46	21	40	2,3	1,1	2,1	5.144	2.165	5.121
Wachtberg	67	61	34	3,1	3,2	1,8	6.672	7.045	4.033
Windeck	24	16	33	2,2	1,3	3,3	826	583	941
insgesamt	713	600	546	41,3	35,7	39,0	70.332	62.676	58.829
Veränderung	-16 %	-9 %		-13 %	9 %		-11 %	-6 %	

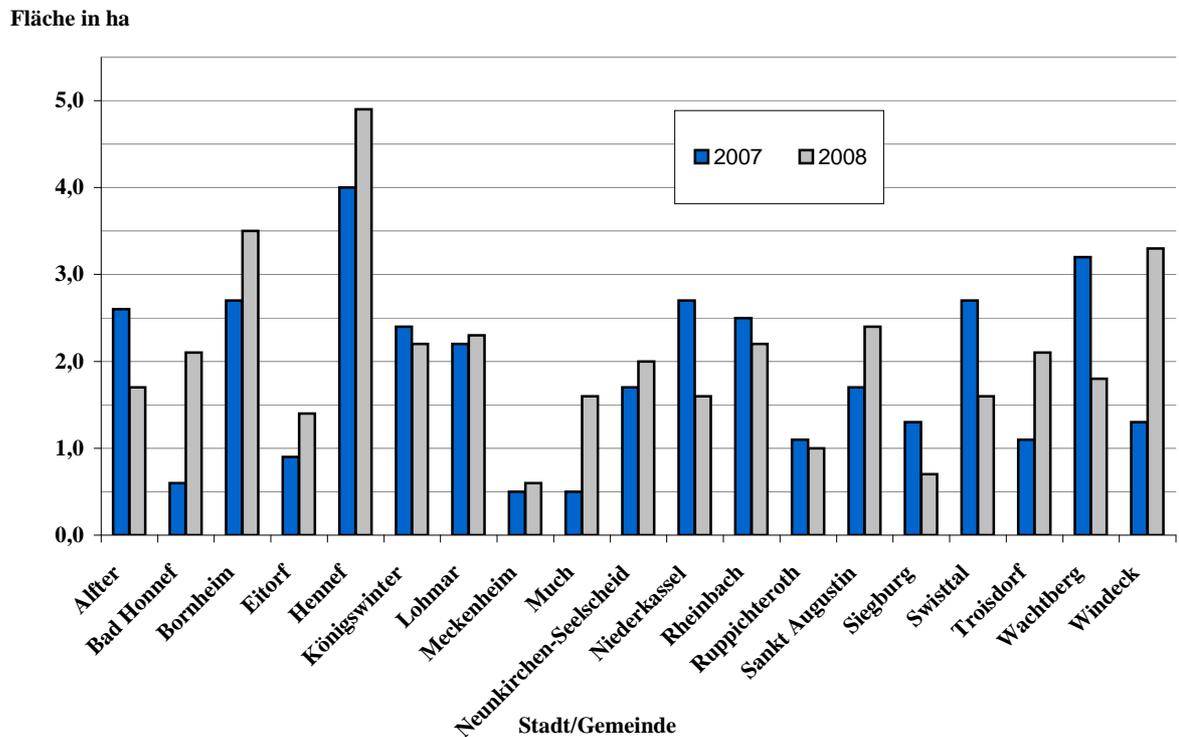
Grafische Darstellung siehe nächste Seite

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 €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	5	4	5	0,6	0,5	0,7	376	1.245	548
Bad Honnef	-	3	-	-	1,2	-	-	934	-
Bornheim	10	5	4	6,4	1,4	1,1	3.658	877	942
Eitorf	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Hennef	5	1	4	1,6	*	0,8	2.378	*	585
Königswinter	4	3	2	1,1	3,0	*	693	1.014	*
Lohmar	3	3	4	1,8	1,9	1,2	1.562	1.395	1.812
Meckenheim	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Much	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Niederkassel	2	1	1	*	*	*	*	*	*
Rheinbach	1	7	2	*	1,0	*	*	556	*
Ruppichteroth	-	-	4	-	-	0,8	-	-	296
Sankt Augustin	4	1	6	1,7	*	2,2	1.618	381	3.164
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	2	2	3	*	*	1,0	*	*	252
Troisdorf	9	5	6	3,2	4,0	2,4	3.128	4.707	2.363
Wachtberg	3	5	4	0,4	1,8	1,3	189	868	948
Windeck	-	1	1	-	*	*	-	*	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	51	44	50	18,6	18,7	14,5	14.723	13.948	12.130

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Aufgrund neuer statistischer Auswertungen für gewerblich genutzte Grundstücke wurden die Zahlen der Jahre 2006 und 2007 neu ermittelt. Die Zahlen sind mit den Angaben in zurückliegenden Grundstücksmarktberichten nicht vergleichbar.

5.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

5.3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	3	8	8	0,7	5,7	6,0	34	103	192
Bad Honnef	1	3	6	*	2,0	2,2	*	60	48
Bornheim	20	43	28	17,9	22,2	13,6	519	591	362
Eitorf	2	4	1	*	2,1	*	*	18	*
Hennef	15	15	8	8,7	19,6	9,8	153	240	111
Königswinter	13	10	11	16,3	8,2	9,2	169	105	127
Lohmar	5	6	18	8,0	8,7	28,5	97	125	341
Meckenheim	3	7	6	1,9	4,7	10,5	36	128	196
Much	7	12	10	18,2	35,9	16,3	188	477	216
Neunkirchen- Seelscheid	1	4	8	*	3,8	13,2	*	67	245
Niederkassel	8	9	6	5,1	4,8	11,1	391	340	682
Rheinbach	9	9	19	6,8	5,6	20,7	88	83	437
Ruppichteroth	3	13	3	5,9	10,0	2,9	92	139	34
Sankt Augustin	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Siegburg	2	7	-	*	4,4	-	*	94	-
Swisttal	11	20	32	7,0	18,2	43,3	314	564	1.276
Troisdorf	14	9	17	7,6	1,7	12,5	478	74	501
Wachtberg	7	8	12	1,4	3,9	9,0	39	113	221
Windeck	21	22	10	11,5	26,4	13,6	111	242	87
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	145	209	204	117,1	187,7	222,4	2.834	3.563	5.107

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Rahmenwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland und Sonderkulturen)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für landwirtschaftliche 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 landwirtschaftliche Grundstücke.

Die Ermittlung der Preisspannen erfolgte anhand von ca. 500 Verkäufen aus den letzten 5 Jahren. Die Grundstücke hatten eine Flächengröße von mindestens 2.500 m². Zusammenhänge zwischen Kaufpreisen, Flächengrößen, Lagereigenschaften und Bonitäten sind nicht erkennbar.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne		durchschnittl. Flächengröße
	von €/m ²	bis €/m ²	
Alfter	1,50	- 4,--	1,1
Bad Honnef	1,--	- 3,5	1,2
Bornheim	Rheinebene Höhenlage	- 6,--	0,7
		- 4,--	1,0
Eitorf	0,50	- 1,75	1,5
Hennef	0,75	- 3,--	1,3
Königswinter	0,50	- 3,--	1,5
Lohmar	0,50	- 3,--	1,7
Meckenheim	1,--	- 3,5	1,0
Much	0,50	- 2,--	1,9
Neunkirchen-Seelscheid	1,--	- 3,--	1,6
Niederkassel	4,--	- 8,--	0,7
Rheinbach	Niederung Höhenlage	- 3,5	0,9
		- 2,5	0,8
Ruppichteroth	1,--	- 2,--	1,3
Sankt Augustin *	3,--	- 5,--	-
Siegburg	2,--	- 5,--	0,8
Swisttal	1,50	- 4,--	1,3
Troisdorf	2,--	- 7,--	0,8
Wachtberg	1,50	- 4,--	0,7
Windeck	0,40	- 2,--	1,2

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

* keine geeigneten Verkäufe in den letzten 5 Jahren

5.3.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	5	2	4	1,3	*	0,8	9	*	6
Bad Honnef	9	4	1	1,5	4,4	*	21	36	*
Bornheim	3	-	5	1,0	-	3,7	14	-	26
Eitorf	15	10	19	14,8	3,5	9,7	98	27	76
Hennef	16	16	19	16,3	5,5	16,5	90	42	131
Königswinter	5	8	9	3,5	31,2	15,8	25	232	173
Lohmar	7	4	5	18,0	3,6	2,1	106	25	15
Meckenheim	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Much	-	5	15	-	5,3	14,6	-	33	113
Neunkirchen- Seelscheid	3	6	10	1,6	3,4	4,7	12	16	40
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	1	1	3	*	*	1,5	*	*	17
Ruppichteroth	2	11	11	*	6,2	8,9	*	45	63
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Swisttal	-	-	3	-	-	1,0	-	-	6
Troisdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Windeck	28	17	27	19,6	17,0	29,5	117	122	234
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	95	86	135	81,1	84,7	110,8	511	619	921

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.4 Rahmenwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für forstwirtschaftliche 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 ist insbesondere die Erschließungssituation.

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

Die Ermittlung der Preisspannen erfolgte anhand von ca. 300 Verkäufen aus den letzten 5 Jahren. Die Grundstücke hatten eine Flächengröße von mindestens 2.500 m².

Gemeinde/Stadt	Preisspannen		durchschnittl. Flächengröße	
	€/m ²	€/m ²	ha	
Alfter	0,50	-	1,--	0,4
Bad Honnef	0,50	-	1,50	0,8
Bornheim	0,50	-	1,--	0,7
Eitorf	0,20	-	1,25	0,8
Hennef	0,20	-	1,25	1,1
Königswinter	0,50	-	1,25	1,0
Lohmar	0,30	-	1,50	1,8
Meckenheim	0,50	-	1,--	1,4
Much	0,20	-	1,50	1,1
Neunkirchen-Seelscheid	0,30	-	1,25	0,7
Niederkassel *	-	-	-	-
Rheinbach	0,40	-	1,25	0,9
Ruppichteroth	0,20	-	1,50	0,9
Sankt Augustin *	-	-	-	-
Siegburg *	0,50	-	1,25	-
Swisttal *	0,50	-	1,--	-
Troisdorf *	0,50	-	1,50	-
Wachtberg	0,40	-	1,--	0,6
Windeck	0,20	-	1,--	1,0

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.

