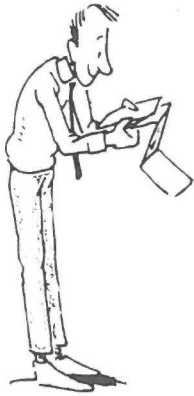


Informationen zu Grundstücksfragen,  
über Grundstückspreise,  
Preise für Einfamilienhäuser  
und Eigentumswohnungen



Grundstücksmarktbericht 1995/96  
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
in der Stadt Troisdorf



Raum für Notizen:

## Inhalt

Vorwort .....	5
Gutachterausschuß - wer steckt dahinter? .....	6
Aufgaben .....	5
Der Grundstücksmarkt 1995/96 in Troisdorf .....	7
Mögliche örtliche Einflußfaktoren .....	7
Mögliche überregionale Einflußfaktoren .....	8
Überblick über den Grundstücksmarkt 1995/96 .....	9
Lagetypische Preise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1995 .....	11
Die Teilmärkte in Troisdorf .....	12
Teilmarkt unbebaute Grundstücke .....	14
a) Forstflächen .....	14
b) Landwirtschaftliche Grundstücke .....	15
c) Bauerwartungsland .....	16
d) Rohbauland .....	16
e) Bauland .....	16
Öffentliche Erschließungsbeiträge .....	17
Öffentliche Kanalanschlußbeiträge .....	18
Öffentliche Anliegerbeiträge .....	20
Die aktuellen Bodenrichtwerte in Troisdorf .....	20
Erbbaurecht, das andere Baugrundstück .....	24
Teilmarkt bebaute Grundstücke .....	26
Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	26
Preise pro m <sup>2</sup> Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren .....	29
Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften .....	32
Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser - freistehend - .....	32
Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser .....	33
Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser .....	34
Teilmarkt Teileigentum .....	35
Teilmarkt Gewerbe- und Industrieobjekte .....	35
Teilmarkt Eigentumswohnungen .....	36
Preise für Eigentumswohnungen .....	36
Kaufpreise für Eigentumswohnungen .....	37
Eigentumswohnungen in Wohnanlagen in DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	39
Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung .....	39
Preise von Eigentumswohnungen, abgestellt auf das Alter des Gebäudes und ihre Größe .....	40

## Troisdorfer Bauhandwerker (Fortsetzung):

### Heizung-Sanitär

Burkhard Schade  
Hans-Willy-Mertens-Straße 30  
53842 Troisdorf  
Tel.: (02241) 403166  
Fax: (02241) 405721

Menden-Haustechnik  
L. Menden GmbH + Co. KG.  
Frankfurter Straße 37  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 76543  
Fax: (02241) 76565

Vierkötter GmbH & Co Betriebs KG  
Roncallistraße 4  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 9813-0  
Fax: (02241) 9813-55

Alle in dieser Broschüre aufgeführten Daten und Fakten wurden vom Herausgeber nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen.

Sollten dennoch Druckfehler aufgetreten sein oder Angaben fehlen, wird hierfür keine Haftung übernommen. In einem solchen Fall wird um freundliches Verständnis gebeten.

Nach der Gebührenordnung des Landes NW ist für den jährlich herauszugebenden Grundstücksmarktbericht eine Gebühr von 30,— DM pro Exemplar zu erheben. Die im Anhang genannten Firmen haben durch ihren Unkostenbeitrag dazu beigetragen, daß diese Broschüre lediglich gegen eine Schutzgebühr von 6,50 DM abgegeben werden kann.