* keine geeigneten Verkäufe in den letzten 5 Jahren

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, 2007 und 2008 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 %	60 %	37
Gewerbenutzung	20 %	60 %	7

Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	30 %	95 %	71
Gewerbenutzung	30 %	95 %	39

6. Bebaute Grundstücke

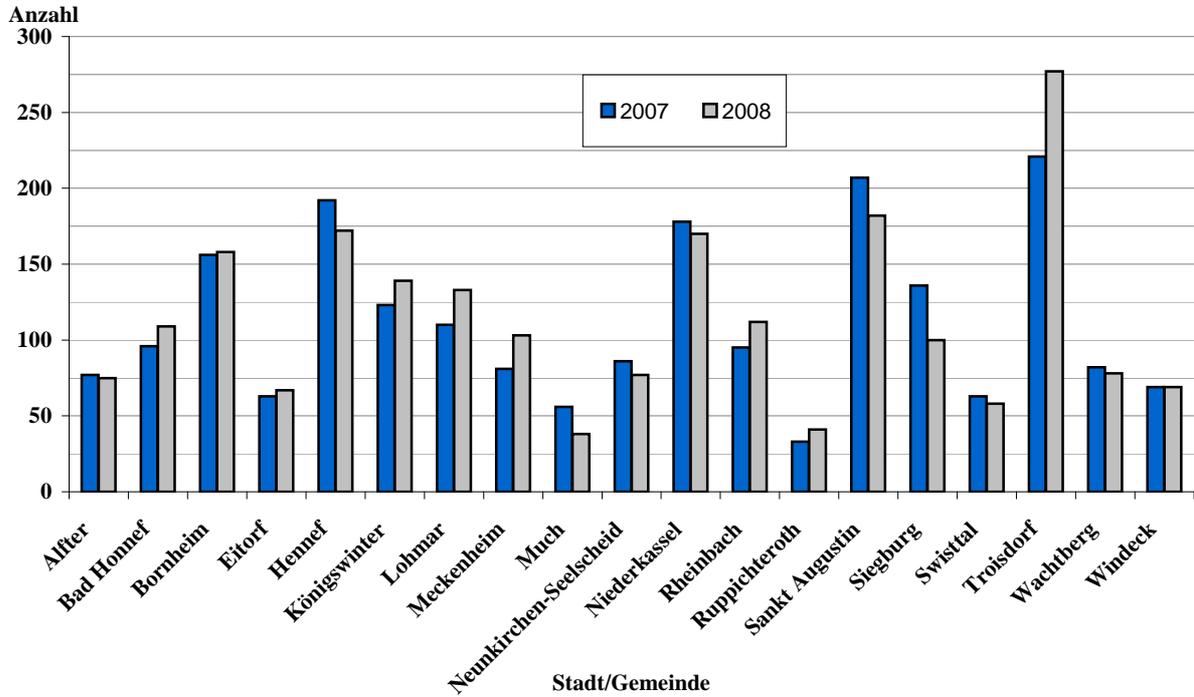
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

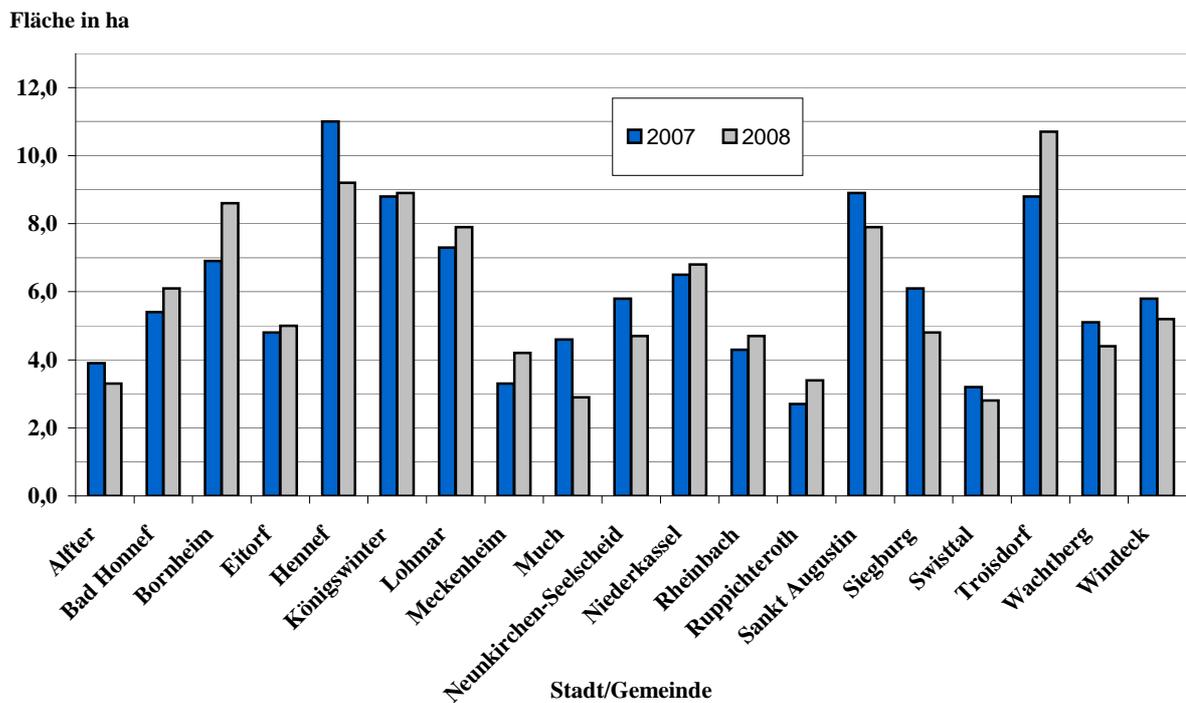
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	84	77	75	3,6	3,9	3,3	17.487	17.563	16.556
Bad Honnef	96	96	109	5,3	5,4	6,1	23.171	22.707	26.004
Bornheim	154	156	158	6,7	6,9	8,6	33.387	32.287	33.411
Eitorf	62	63	67	4,6	4,8	5,0	8.843	8.644	9.052
Hennef	184	192	172	9,8	11,0	9,2	36.045	40.256	32.811
Königswinter	170	123	139	10,2	8,8	8,9	38.254	31.720	28.811
Lohmar	117	110	133	6,4	7,3	7,9	23.864	22.787	27.028
Meckenheim	94	81	103	3,7	3,3	4,2	20.167	16.392	19.754
Much	51	56	38	4,6	4,6	2,9	9.123	10.502	5.674
Neunkirchen- Seelscheid	78	86	77	5,3	5,8	4,7	14.788	15.515	15.063
Niederkassel	197	178	170	7,4	6,5	6,8	40.570	38.016	34.981
Rheinbach	106	95	112	4,1	4,3	4,7	22.667	19.543	23.769
Ruppichterath	23	33	41	1,8	2,7	3,4	3.881	4.981	5.610
Sankt Augustin	211	207	182	8,6	8,9	7,9	46.961	45.737	40.496
Siegburg	123	136	100	5,8	6,1	4,8	26.704	29.016	20.018
Swisttal	58	63	58	2,9	3,2	2,8	11.492	11.274	10.568
Troisdorf	274	221	277	10,7	8,8	10,7	53.897	44.124	49.801
Wachtberg	86	82	78	5,2	5,1	4,4	23.075	19.912	18.297
Windeck	82	69	69	7,2	5,8	5,2	8.661	6.514	6.565
insgesamt	2.250	2.124	2.158	113,7	113,0	111,5	463.037	437.489	424.269
Veränderung	-6 %	2 %		0 %	-2 %		-6 %	-3 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



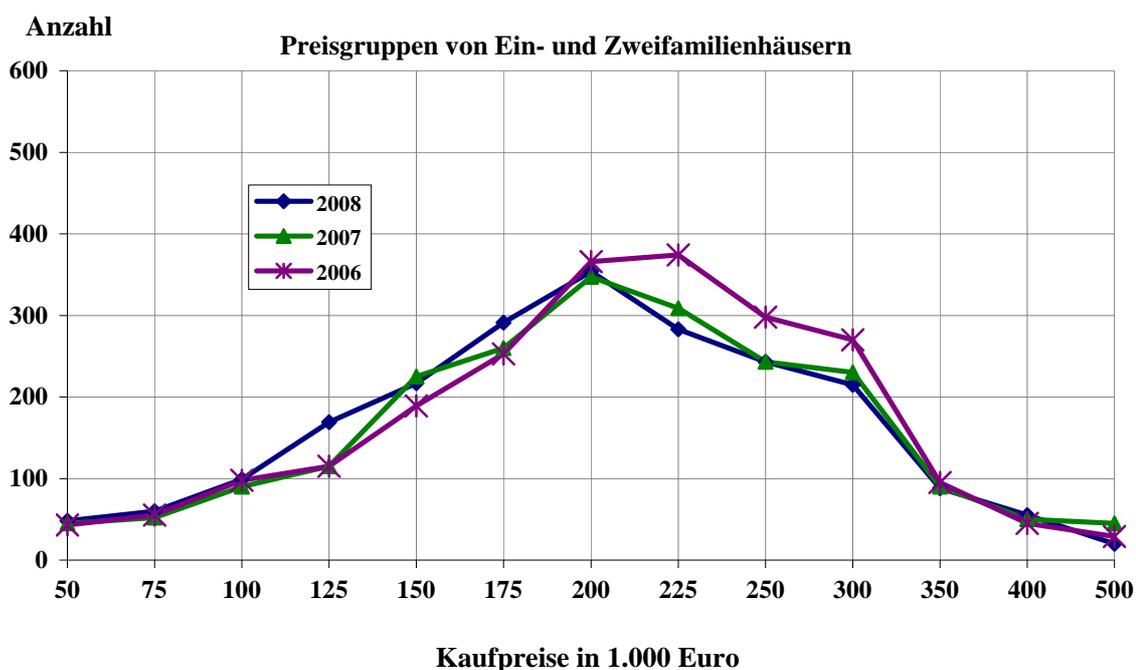
Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe	2006	2007	2008
0 € bis 50.000 €	43	45	48
50.000 € bis 75.000 €	55	52	60
75.000 € bis 100.000 €	98	90	99
100.000 € bis 125.000 €	115	115	169
125.000 € bis 150.000 €	189	225	217
150.000 € bis 175.000 €	253	260	291
175.000 € bis 200.000 €	366	347	354
200.000 € bis 225.000 €	374	309	283
225.000 € bis 250.000 €	298	243	243
250.000 € bis 300.000 €	270	230	215
300.000 € bis 350.000 €	95	90	88
350.000 € bis 400.000 €	45	50	55
400.000 € bis 500.000 €	29	45	20
über 500.000 €	20	23	16
insgesamt	2.250	2.124	2.158
Veränderung		-6 %	2 %



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	2	1	1	5	3
50 bis 75	-	1	5	6	-
75 bis 100	-	6	4	6	7
100 bis 125	5	9	12	13	16
125 bis 150	4	6	13	15	16
150 bis 175	9	16	18	7	25
175 bis 200	14	8	24	8	36
200 bis 225	8	9	18	3	27
225 bis 250	10	10	27	3	22
250 bis 300	11	15	20	-	12
300 bis 350	7	10	7	1	7
350 bis 400	5	11	5	-	-
400 bis 500	-	4	3	-	1
über 500	-	3	1	-	-
insgesamt	75	109	158	67	172

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	2	2	2	4	1
50 bis 75	8	3	2	2	2
75 bis 100	6	7	1	4	2
100 bis 125	16	7	6	2	5
125 bis 150	13	8	16	3	5
150 bis 175	14	19	20	9	14
175 bis 200	13	22	23	9	17
200 bis 225	9	25	8	3	13
225 bis 250	16	25	7	-	7
250 bis 300	21	4	10	2	7
300 bis 350	12	7	5	-	2
350 bis 400	4	2	3	-	2
400 bis 500	4	-	-	-	-
über 500	1	2	-	-	-
insgesamt	139	133	103	38	77

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	-	1	3	-	1
50 bis 75	2	1	6	2	2
75 bis 100	2	5	6	2	5
100 bis 125	7	2	4	2	6
125 bis 150	17	13	6	10	11
150 bis 175	21	8	4	30	12
175 bis 200	42	21	6	30	14
200 bis 225	27	23	4	43	19
225 bis 250	28	15	-	18	8
250 bis 300	14	14	1	28	13
300 bis 350	5	2	-	8	6
350 bis 400	2	5	1	3	3
400 bis 500	1	-	-	4	-
über 500	2	2	-	2	-
insgesamt	170	112	41	182	100