4 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche - .....	61
4.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1991 - 1995 .....	61
4.1.1 Ortschaft Altenrath .....	62
4.1.2 Ortschaft Bergheim .....	62
4.1.3 Ortschaft Eschmar .....	63
4.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte .....	63
4.1.5 Ortschaft Kriegsdorf .....	64
4.1.6 Ortschaft Müllekoven .....	64
4.1.7 Ortschaft Oberlar .....	65
4.1.8 Ortschaft Sieglar .....	65
4.1.9 Ortschaft Spich .....	66
4.1.10 Ortschaft Troisdorf .....	66
4.2 Preise für Eigentumswohnungen 1995 .....	67
4.2.1 Preise in Neubauten, die in den Jahren 1995/96 bezugsfertig sind bzw. bezugsfertig werden .....	67
4.2.2 Baujahr 1990 bis 1994 .....	68
4.2.3 Baujahr 1980 bis 1989 .....	68
4.2.4 Baujahr 1970 bis 1979 .....	69
4.2.5 Baujahr 1961 bis 1969 .....	69
4.2.6 Baujahr 1949 bis 1960 .....	70
5. Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragsfrei - individueller Wohnungsbau .....	71
Vergleich der Baulandpreisindizes mit einigen Nachbarstädten .....	71
6. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf .....	72
7. Durchschnittliche Ertragsfaktoren 1995 .....	74

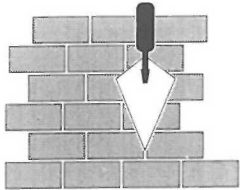
## Anhang

Troisdorfer Architekturbüros .....	76
Troisdorfer Statikbüros .....	79
Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure .....	79
Troisdorfer Sachverständigenbüros .....	80
Troisdorfer Immobilienfirmen .....	81
Troisdorfer Wohnungsbaufirmen/Bauträger .....	83
Troisdorfer Bauhandwerker .....	84
Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß .....	87

## Troisdorfer Bauhandwerker:

### Bauunternehmer

Konrad Mundorf  
Auf dem Kirvelberg 32  
53844 Troisdorf  
Tel.: (0228) 45



### Kunststofffensterfabrikation

Bauelemente Vogel  
Fenster - Haustüren - Rolläden  
Brunnenstraße 11  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 73109  
Fax: (02241) 79057

## Vorwort

Die Dynamik eines Marktes läßt sich in der Regel aus den getätigten Umsätzen analysieren. Wenn man die Preisumsätze betrachtet, die der Gutachterausschuß für das Jahr 1995 im Stadtgebiet ermittelte, dann wird eines sichtbar: Der Schwung auf dem Troisdorfer Immobilienmarkt hat an Kraft verloren. Das ist nicht zu übersehen, obwohl sich die Anzahl der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöhte und der Umsatz am Teilmarkt für Eigentumswohnungen noch einen leichten Aufwärtstrend aufweist.

Doch, gegenüber den beiden Vorjahren ist der Geldumsatz für das gesamte Stadtgebiet um rund 25 Prozent zurückgegangen. Es bleibt abzuwarten, ob mit diesem Umsatzrückgang der Troisdorfer Immobilienmarkt im Jahr 1995 auf sein "Normal-Maß" zurückgeführt worden ist oder ob dieses Ergebnis eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt anzeigt.

Der Gutachterausschuß kann das Ausmaß der Einwirkung von verschiedenen Faktoren auf den Grundstücksmarkt in seiner Gesamtheit noch nicht abschätzen. Dennoch hat er hier einige Fakten zusammengetragen, die möglicherweise das Verhalten der Beteiligten an diesem Markt in Vergangenheit und Gegenwart beeinflußt haben oder beeinflussen könnten.

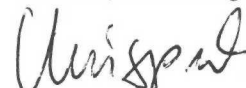
Trotz des geringen Schwungs auf dem Grundstücksmarkt sind die Preise für unbebaute Wohnbau-Grundstücke 1995 weiter gestiegen. Das ist ein Trend, der sich nach Einschätzung des Gutachterausschusses im Jahr 1996, wenn auch in abgeschwächter Form, fortzusetzen scheint. Bei allen anderen Immobilienarten stagnierten die Preise oder waren sogar rückläufig. Wie das im einzelnen aussah, ist in diesem Heft nachzulesen. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf legt nachstehend seinen aktuellen Grundstücks-Marktbericht 1995/96 vor.

Das Erbbaurecht, eine andere Art des Baugrundstücks. Was es damit auf sich hat, wird auf den folgenden Seiten ebenfalls erläutert.

Diese Broschüre bietet eine Gesamtübersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet. Sie ist zugleich aber auch ein Marktbericht nach den Vorschriften der Gutachterausschuß-Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der "Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf" hat den Marktbericht für das Stadtgebiet von Troisdorf am heutigen Tag beschlossen.

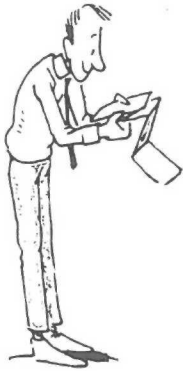
Troisdorf, den 21. August 1996

  
(Chrispeels)  
Vorsitzender

  
(Grütter)  
Geschäftsführer

## Troisdorfer Immobilienfirmen (Fortsetzung):

Landen Immobilien  
Hospitalstraße 2  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 74084  
Fax: (02241) 74085



Immobilien + Baufinanzservice  
Wolfgang Rotter  
Amselweg 41  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 46151  
Fax: (02241) 46127

Immobilien  
Vogel BDIM  
Brunnenstraße 11  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 74444  
Fax: (02241) 79057

Immobilien  
Hans Wilde VDM  
Kölner Straße 116  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 70700  
Fax: (02241) 77377

Finanzierung (keine Vermittlung) von Immobilien  
Rudolf Krautscheid  
Kapellenstraße 26  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 403571  
Fax: (02241) 403571

## Grundstücksmarkt 1995/1996 in Troisdorf

Das Verhalten der Käufer und Verkäufer am Troisdorfer Grundstücksmarkt wird nicht allein von ihren finanziellen Möglichkeiten und Rendite-Überlegungen bestimmt. Es gibt unterschiedliche Faktoren, allgemeine Stimmungen und Trends, die von "aussen" kommen. Sie beeinflussen das Verhalten jedes am Grundstücksmarkt Beteiligten bei seiner Entscheidung in die eine oder andere Richtung, für oder gegen den Erwerb, den Verkauf oder die Anmietung einer Immobilie.

Der Gutachterausschuss hat einige Faktoren, die in den Jahren 1995 und 1996 das Marktgeschehen in Troisdorf beeinflussen oder noch beeinflussen könnten, nachfolgend festgehalten:

### Mögliche örtliche Einflußfaktoren

**Im Jahr 1995 hat Troisdorf erstmalig einen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes veröffentlicht.** Dieser Spiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge transparent zu machen. Mehr noch, er gibt Mietern wie Vermietern bei der Mietpreisbildung eine verlässliche Grundlage an die Hand. Darüberhinaus ist er bei den Rendite-Überlegungen all jener, die sich mit Kaufabsichten tragen, von größtem Interesse.

Der Mietspiegel ist beim Wohnungsamt der Stadt Troisdorf, Rathaus, Kölner Straße 176, Tel. (02241) 900-666 gegen Zahlung einer Schutzgebühr von 5,— DM zu haben.

### Schlagzeilen der örtlichen Presse:

**„Dunkle Fenster, leere Läden; immer mehr Einzelhändler geben auf. Mieten in der City zu hoch? Falscher Branchenmix? Politiker hoffen auf Impulse durch »Kaufland«.“** So titelten örtliche Zeitungen.

Der Gutachterausschuß überprüft zur Zeit die Mieten von Geschäftslokalen in wesentlichen Teilen von Troisdorf. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird voraussichtlich im nächsten Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

## Troisdorfer Sachverständigenbüros:

### Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte:

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden  
Dipl.-Ing. Norbert Rhein  
In den Hecken 26  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 794940  
Fax: (02241) 806155



### Ortschaft Sieglar:

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
Dipl.-Ing. Walter Kelterbaum  
Dorotheenstraße 17  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 400495  
Fax: (02241) 46303

Käufer oder Bauherren einer solchen Immobilie mit einer bestimmten Einkommenshöhe, wurden 1996 durch die steuerlichen Änderungen schlechter gestellt. Nur diejenigen, die den Kaufvertrag (oder den Antrag auf Baugenehmigung) noch im Jahr 1995 geteilt hatten, gelangten noch in den Genuß der günstigeren steuerlichen Konditionen.

Familien mit Kindern, die unterhalb dieser Einkommensgrenze lagen, waren demgegenüber besser beraten, Kauf oder Antragsstellung erst im Jahr 1996 zu tätigen.