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	2	3	-	15
50 bis 75	-	3	2	13
75 bis 100	4	23	1	8
100 bis 125	4	40	2	11
125 bis 150	9	36	5	11
150 bis 175	9	37	11	8
175 bis 200	10	45	10	2
200 bis 225	10	27	6	1
225 bis 250	4	26	17	-
250 bis 300	4	26	13	-
300 bis 350	-	6	3	-
350 bis 400	1	3	5	-
400 bis 500	1	-	2	-
über 500	-	2	1	-
insgesamt	58	277	78	69

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

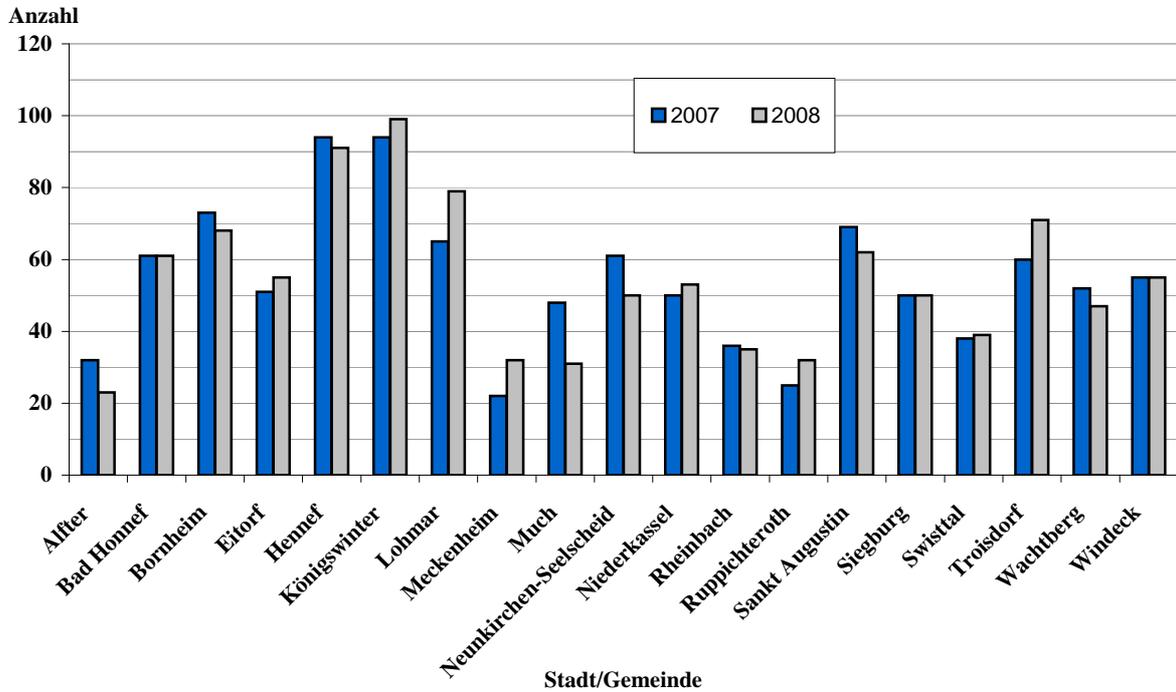
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Alfter	32	23	2,3	1,4	7.929	5.913	248	257
Bad Honnef	61	61	4,1	4,3	14.075	14.980	231	246
Bornheim	73	68	3,9	5,0	13.847	15.397	190	226
Eitorf	51	55	4,2	4,2	7.347	7.315	144	133
Hennef	94	91	6,6	5,9	20.778	17.588	221	193
Königswinter	94	99	7,1	6,7	24.256	20.388	258	206
Lohmar	65	79	5,1	5,7	14.181	17.060	218	216
Meckenheim	22	32	1,4	2,0	5.210	7.911	237	247
Much	48	31	4,2	2,6	8.939	4.634	186	149
Neunkirchen- Seelscheid	61	50	4,6	3,5	11.774	10.618	193	212
Niederkassel	50	53	3,0	3,0	11.960	12.091	239	228
Rheinbach	36	35	2,2	2,5	7.751	7.878	215	225
Ruppichteroth	25	32	2,3	2,9	3.788	4.549	152	142
Sankt Augustin	69	62	4,5	4,0	17.692	15.931	256	257
Siegburg	50	50	3,0	3,0	11.305	10.051	226	201
Swisttal	38	39	2,3	2,1	6.846	7.506	180	192
Troisdorf	60	71	3,5	3,7	13.316	14.401	222	203
Wachtberg	52	47	3,8	3,2	12.893	12.029	248	256
Windeck	55	55	4,6	4,4	5.549	5.662	101	103
insgesamt	1.036	1.033	72,6	70,1	219.433	211.900	212	205

Hinweis:

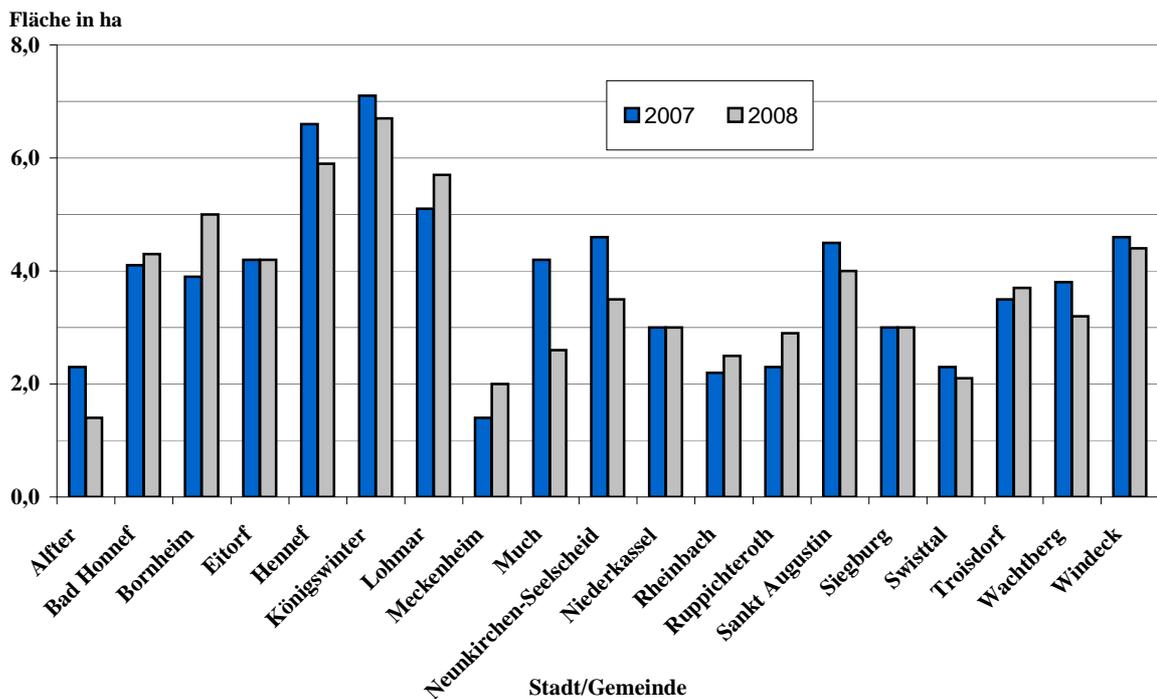
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 Einfamilienwohnhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 800 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2006, 2007 und 2008 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 sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.4 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	3
1950 bis 1974	95.000	380.000	201.000	1.500	83
1975 bis 2006	150.000	570.000	275.000	1.700	77
ab 2007	*	*	*	*	3

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	125.000	320.000	208.000	1.600	32
1975 bis 2006	150.000	450.000	300.000	1.900	23
ab 2007	-	-	-	-	-

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	70.000	275.000	171.000	1.300	4
1950 bis 1974	90.000	379.000	203.000	1.700	34
1975 bis 2006	86.000	535.000	296.000	1.800	32
ab 2007	202.000	368.000	312.000	2.200	5

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	84.000	280.000	173.000	1.500	9
1950 bis 1974	115.000	365.000	207.000	1.600	61
1975 bis 2006	140.000	472.000	285.000	1.800	40
ab 2007	216.000	400.000	295.000	1.800	5

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	2
1950 bis 1974	110.000	240.000	174.000	1.400	30
1975 bis 2006	140.000	430.000	245.000	1.600	57
ab 2007	244.000	333.000	291.000	2.000	5

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	3
1950 bis 1974	90.000	245.000	147.000	1.100	28
1975 bis 2006	104.000	386.000	199.000	1.300	91
ab 2007	159.000	212.000	188.000	1.300	4

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

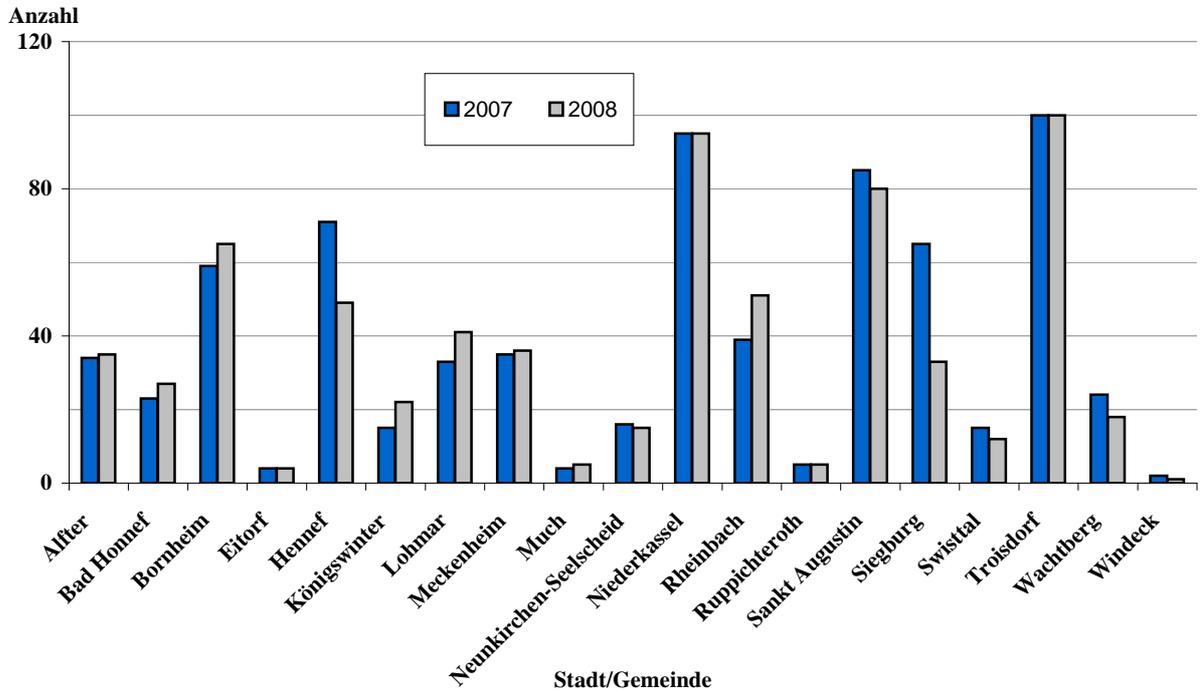
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Alfter	34	35	1,4	1,1	7.564	7.664	222	219
Bad Honnef	23	27	0,7	0,9	5.192	5.829	226	216
Bornheim	59	65	2,3	2,5	13.261	13.349	225	205
Eitorf	4	4	0,2	0,2	360	622	90	156
Hennef	71	49	2,9	1,9	14.035	9.768	198	199
Königswinter	15	22	0,7	0,9	3.055	5.022	204	228
Lohmar	33	41	1,4	1,7	6.446	7.891	195	192
Meckenheim	35	36	1,2	1,2	6.950	6.390	199	178
Much	4	5	0,2	0,2	726	863	182	173
Neunkirchen- Seelscheid	16	15	0,6	0,5	2.478	2.815	155	188
Niederkassel	95	95	2,7	3,2	20.128	19.011	212	200
Rheinbach	39	51	1,3	1,5	7.681	10.908	197	214
Ruppichteroth	5	5	0,2	0,2	818	534	164	107
Sankt Augustin	85	80	3,1	2,8	18.045	16.991	212	212
Siegburg	65	33	2,5	1,2	12.863	6.410	198	194
Swisttal	15	12	0,5	0,5	2.786	2.003	186	167
Troisdorf	100	100	3,4	3,4	20.187	18.078	202	181
Wachtberg	24	18	1,0	0,7	5.635	3.816	235	212
Windeck	2	1	*	*	*	*	*	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	724	694	26,4	24,6	148.375	137.995	205	199