**Ab 1996 ist die Einkommensgrenze, bis zu der man einen Anspruch auf die Wohnungsbauprämie hat, fast verdoppelt worden.**

**Ab 1997 sollen die von den Finanzämtern ermittelten Einheitswerte von Immobilien auf eine neue Grundlage gestellt werden.** Die bisherigen Einheitswerte, die als Bemessungsgrundlage sowohl für die Grundsteuer als auch für Vermögens-, Erbschafts- und Schenkungssteuer galten, bezogen sich bislang noch auf das Jahr 1974.

Da 1997 die Vermögensteuer abgeschafft werden soll, beabsichtigt der Gesetzgeber, den Einheitswert auf der Grundlage des aktuellen Verkehrswertes zu ermitteln und der steuerlichen Bemessung zugrunde zu legen.

Diese geplanten Änderungen hatten schon im Vorfeld greifbare Folgen. Im Jahr 1995 erhöhte sich die Anzahl der Schenkungsverträge bei Immobilien in Troisdorf gegenüber dem Vorjahr um rund 50 Prozent.



### Überblick über den Grundstücksmarkt 1995

Insgesamt 1048 Kaufverträge über Immobilien unterschiedlicher Art im Stadtgebiet registrierte der Gutachterausschuß im Vorjahr. Außerdem wurden 13 Immobilien zwangsversteigert. Die betreffenden Grundstückskaufverträge und Zwangsversteigerungs-Beschlüsse liegen dem Gutachterausschuß vor.

Der Ausschuß beurteilt die Entwicklung der Immobilienpreise 1995 wie folgt:

## Troisdorfer Architekturbüros (Fortsetzung):

### Ortschaft Troisdorf:

Architekturbüro Haas  
Pfarrer-Kenntemich-Platz 11  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 77061  
Fax: (02241) 71308

Dipl.-Ing. Joachim Kneutgen  
Pfarrer-Kenntemich-Platz 2  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 76614  
Fax: (02241) 806115



Dipl.-Ing. Piel & Partner  
Frankfurter Straße 35  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 8848-0  
Fax: (02241) 8848-99

Dipl.-Ing. Giesbert Schmitz  
Parkstraße 16  
53840 Troisdorf  
Tel.: (02241) 72845  
Fax: (02241) 81943

### Lagetypische Preise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1995

**Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau**  
GFZ 0,5 – Geschosse I-II  
Grundstücksfläche: 400-600 m<sup>2</sup> - erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
270,—	300,—	320,—	75,— incl. Kanalanschlußbeiträge

**Baureife Grundstücke für Geschoßwohnungsbau**  
GFZ 1,2 – Geschosse III-IV  
- erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
270,—	310,—	360,—	80,— incl. Kanalanschlußbeiträge

**Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung**  
(ohne Dienstleistungs-Sektor)  
- erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
—	—	150,—	65,— incl. Kanalanschlußbeiträge

## Troisdorfer Architekturbüros\*):

### Ortschaft Bergheim:

Dipl.-Ing. Matthias Flory  
Siegstraße 14  
53844 Troisdorf  
Tel.: (0228) 452230  
Fax: (0228) 455409

Dipl.-Ing. L. Konrath und  
Dipl.-Ing. P. Nachtsheim BDB  
Junkershof 5  
53844 Troisdorf  
Tel.: (0228) 450250  
Fax: (0228) 450272

Dipl.-Ing. Heinz W. Kuth  
Mondorfer Straße 114  
53844 Troisdorf  
Tel.: (0228) 453587  
Fax: (0228) 455254

### Ortschaft Kriegsdorf:

Dipl.-Ing. Michael Putzar  
Brucknerstraße 5  
53844 Troisdorf  
Tel.: (02241) 41222  
Fax: (02241) 43237

\*) Einige Architekten sind zwar bei der Architektenkammer registriert und ortsansässig, werden jedoch auf eigenen Wunsch nicht genannt.