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

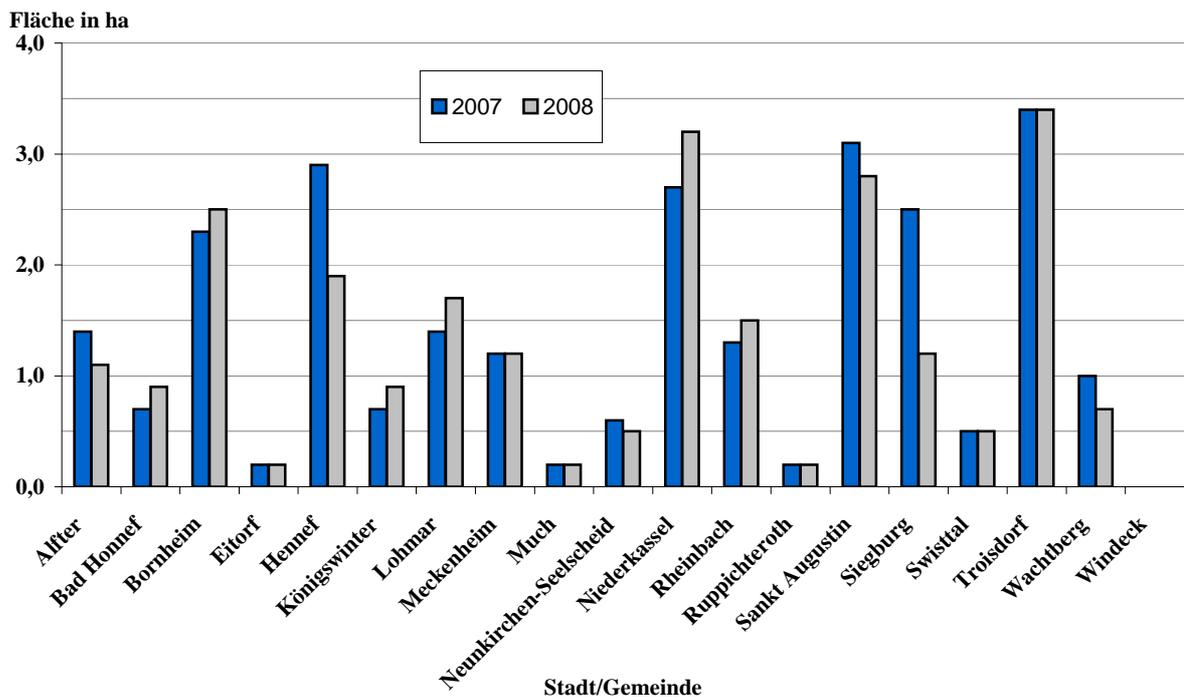
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenendhäusern 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 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche zwischen 250 m² und 500 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2006, 2007 und 2008 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 sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.4 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	92.000	219.000	156.000	1.300	5
1950 bis 1974	100.000	227.000	171.000	1.400	31
1975 bis 2006	120.000	400.000	220.000	1.700	86
ab 2007	150.000	357.000	248.000	1.900	31

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	128.000	280.000	182.000	1.500	18
1975 bis 2006	162.000	314.000	230.000	1.700	55
ab 2007	180.000	282.000	236.000	1.800	33

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	3
1950 bis 1974	*	*	*	*	3
1975 bis 2006	139.000	407.000	238.000	1.700	21
ab 2007	238.000	373.000	306.000	2.200	8

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	65.000	175.000	148.000	1.200	8
1950 bis 1974	110.000	240.000	172.000	1.500	35
1975 bis 2006	147.000	322.000	228.000	1.700	65
ab 2007	203.000	350.000	241.000	1.700	61

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	2
1950 bis 1974	115.000	230.000	168.000	1.200	9
1975 bis 2006	140.000	350.000	210.000	1.600	55
ab 2007	192.000	252.000	224.000	1.700	10

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	52.000	170.000	108.000	1.000	5
1975 bis 2006	115.000	245.000	182.000	1.400	21
ab 2007	-	-	-	-	-

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.1.6 Reihenmittelhäuser

6.1.6.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Alfter	10	6	0,2	0,1	1.882	1.007	188	168
Bad Honnef	8	11	0,2	0,2	1.802	2.611	225	237
Bornheim	16	13	0,4	0,3	2.948	2.198	184	169
Eitorf	1	-	*	-	*	-		
Hennef	13	15	0,3	0,3	2.388	2.676	184	178
Königswinter	6	6	0,2	0,2	1.358	704	226	117
Lohmar	5	6	0,1	0,2	660	1.108	132	185
Meckenheim	23	31	0,6	0,7	3.934	4.716	171	152
Much	2	-	*	-	*	-		
Neunkirchen- Seelscheid	1	3	*	0,1	*	433		144
Niederkassel	30	21	0,6	0,5	5.381	3.616	179	172
Rheinbach	14	18	0,3	0,4	2.739	3.479	196	193
Ruppichterath	-	1	-	*	-	*		
Sankt Augustin	48	36	1,1	0,8	8.801	6.489	183	180
Siegburg	16	11	0,4	0,2	3.310	2.110	207	192
Swisttal	5	5	0,1	0,1	752	845	150	169
Troisdorf	47	72	1,1	1,7	7.555	11.247	161	156
Wachtberg	4	10	0,1	0,3	694	1.814	174	181
Windeck	-	-	-	-	-	-		
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	249	265	5,8	6,1	44.841	45.219	180	171

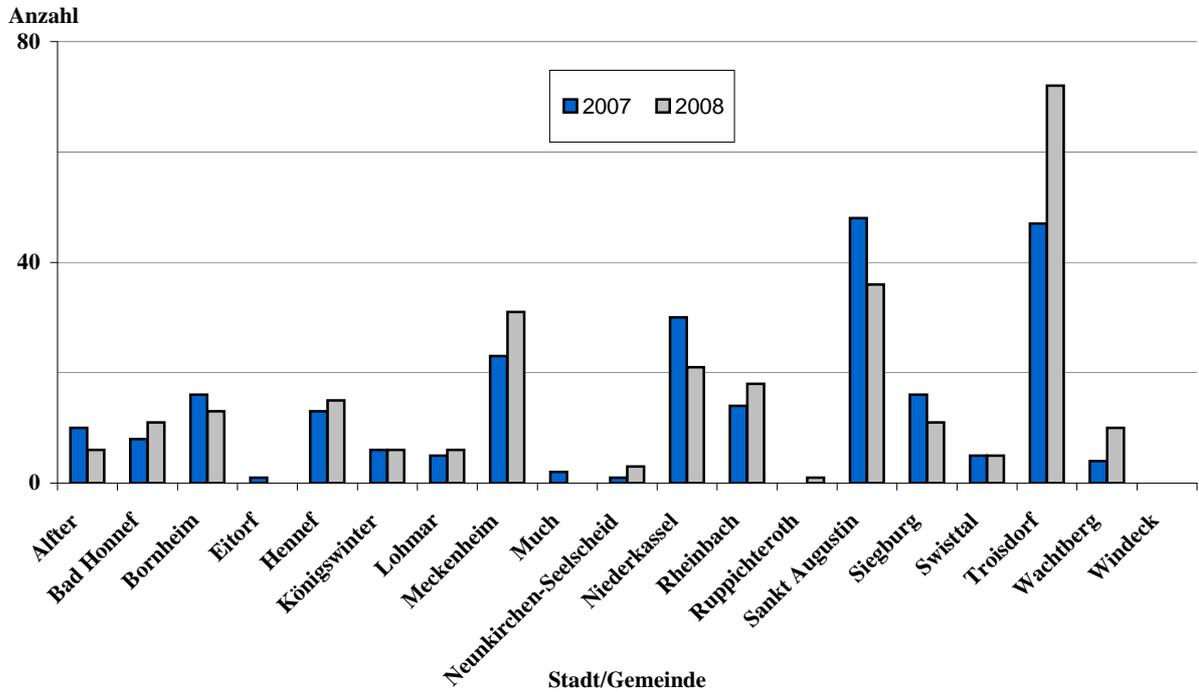
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Hinweis:

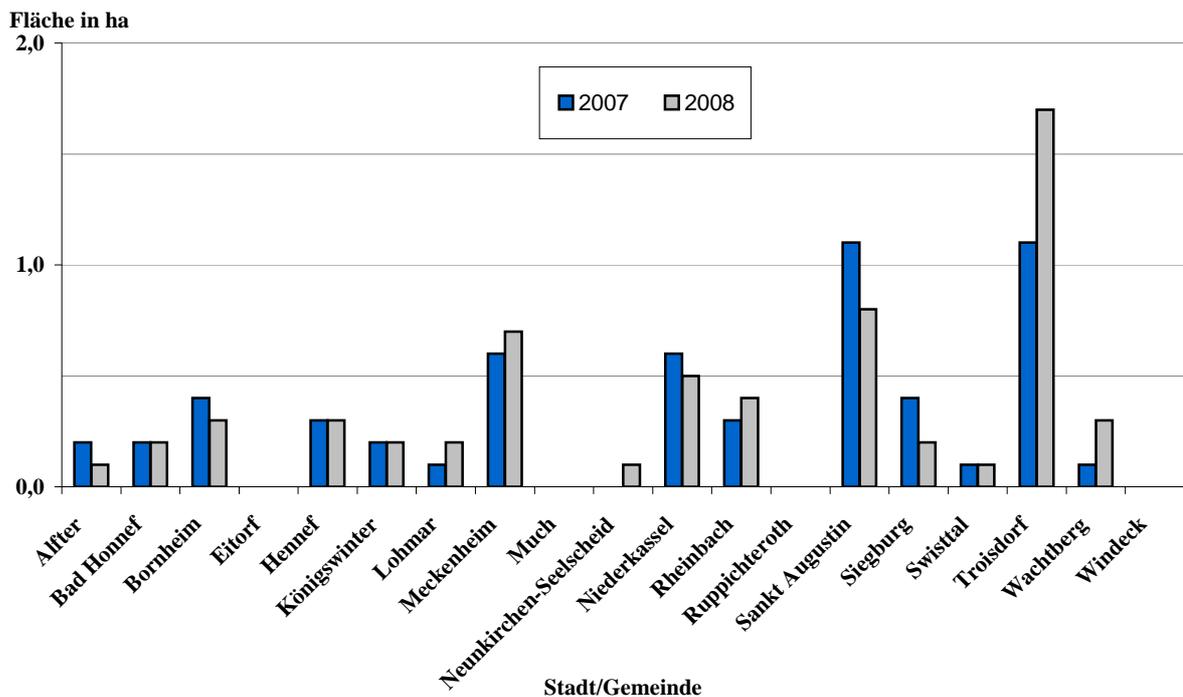
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihemittelhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.6.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenmittelhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 300 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2006, 2007 und 2008 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 sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.4 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	1
1950 bis 1974	127.000	235.000	157.000	1.400	17
1975 bis 2006	120.000	250.000	179.000	1.500	46
ab 2007	179.000	245.000	212.000	1.700	15

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	*	*	161.000	1.500	3
1975 bis 2006	158.000	245.000	198.000	1.500	19
ab 2007	160.000	212.000	182.000	1.800	19

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	127.000	180.000	141.000	1.100	4
1975 bis 2006	135.000	229.000	193.000	1.400	6
ab 2007	341.000	394.000	366.000	2.300	4

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	2
1950 bis 1974	90.000	210.000	132.000	1.200	34
1975 bis 2006	61.000	285.000	193.000	1.500	65
ab 2007	195.000	250.000	221.000	1.500	14

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	*	*	*	*	1
1975 bis 2006	125.000	210.000	170.000	1.400	14
ab 2007	*	*	*	*	1

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	*	*	*	*	1
1975 bis 2006	120.000	188.000	164.000	1.200	4
ab 2007	-	-	-	-	-

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	6	4	7	1,7	0,2	0,4	8.553	1.060	1.769
Bad Honnef	4	7	8	0,3	0,4	0,7	1.203	2.603	3.173
Bornheim	7	7	12	0,5	1,2	1,0	1.790	6.711	3.555
Eitorf	4	2	2	0,3	*	*	1.114	*	*
Hennef	3	10	4	0,3	2,2	0,2	1.010	4.759	988
Königswinter	5	5	9	0,6	0,6	0,8	1.145	1.309	2.984
Lohmar	2	2	7	*	*	0,5	*	*	2.014
Meckenheim	4	4	3	6,6	0,5	0,3	11.591	4.169	1.310
Much	-	2	2	-	*	*	-	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	4	1	5	0,4	*	0,5	805	*	1.225
Niederkassel	4	2	4	0,2	*	0,8	870	*	1.160
Rheinbach	1	4	3	*	0,3	0,2	*	1.220	754
Ruppichteroth	-	-	1	-	*	*	-	-	*
Sankt Augustin	8	7	4	2,2	1,6	0,2	12.205	10.444	825
Siegburg	15	18	21	3,3	1,6	1,8	20.830	10.999	7.443
Swisttal	3	1	2	1,4	*	*	5.880	*	*
Troisdorf	28	23	20	3,8	1,8	1,3	34.730	8.474	5.443
Wachtberg	-	1	5	-	*	0,3	-	*	1.108
Windeck	2	1	4	*	*	0,4	*	*	478
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	100	101	123	10,3	11,7	9,5	103.186	55.417	34.444
Veränderung	1 %	22 %		14 %	-19 %		-46 %	-38 %	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Aufgrund neuer statistischer Auswertungen für Gewerbe- und Industrieobjekte wurden die Zahlen der Jahre 2006 und 2007 neu ermittelt. Die Zahlen sind mit den Angaben in zurückliegenden Grundstücksmarktberichten nicht vergleichbar.

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	2	1	-	*	*	-	*	*	-
Bad Honnef	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Bornheim	-	4	3	-	2,6	2,7	-	4.972	7.063
Eitorf	2	3	3	*	1,1	1,3	*	4.216	1.073
Hennef	3	6	8	1,8	3,0	3,5	4.275	12.012	15.435
Königswinter	2	2	-	*	*	-	*	*	-
Lohmar	3	2	-	1,4	*	-	2.116	*	-
Meckenheim	5	3	3	1,3	2,6	0,8	827	5.826	765
Much	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	3	1	-	0,7	*	-	605	*
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	-	3	4	-	1,0	1,4	-	1.027	2.003
Ruppichteroth	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Sankt Augustin	-	3	2	-	1,1	*	-	10.245	*
Siegburg	1	5	1	*	1,0	*	*	9.467	*
Swisttal	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Troisdorf	2	2	5	*	*	9,7	*	*	4.943
Wachtberg	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Windeck	4	1	5	1,0	*	1,7	905	*	998
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	26	44	39	9,0	21,8	27,9	16.826	88.898	46.125

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Aufgrund neuer statistischer Auswertungen für Gewerbe- und Industrieobjekte wurden die Zahlen der Jahre 2006 und 2007 neu ermittelt. Die Zahlen sind mit den Angaben in zurückliegenden Grundstücksmarktberichten nicht vergleichbar.

7. Wohnungseigentum

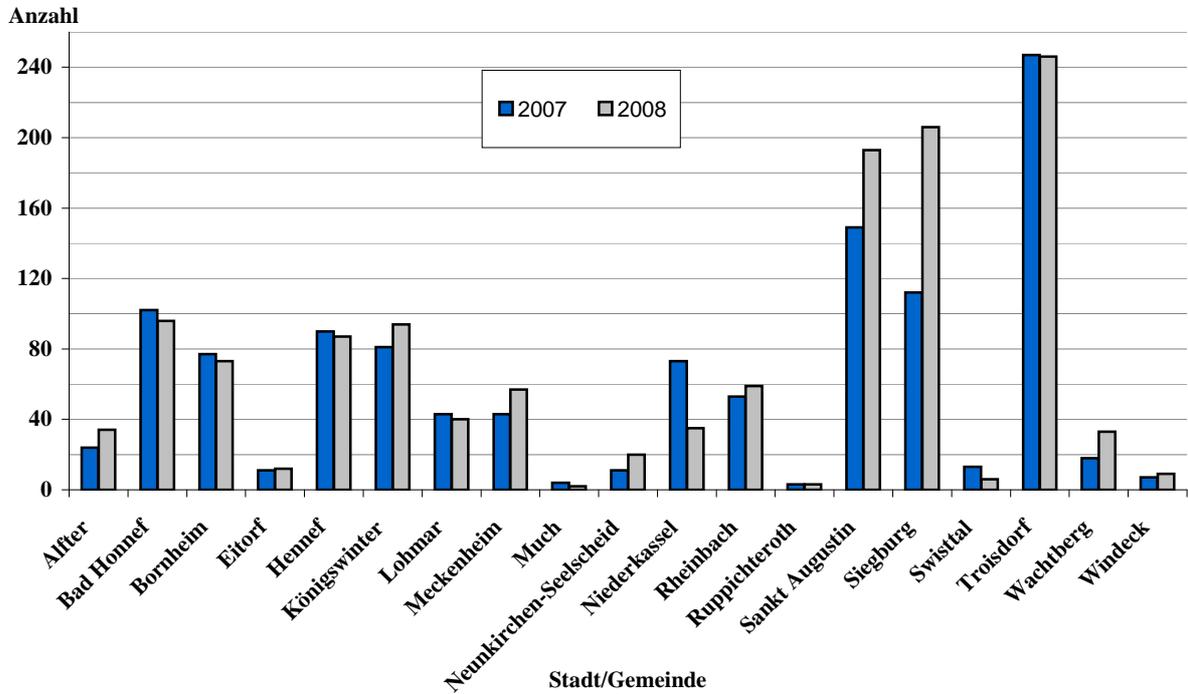
7.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	29	24	34	2.841	2.607	3.491
Bad Honnef	71	102	96	9.437	15.735	15.494
Bornheim	86	77	73	9.013	7.574	8.105
Eitorf	13	11	12	1.032	926	1.021
Hennef	68	90	87	8.894	11.860	11.088
Königswinter	70	81	94	9.244	10.672	13.779
Lohmar	46	43	40	5.317	4.745	3.854
Meckenheim	46	43	57	4.420	2.756	4.062
Much	20	4	2	2.646	532	*
Neunkirchen- Seelscheid	19	11	20	2.335	1.146	2.443
Niederkassel	103	73	35	11.377	7.221	3.970
Rheinbach	58	53	59	6.735	6.457	8.177
Ruppichterath	3	3	3	230	268	78
Sankt Augustin	190	149	193	15.127	11.123	15.455
Siegburg	166	112	206	28.666	15.547	18.885
Swisttal	12	13	6	1.024	1.161	445
Troisdorf	224	247	246	23.384	23.249	24.591
Wachtberg	14	18	33	1.740	2.731	2.944
Windeck	2	7	9	*	456	374
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	1.240	1.161	1.305	143.657	126.763	138.481
Veränderung	-6 %	12 %		-12 %	9 %	

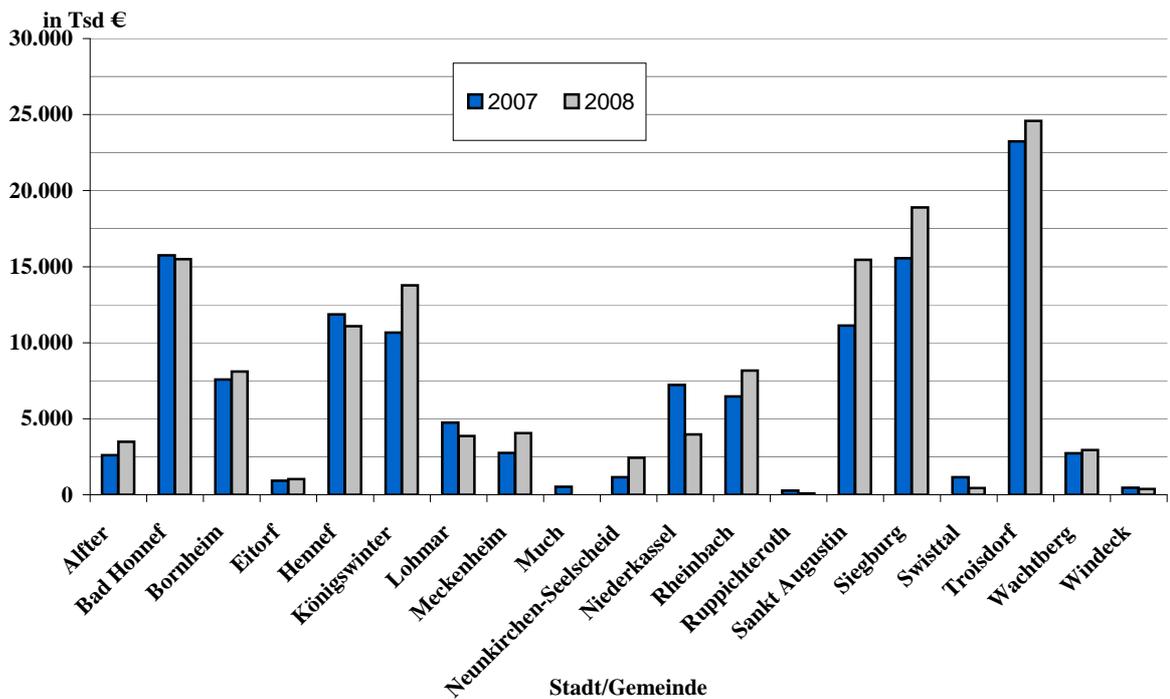
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Grafik zum Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