Der Grundstücksmarkt Troisdorfs läßt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

## Unbebaute Grundstücke

## Bebaute Grundstücke

## Eigentumswohnungen

### Zu unbebauten Grundstücken zählen

- Forstflächen
- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Bauland (baureifes Land)

### Bebaute Grundstücke schließen ein

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Teileigentum
- Gewerbe- und Industrieobjekte



## 7. Durchschnittliche Rohertragsfaktoren 1995 für das Stadtgebiet von Troisdorf

Das Verhältnis der im Jahr 1995 tatsächlich für ein bebautes Grundstück gezahlten Kaufpreise zum Rohertrag hat der Gutachterausschuß durch die Bildung von sogenannten Rohertragsfaktoren nachfolgend ermittelt. Mit diesen Rohertragsfaktoren läßt sich der Verkehrswert eines Objektes überschlägig ermitteln. Als Rohertrag ist die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete im Sinne der II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt worden.

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. Abweichungen bedingen können.

Durchschnittliche Rohertragsfaktoren (KP/RO) im Jahre 1995					
Gebäudeart	Baujahrsgruppen	Anzahl der verwendeten Kauffälle	Rohertragsfaktoren Kaufpreis / Rohertrag (KP/RO) Spannweite		
			Mittelwert	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum (WE)	bis 1949	3	17	11	24
	1950-1974	25	20	12	35
	1975-1995	72	20	11	33
	<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>35</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	5	29	10	46
	1950-1974	14	25	14	36
	1975-1995	2	19	18	20
	<b>Gesamt</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>46</b>
Drei- und Mehrfamilienhäuser	bis 1949	1	14	14	14
	1950-1974	6	14	11	20
	1975-1995	2	16	15	18
	<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>20</b>
Wohn- und Geschäftshäuser (Wohnnutzung < 20 %)	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1950-1974	2	12	12	12
	1975-1995	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	<b>Gesamt</b>	2	12	12	12
Geschäfts- und Bürogebäude	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1950-1974	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1975-1995	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			

### Beispielrechnung einer überschläglichen Verkehrswertermittlung:

Angenommen:

3-Familienwohnhaus, Baujahr 1966, Netto-Kaltmiete im Jahr 24.000,— DM

Berechnung:

Jährliche Nettokaltmiete x Rohertragsfaktor = überschläglicher Verkehrswert  
 24.000,— DM x 14 = 336.000,— DM

## b) Landwirtschaftliche Grundstücke

### Agrarland

Entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke, wie Ackerland.

Der Wert von Agrarland hängt insbesondere dann von der Bodenqualität ab, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt. Die Qualität des Agrarlandes wird durch die sogenannte Ackerzahl bestimmt. Schlechtesten Boden hat die Ackerzahl 7, bester Boden (wie in der Magdeburger Börde) die Ackerzahl 100. Die Ackerzahl ist der Maßstab für den Bodenwert, der von Fruchtbarkeit und natürlichen Ertragsfaktoren bestimmt wird.

**Die Preise für Agrarland lagen im Jahr 1995 zwischen 8,— und 12,— DM/m<sup>2</sup>.**

### Begünstigtes Agrarland

Hierbei handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke im Aussenbereich, die in unmittelbarer Nähe zur bebauten Ortslage gelegen sind und gegebenenfalls auch für eine andere Nutzung in Frage kommen, etwa als Sport- oder Golfplatz. Solche Flächen werden im allgemeinen Grundstücksverkehr wegen der Nähe der vorhandenen Infrastruktur (und damit des Käuferpotentials für die Abnahme landwirtschaftlicher Produkte) im Preis höher gehandelt, als Grundstücke aus der normalen Gemengelage.

**Die Preise für begünstigtes Agrarland lagen im Jahr 1995 zwischen 14,— und 18,— DM/m<sup>2</sup>.**

### Grünland

Wiesen und Weiden, die aufgrund ihrer Bodenqualitäten nicht in Agrarland umgewandelt werden können.

**Hier lagen die Preise 1995 bei rund 4,— DM/m<sup>2</sup>.**

**Grünland in Überschwemmungsgebieten der Sieg zwischen Deich und Wasserflächen 2,50 DM/m<sup>2</sup> und 3,50 DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.**

## 6. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 der Wertermittlungsverordnung).

Ermittelt wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke.