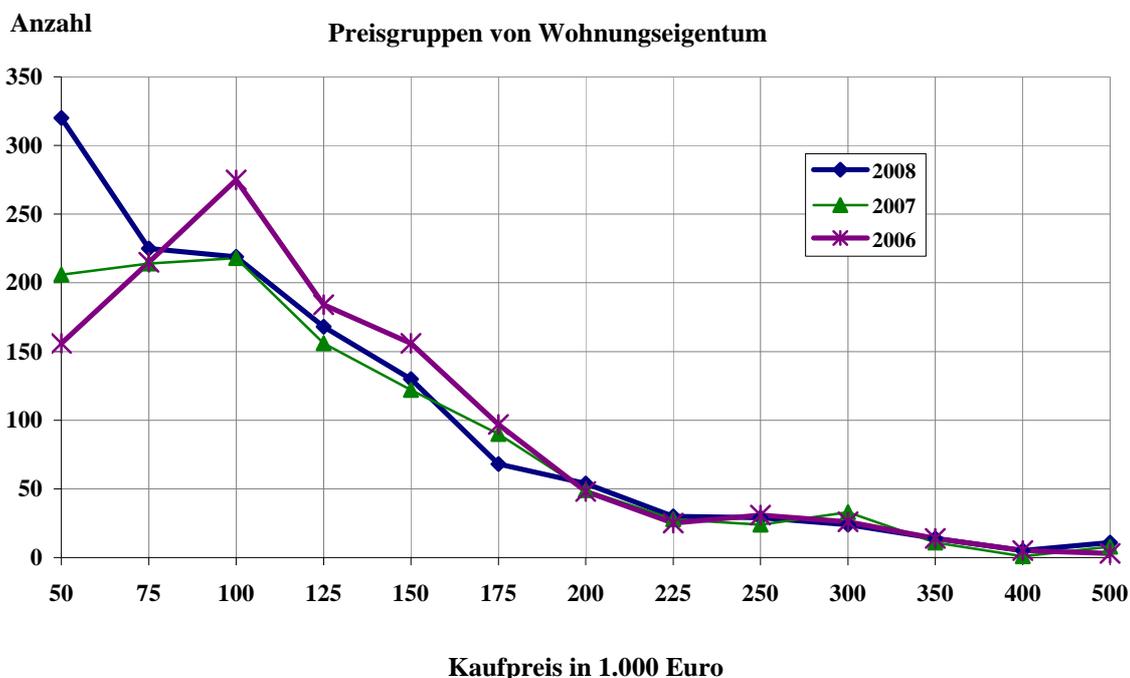
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe			2006	2007	2008
0 €	bis	50.000 €	156	206	320
50.000 €	bis	75.000 €	215	214	225
75.000 €	bis	100.000 €	275	218	219
100.000 €	bis	125.000 €	184	156	168
125.000 €	bis	150.000 €	156	122	130
150.000 €	bis	175.000 €	97	90	68
175.000 €	bis	200.000 €	48	49	54
200.000 €	bis	225.000 €	25	28	30
225.000 €	bis	250.000 €	31	24	29
250.000 €	bis	300.000 €	26	33	24
300.000 €	bis	350.000 €	14	11	14
350.000 €	bis	400.000 €	5	1	5
400.000 €	bis	500.000 €	3	8	11
	über	500.000 €	5	1	8
insgesamt			1.240	1.161	1.305
Veränderung				-6 %	12 %



7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	7	10	13	2	4
50 bis 75	4	16	10	1	9
75 bis 100	7	18	19	6	17
100 bis 125	5	14	10	2	15
125 bis 150	5	5	6	1	17
150 bis 175	1	5	5	-	10
175 bis 200	4	5	4	-	9
200 bis 225	1	3	2	-	2
225 bis 250	-	7	1	-	1
250 bis 300	-	3	-	-	1
300 bis 350	-	3	1	-	2
350 bis 400	-	2	1	-	-
400 bis 500	-	1	1	-	-
über 500	-	4	-	-	-
insgesamt	34	96	73	12	87

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	13	6	19	-	-
50 bis 75	23	7	13	1	1
75 bis 100	13	7	11	-	5
100 bis 125	8	13	10	-	6
125 bis 150	4	2	4	-	5
150 bis 175	5	2	-	1	2
175 bis 200	5	2	-	-	-
200 bis 225	1	-	-	-	-
225 bis 250	7	1	-	-	1
250 bis 300	8	-	-	-	-
300 bis 350	2	-	-	-	-
350 bis 400	-	-	-	-	-
400 bis 500	3	-	-	-	-
über 500	2	-	-	-	-
insgesamt	94	40	57	2	20

noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	3	4	3	76	85
50 bis 75	5	13	-	44	14
75 bis 100	8	10	-	28	20
100 bis 125	5	4	-	17	20
125 bis 150	7	6	-	12	27
150 bis 175	3	5	-	3	13
175 bis 200	3	5	-	3	8
200 bis 225	1	4	-	4	4
225 bis 250	-	1	-	1	7
250 bis 300	-	5	-	2	1
300 bis 350	-	1	-	1	3
350 bis 400	-	-	-	-	2
400 bis 500	-	1	-	2	2
über 500	-	-	-	-	-
insgesamt	35	59	3	193	206

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	2	60	7	6
50 bis 75	1	55	8	-
75 bis 100	2	41	4	3
100 bis 125	1	31	7	-
125 bis 150	-	25	4	-
150 bis 175	-	12	1	-
175 bis 200	-	5	1	-
200 bis 225	-	7	1	-
225 bis 250	-	2	-	-
250 bis 300	-	4	-	-
300 bis 350	-	1	-	-
350 bis 400	-	-	-	-
400 bis 500	-	1	-	-
über 500	-	2	-	-
insgesamt	6	246	33	9

7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Alfter	2	1	-	19	16	16	-	-	1
Bad Honnef	6	11	7	45	61	40	4	-	-
Bornheim	6	1	-	50	46	31	6	1	2
Eitorf	-	-	-	7	6	5	1	-	1
Hennef	6	15	7	33	49	35	2	-	-
Königswinter	7	4	13	38	50	23	3	-	1
Lohmar	6	2	2	23	31	16	1	-	-
Meckenheim	-	-	-	32	35	36	1	-	-
Much	10	2	1	3	1	-	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	-	6	8	9	2	2	-
Niederkassel	7	8	4	19	18	11	2	-	-
Rheinbach	8	6	13	31	31	25	3	-	1
Ruppichterath	-	-	-	1	2	1	-	1	-
Sankt Augustin	7	1	4	126	125	109	10	8	9
Siegburg	42	15	6	41	54	73	11	7	6
Swisttal	-	-	-	3	3	5	1	-	-
Troisdorf	8	17	6	97	91	98	12	4	11
Wachtberg	-	-	-	5	14	9	1	-	9
Windeck	-	-	-	1	2	2	-	-	-
insgesamt	115	83	63	580	643	544	60	23	41

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (50%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises.

Aufgrund neuer statistischer Auswertungen für Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen wurden die Zahlen der Jahre 2006 und 2007 neu ermittelt. Die Zahlen sind mit den Angaben in zurückliegenden Grundstücksmarktberichten nicht vergleichbar.

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 2006 und 2007 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	650	1.300	1.050	4
Sankt Augustin	850	1.150	1.000	4
Troisdorf	750	1.300	950	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	500	1.400	900	18

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	550	950	700	8
Sankt Augustin	350	800	550	21
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	950	600	32

(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		
Rheinbach	1.650	2.000	1.850	4
Troisdorf	1.100	1.550	1.250	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	2.050	1.550	12

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	850	1.150	1.000	6
Bad Honnef	650	1.700	1.100	18
Bornheim	500	1.450	1.100	11
Hennef	1.200	1.400	1.300	4
Königswinter	900	1.300	1.100	5
Lohmar	850	1.500	1.200	5
Meckenheim	400	1.200	900	10
Niederkassel	900	1.050	1.000	3
Rheinbach	950	1.250	1.050	7
Sankt Augustin	750	1.650	1.050	28
Siegburg	650	1.700	1.300	13
Troisdorf	600	1.600	1.200	34
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	400	1.700	1.100	146

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	950	1.050	1.000	4
Lohmar	450	850	600	6
Meckenheim	450	900	600	9
Rheinbach	1.050	1.150	1.100	3
Sankt Augustin	300	800	500	19
Siegburg	700	1.050	850	3
Troisdorf	400	850	600	18
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.150	650	62

(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	1.200	1.100	3
Bad Honnef	1.300	1.700	1.550	9
Bornheim	1.150	1.650	1.300	7
Hennef	1.000	1.700	1.400	12
Königswinter	1.000	1.850	1.400	9
Lohmar	1.250	1.550	1.400	6
Niederkassel	1.400	1.650	1.550	5
Rheinbach	950	1.400	1.150	6
Sankt Augustin	900	1.800	1.400	8
Siegburg	1.200	2.100	1.650	12
Troisdorf	1.000	1.700	1.400	16
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900	2.100	1.400	100

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.500	1.700	1.550	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	950	1.700	1.400	11

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	1.400	1.850	1.650	5
Much	1.950	2.150	2.050	4
Niederkassel	1.800	2.400	2.150	5
Rheinbach	1.850	2.550	2.150	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	2.550	2.000	32

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	2.100	2.600	2.400	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.100	2.600	2.400	7

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	1.650	1.250	7
Bad Honnef	550	1.700	1.200	19
Bornheim	500	1.700	1.150	15
Hennef	1.100	1.500	1.250	8
Königswinter	650	1.650	1.100	15
Lohmar	700	1.500	1.100	4
Meckenheim	200	1.450	800	30
Neunkirchen- Seelscheid	950	1.350	1.150	6
Niederkassel	950	1.850	1.450	11
Rheinbach	950	1.600	1.150	16
Sankt Augustin	550	1.750	1.150	49
Siegburg	550	1.800	1.250	44
Troisdorf	650	1.650	1.150	42
Wachtberg	1.000	1.350	1.200	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	1.850	1.150	272

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.000	1.550	1.300	9
Lohmar	700	950	850	7
Meckenheim	250	1.400	750	16
Sankt Augustin	250	1.500	650	80
Siegburg	450	1.350	850	5
Troisdorf	600	1.300	800	24
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.550	750	142

(Baujahr 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.250	2.000	1.700	13
Bornheim	1.000	1.800	1.400	3
Eitorf	700	1.500	1.100	3
Hennef	800	1.850	1.400	26
Königswinter	1.200	1.900	1.500	8
Lohmar	1.150	1.750	1.500	10
Neunkirchen- Seelscheid	1.150	1.750	1.450	6
Niederkassel	1.350	1.700	1.500	5
Rheinbach	900	1.500	1.100	4
Sankt Augustin	550	2.000	1.350	20
Siegburg	1.150	1.900	1.550	16
Troisdorf	1.050	1.800	1.400	18
Wachtberg	1.750	2.300	2.000	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	2.300	1.450	141

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	1.050	1.550	1.250	4
Siegburg	1.400	1.550	1.450	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.050	1.550	1.400	16

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.550	1.950	1.800	5
Bad Honnef	1.500	3.200	2.400	28
Bornheim	1.500	1.950	1.750	9
Hennef	1.600	2.450	2.000	20
Königswinter	1.450	3.900	2.650	26
Lohmar	1.550	2.250	2.000	11
Much	1.850	2.350	2.050	10
Niederkassel	1.600	2.100	1.850	8
Rheinbach	1.650	3.050	2.200	24
Sankt Augustin	1.550	2.200	1.850	7
Siegburg	1.550	3.350	2.200	36
Troisdorf	1.550	2.400	1.950	21
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	3.900	2.150	206

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	1.950	2.650	2.300	22
Troisdorf	1.800	2.150	2.000	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.600	2.650	2.200	28

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	19 (1976)
Niederkassel	2.150	2.400	2.300	3 (2006/2007)
Rheinbach	1.450	2.000	1.750	3 (1995)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	2.450	1.500	26

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 BORISPLUS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Ab sofort steht im neuen Portal auch die "Allgemeine Preisauskunft" für Einfamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Damit können sich interessierte Bürger, aber auch Sachverständige einen Überblick über den Markt bebauter Grundstücke verschaffen.