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden zugrunde gelegt:

1. Die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten im Sinne der II. Berechnungsverordnung (Rohertrag).
2. Die Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15-20 Wertermittlungsverordnung), wobei grundsätzlich von einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren ausgegangen wurde.
3. Die Bewirtschaftungskosten nach folgender Tabelle:

Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer		
Restnutzungsdauer		Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag*)
90 Jahre und mehr	→	10 %
80 Jahre	→	15 %
70 Jahre	→	20 %
60 Jahre	→	25 %
50 Jahre	→	30 %
40 Jahre	→	35 %
30 Jahre	→	40 %
20 Jahre	→	45 %
10 Jahre	→	50 %
0 - 5 Jahre	→	55 %

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

1. Verwaltungskosten
2. Betriebskosten
3. Instandhaltungskosten
4. Mietausfallwagnis

\*) Aus dem Schrifttum übernommen bzw. nach Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses

4. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde der für 1995 ermittelte Bodenrichtwert bzw. der nächstgelegene vergleichbare Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

## Doch Bauland ist nicht gleich Bauland.

So unterscheiden sich Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben von solchen Grundstücken, auf denen Wohnungen errichtet werden dürfen.



### Hinweis:

Wichtig für die Höhe des Grundstückspreises ist auch, ob für das Grundstück bereits öffentliche Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge bzw. Anliegerbeiträge gezahlt wurden oder ob diese Beiträge noch zu entrichten sind. Außerdem ist bei der Stadt Troisdorf - Steueramt - in Erfahrung zu bringen, ob Kostenerstattungsbeträge nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erhoben werden. Sollten sie anfallen, so ist nach Erfahrungssätzen mit einem Betrag zwischen 8,— DM/m<sup>2</sup> und 20,— DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu rechnen.

## Öffentliche Erschließungsbeiträge

Als öffentliche Erschließungsbeiträge bezeichnet man jene Gelder, die für die erstmalige Erschließung eines Grundstücks von den Anliegern an die Stadt Troisdorf erstattet werden müssen. Grundlage für diese Beitragserhebung sind das Baugesetzbuch und die sogenannte Erschließungsbeitragssatzung, ebenfalls vom Stadtrat beschlossen.

Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den tatsächlichen Kosten, die der Stadt Troisdorf durch die erstmalige Herstellung z.B. einer Straße entstanden sind.

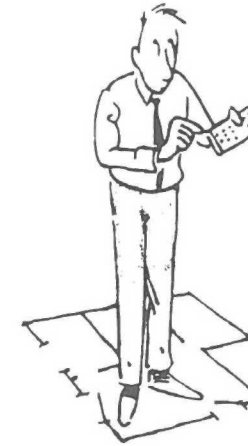
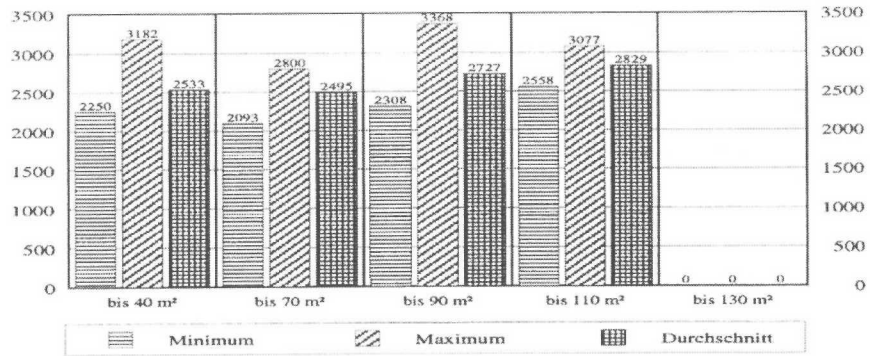
**Für Wohnbaugrundstücke liegen die öffentlichen Erschließungsbeiträge 1995/96 bei rund 40,— bis 70,— DM/m<sup>2</sup>.**

**Für Gewerbe-Bauland liegen die öffentlichen Erschließungsbeiträge im Zeitraum 1995/96 bei 20,— bis 50,— DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.**

4.2.6 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 - in Gebäuden von Baujahr 1949 bis 1960 im gesamten Stadtgebiet -