Unter der Adresse **www.borisplus.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,
- 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.

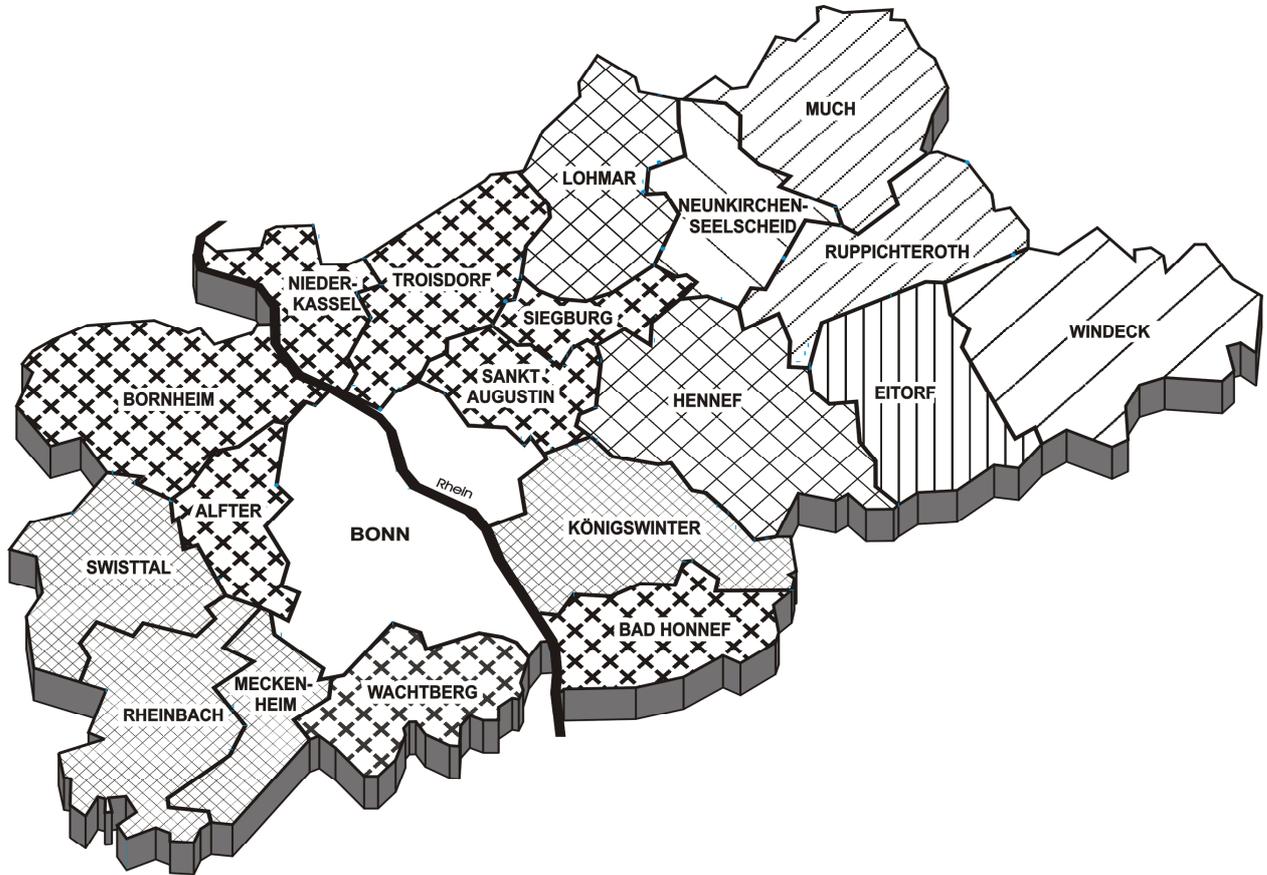
Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

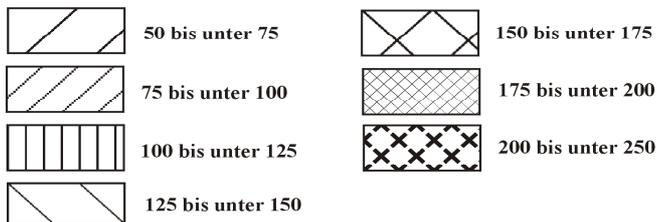
Gemeinde/Stadt Stichtag jeweils 01.01.	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Alfter	245	245	205	205	160	160
Bad Honnef	300	300	225	225	115	115
Bornheim	245	245	225	225	175	175
Eitorf	155	155	100	100	55	55
Hennef	240	240	155	155	65	70
Königswinter	235	235	180	180	110	110
Lohmar	190	190	170	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
Ruppichterath	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	210	210	190	190
Wachtberg	240	240	200	205	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)



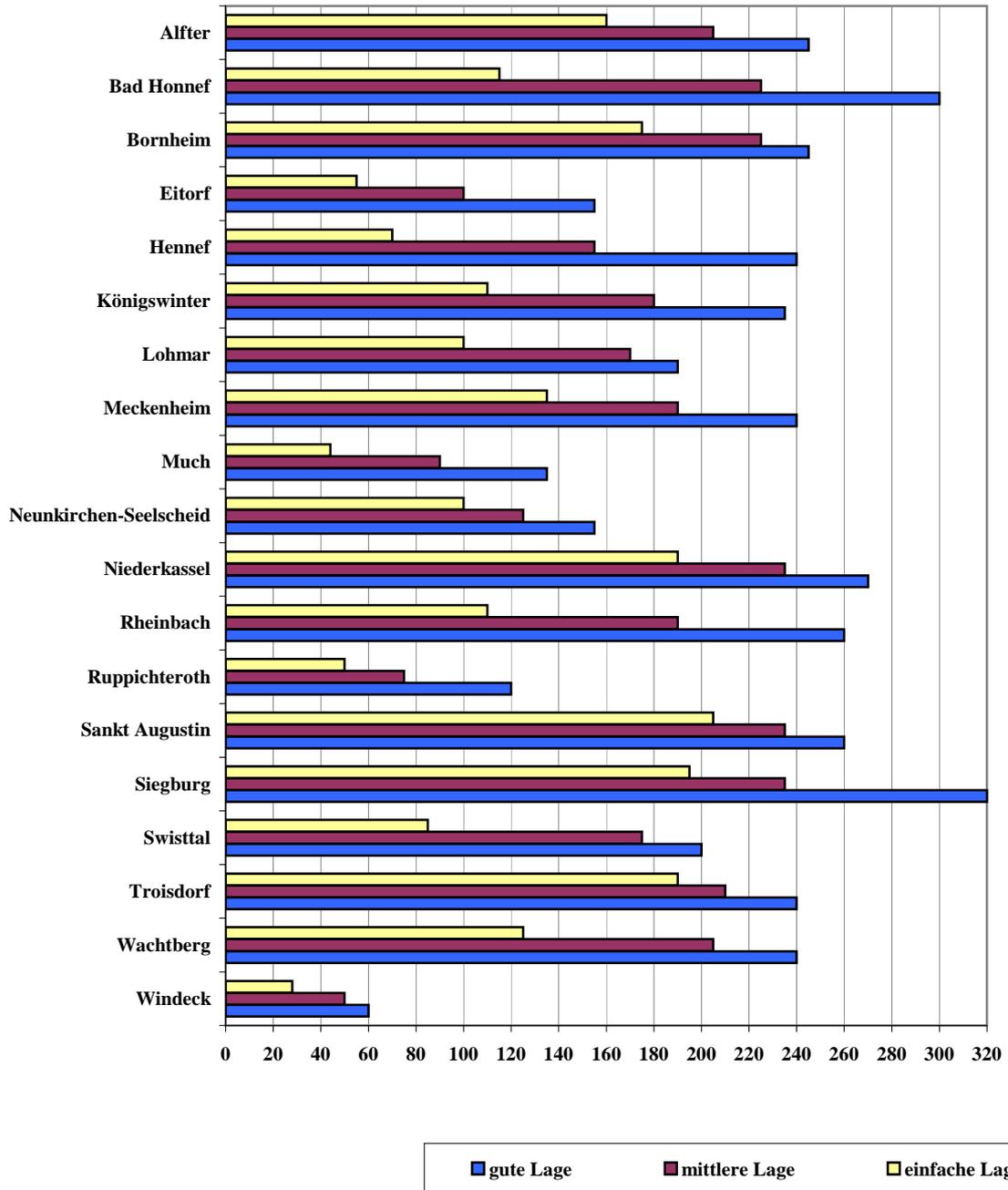
Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² (Stand: 01.01.2009).



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

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte zum 01.01.2009 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 Stichtag jeweils 01.01.	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
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	-	-
Ruppichteroth	-	-	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

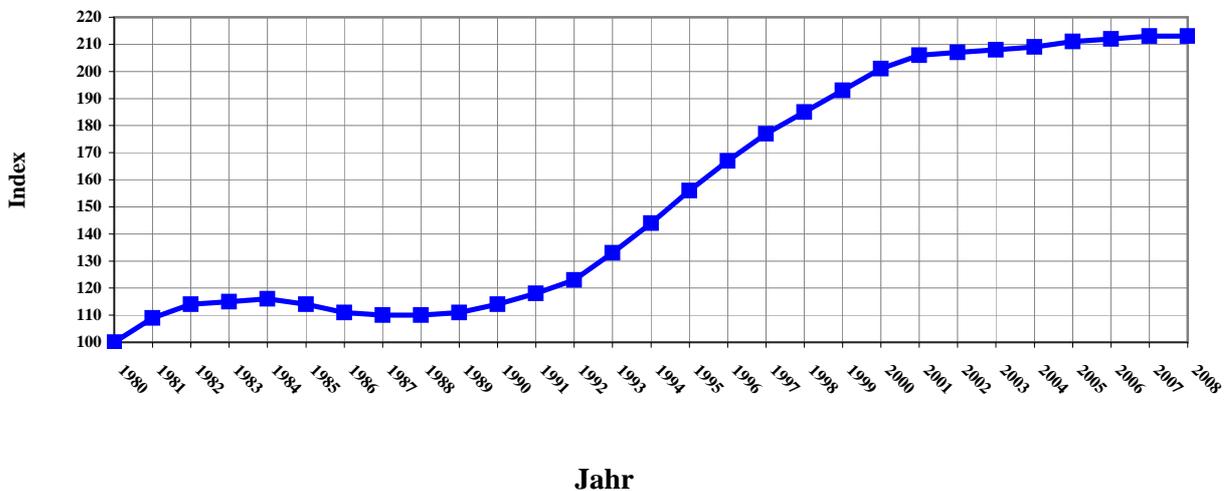
9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

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		2008	213
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
2008	208	231	228	262	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
2008	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
2008	229	174	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
2008	199	232	165	213

Hinweis: Die in kursiv aufgeführten Preisindizes sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf ermittelt worden.