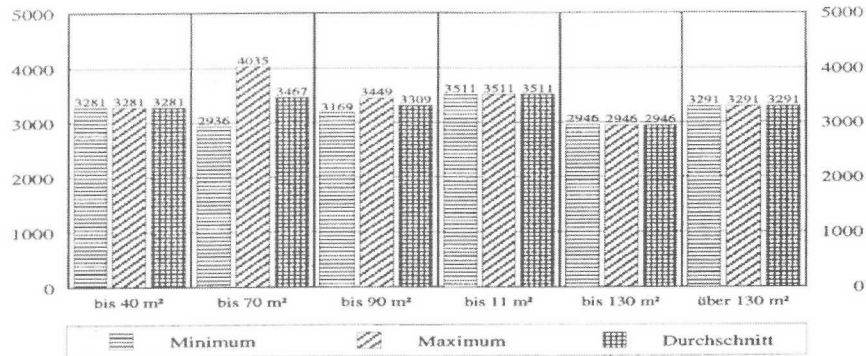
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	bis 130 m <sup>2</sup>	über 130 m <sup>2</sup>
4	6	4	4	0	0
durchschn. Wohnfl. 34 m <sup>2</sup>	durchschn. Wohnfl. 58 m <sup>2</sup>	durchschn. Wohnfl. 80 m <sup>2</sup>	durchschn. Wohnfl. 101 m <sup>2</sup>	durchschn. Wohnfl. 0 m <sup>2</sup>	durchschn. Wohnfl. 0 m <sup>2</sup>



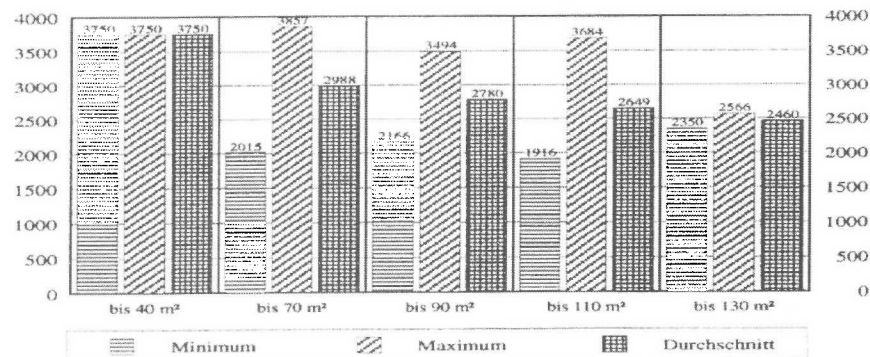
**4.2.2 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- in Gebäuden von Baujahr 1990 bis 1994 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:					
bis 40 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	bis 130 m <sup>2</sup>	über 130 m <sup>2</sup>
1	3	4	1	1	1
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
32 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>



**4.2.3 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
- in Gebäuden von Baujahr 1980 bis 1989 im gesamten Stadtgebiet -**

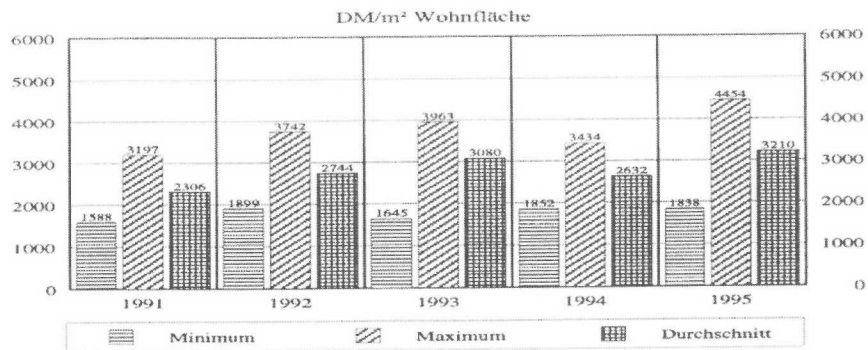
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:					
bis 40 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 110 m <sup>2</sup>	bis 130 m <sup>2</sup>	über 130 m <sup>2</sup>
1	21	27	7	3	0
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
32 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	0