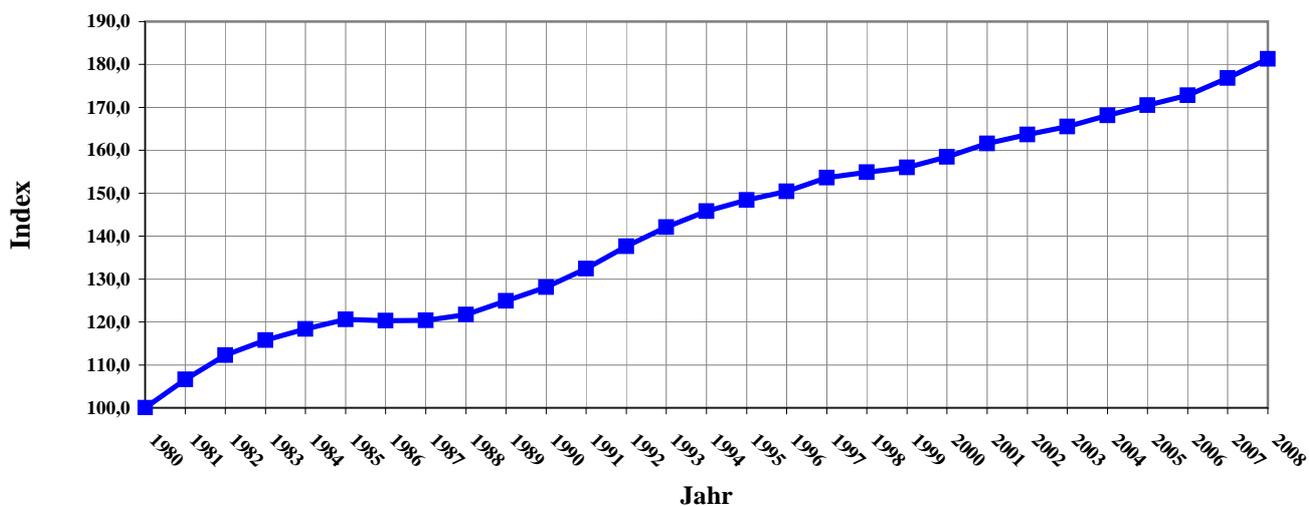
9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

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	1995	148,4
1981	106,6	1996	150,4
1982	112,3	1997	153,6
1983	115,8	1998	154,9
1984	118,4	1999	156,0
1985	120,6	2000	158,5
1986	120,3	2001	161,6
1987	120,4	2002	163,7
1988	121,7	2003	165,5
1989	124,9	2004	168,1
1990	128,1	2005	170,5
1991	132,4	2006	172,8
1992	137,6	2007	176,8
1993	142,1	2008	181,3
1994	145,8		



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.

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de

Kategorie	Berichtszeitraum						
	2003 %	2004 %	2005 %	2006 %	2007 %	2008 % Anz.	
Vermietetes Wohnungseigentum (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	4,5 4,75	4,5 4,50	4,5	4,75	4,5	5,0	44
Vermietetes Wohnungseigentum in Großwohnanlagen	6,5	7,0	5,75	6,25	6,25	7,5	8
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,75	4,0	4,0	3,75	4,0	4,0	23
Dreifamilienhäuser			4,25	4,5	5,0	5,5	21
Mehrfamilienhäuser (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	4,75 5,0	4,5 4,5	5,25	5,75	6,0	6,0	34
Gemischt genutzte Gebäude	6,0	6,0	6,75	6,75	7,0	7,25	9
Geschäfts- und Bürogebäude			(7,0)	7,5	7,0	7,25	12
Reine Gewerbegebäude	7,0	7,0					
Gewerbe und Industrie			(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,5)	2

() = statistisch nicht gesichert

GRND = Gebäuderestnutzungsdauer

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	Berichtszeitraum						2008 Anz.
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Vermietetes Wohnungseigentum (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	18 16	16 16	17	17	17	16	44
Vermietetes Wohnungseigentum in Großwohnanlagen	13	12	13	12	12	11	8
Dreifamilienhäuser			16	16	14	13	21
Mehrfamilienhäuser (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	18 17	16 16	14	13	13	12	34
Gemischt genutzte Gebäude	14	14	12	12	11	12	9
Geschäfts- und Bürogebäude			(11)	12	13	12	12
Reine Gewerbegebäude	12	12					
Gewerbe und Industrie			(7)	(7)	(7)	(10)	2

() = statistisch nicht gesichert

GRND = Gebäuderestnutzungsdauer

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.

Eventuelle Baumängel und Bauschäden konnten bei diesen Auswertungen nicht untersucht werden und bleiben somit unberücksichtigt.

Die Anpassungsfaktoren wurden in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt.

- 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 2006
- 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 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de

9.4.2 Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden

Städte Meckenheim, Rheinbach, Gemeinden Alfter, Swisttal und Wachtberg

Auswertungen aus dem Jahr 2008 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Sachwert bis	Bodenwertniveau	
	bis 185 €/m ²	über 185 €/m ²
	Baujahr 1960-2006 n = 45	Baujahr 1956-2006 n = 53
100.000 €		
125.000 €	1,05	1,1
150.000 €	1,0	1,0
175.000 €	0,95	1,0
200.000 €	0,95	0,95
225.000 €	0,9	0,95
250.000 €	0,9	0,9
275.000 €	0,9	0,9
300.000 €	0,85	0,9
325.000 €	0,85	0,85
350.000 €	0,85	0,85
375.000 €	0,85	0,85
400.000 €		0,85
425.000 €		0,85
450.000 €		0,85

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 den Jahren 2006 bis 2008 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau zwischen 170 €/m² und 250 €/m²
Sachwert bis	Baujahr 1952-2003 n = 46
100.000 €	
125.000 €	
150.000 €	1,15
175.000 €	1,05
200.000 €	1,0
225.000 €	0,95
250.000 €	0,9
275.000 €	0,9
300.000 €	0,85
325.000 €	0,85
350.000 €	0,8
375.000 €	0,8
400.000 €	0,8
425.000 €	0,8
450.000 €	0,75
475.000 €	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 den Jahren 2007 und 2008 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Sachwert bis	Bodenwertniveau	
	bis 170 €/m ²	über 170 €/m ²
	Baujahr 1950-2006 n = 45	Baujahr 1954-2005 n = 38
100.000 €	1,05	
125.000 €	1,0	
150.000 €	0,95	1,0
175.000 €	0,95	1,0
200.000 €	0,95	0,95
225.000 €	0,95	0,95
250.000 €	0,95	0,95
275.000 €	0,95	0,95
300.000 €	0,9	0,95
325.000 €	0,9	0,95
350.000 €	0,9	0,95
375.000 €	0,9	0,9
400.000 €		0,9
425.000 €		0,9
450.000 €		0,9
475.000 €		0,9

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 dem Jahr 2008 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau zwischen 190 €/m² und 260 €/m²
Sachwert bis	Baujahr 1954-2001 n = 69
100.000 €	
125.000 €	
150.000 €	1,05
175.000 €	1,05
200.000 €	1,0
225.000 €	1,0
250.000 €	0,95
275.000 €	0,95
300.000 €	0,95
325.000 €	0,95
350.000 €	0,9
400.000 €	
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 den Jahren 2007 und 2008 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	bis 160 €/m ²	über 160 €/m ²
Sachwert bis	Baujahr 1950-2006 n = 35	Baujahr 1950-2003 n = 39
100.000 €	-	-
125.000 €	1,1	1,15
150.000 €	1,0	1,05
175.000 €	0,95	1,0
200.000 €	0,95	0,95
225.000 €	0,9	0,95
250.000 €	0,9	0,9
275.000 €	0,85	0,9
300.000 €	0,85	0,9
325.000 €	0,85	0,85
350.000 €	0,8	0,85
375.000 €	0,8	0,85
400.000 €	0,8	-
425.000 €	-	-

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 den Jahren 2007 und 2008 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

Sachwert bis	Bodenwertniveau	
	bis 80 €/m ²	über 80 €/m ²
	Baujahr 1954-2004 n = 32	Baujahr 1955-2007 n = 53
100.000 €	1,15	
125.000 €	1,05	1,1
150.000 €	0,95	1,0
175.000 €	0,9	0,95
200.000 €	0,9	0,95
225.000 €	0,85	0,9
250.000 €	0,8	0,85
275.000 €	0,8	0,85
300.000 €	0,8	0,85
325.000 €		0,85
350.000 €		0,8
375.000 €		0,8
400.000 €		
425.000 €		

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

9.5 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

In der Wertermittlung sind das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück selbständig zu betrachtende Gegenstände. Auf Grund der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) haben sich hierbei Änderungen in der Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber dem bisherigen Verfahren ergeben.

Analog zu der Bewertung von unbelasteten Grundstücken sollte der Wert von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken primär mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bestimmt werden. In den Fällen, in denen keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung stehen, muss auf die finanzmathematische Methode nach Nr. 4.3.2.2 WertR 2006 als Bewertungsmodell zurückgegriffen werden.

Bei diesem Bewertungsmodell wird davon ausgegangen, dass der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil besteht. Darüber hinaus ist, ähnlich wie beim Sachwertverfahren, ein Marktanpassungsfaktor anzubringen, der die örtlichen Besonderheiten in Bezug auf Erbbaurechte im Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus diesem Grund wurde ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte mit Hilfe von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hierbei wurden nur Verträge ausgewertet, die nach 2006 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 42 Kauffälle den Anforderungen und konnten in der Auswertung verwendet werden.

Durch die Geschäftsstelle wurden bei der Auswertung folgende Modellparameter berücksichtigt:

- Gebäudewert von Einfamilien-, Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern (in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt - vgl. 9.4.1*)
- Bodenwertanteil des Erbbaurechts**, berechnet durch:
 - Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag (vgl. 9.2)
 - Bodenwert (**erschließungsbeitragspflichtig**) aus Bodenrichtwerten zum Wertermittlungsstichtag (Vertragsabschluss) ermittelt
 - vertraglich zu erzielender Erbbauzinssatz
 - Restlaufzeit des Erbbaurechtes (Restlaufzeit der ausgewerteten Verträge länger als die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude)

Bei der Ermittlung ergab sich folgender mittlerer Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte:

Objekt	Marktanpassungsfaktor
Einfamilien-, Doppel- Reihenend- und Reihenmittelhäuser (Grundstücksgröße bis 800 m ²)	0,8

Als durchschnittlicher Erbbauzinssatz im Rhein-Sieg-Kreis wurde ein Zinssatz von 2,5% ermittelt (Mittel aus Alt- und Neuverträgen). Die Höhe des Zinssatzes muss an die Besonderheiten des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages angepasst werden. Bei der Bestellungen von Erbbaurechten wird i.d.R. von einem Erbbauzins von 4 % ausgegangen.

* Bei der Ermittlung der Gebäudewerte wurde zur Vereinfachung der Auswertung von einem mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen.

** Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts berechnet sich durch die Differenz des Verzinsungsbetrags des Bodenwertes (Liegenschaftszins) mit dem vertraglich zu erzielenden Erbbauzins, multipliziert mit dem Vervielfältiger aus Restvertragslaufzeit und Liegenschaftszinssatz.

9.6 Sonstige erforderliche Daten

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

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	2.000 €	17.000 €	8.500 €	49
oberirdische Stellplätze	1.000 €	10.000 €	4.000 €	44
Tiefgarageneinstellplätze	2.500 €	18.000 €	10.000 €	60

Siegburg, den 26. März 2009

Der Vorsitzende



10. Anlagen

10.1 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Land Nordrhein-Westfalen
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Telefon: 0211-475-2640
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 in der
Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Telefon: 0228-77-2955
gutachterausschuss@bonn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Kreis Euskirchen
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Telefon: 02251-15-347
gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

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

Telefon: 02261-88-6230
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: 0221-221-23017
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: 0228-22-84-0
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 NRW
Siebengebirgsstr. 200
53229 Bonn

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