Lage	Bodenrichtwert DM/m <sup>2</sup>	Bebauungsplan-ausweisung
<b>Ortschaft Altenrath</b>		
Höckergasse	240,—	WA II-geschossig
Längsbroich	240,—	WA II-geschossig
<b>Ortschaft Bergheim</b>		
Fronstraße	320,—	WA II-geschossig
Wolkenburgstraße	330,—	WA II-geschossig
<b>Ortschaft Eschmar</b>		
Straße "Birngarten"	290,—	WA II-geschossig
Lochnerstraße	310,—	WR I-geschossig
Am Südhang	330,—	WR II-geschossig
<b>Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte</b>		
Roncallistraße	320,—	WA II-geschossig
Fr.-Ebert-Straße	310,—	WA II-geschossig
Im Auel	280,—	WR II-geschossig
<b>Ortschaft Kriegsdorf</b>		
Birklestraße	290,—	WA II-geschossig
Amselweg	310,—	WR II-geschossig
Beethovenstraße	290,—	WA II-geschossig
<b>Ortschaft Müllekoven</b>		
Schlesierstraße	320,—	WA II-geschossig
<b>Ortschaft Oberlar</b>		
Landgrafenstraße	320,—	WA II-geschossig
Schopenhauerstraße	290,—	WA II-geschossig

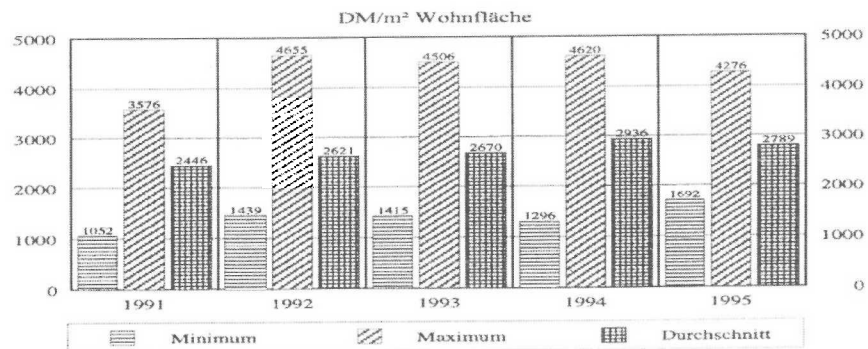
#### 4.1.9 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Spich - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1991	1992	1993	1994	1995	
30	73	78	35	75	



#### 4.1.10 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Troisdorf - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1991	1992	1993	1994	1995	
27	53	58	75	78	



Lage	Bodenrichtwert DM/m <sup>2</sup>	Bebauungsplan-ausweisung	
Kölner Straße im Bereich Wilhelmstraße und Emil-Müller-Straße	650,—	MK	III-geschossig GFZ = 1,5
im Bereich zwischen Emil-Müller-Straße/Stationsweg	480,—	MI	III-geschossig GFZ = 1,0
Peter-Klößner-Straße	300,—	WA	II-geschossig
Stresemannstraße/Am Hofweiher	320,—	WR	III-geschossig
Taubengasse	310,—	WA	II-geschossig
Ursulaplatz	560,—	MI	III-geschossig
Louis-Mannstaedt-Straße	250,—	WA	III-geschossig
Hans-Völlmecke-Straße	280,—	WA	II-geschossig
Am Aggerdamm	[260,— K]	WA	II-geschossig

#### Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen

Lage	Bodenrichtwert DM/m <sup>2</sup>	Bebauungsplan-ausweisung
<b>Ortschaft Bergheim</b> Hertzstraße	150,—	Gewerbegebiet
<b>Ortschaft Spich</b> Belgische Allee	150,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Biberweg	150,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Langbaughstraße	150,—	Gewerbegebiet
<b>Ortschaft Troisdorf</b> Kasinostraße	150,—	Gewerbegebiet

Einzelheiten über die Kaufpreise für baureifes Land im Jahr 1995 entnehmen Sie bitte dem Kapitel "Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder".

#### 4.1.5 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Kriedsdorf - 1991 bis 1995

Für den Zeitraum 1991 bis 1994 liegt dem Gutachterausschuß keine statistisch relevante Anzahl von Verträgen vor.

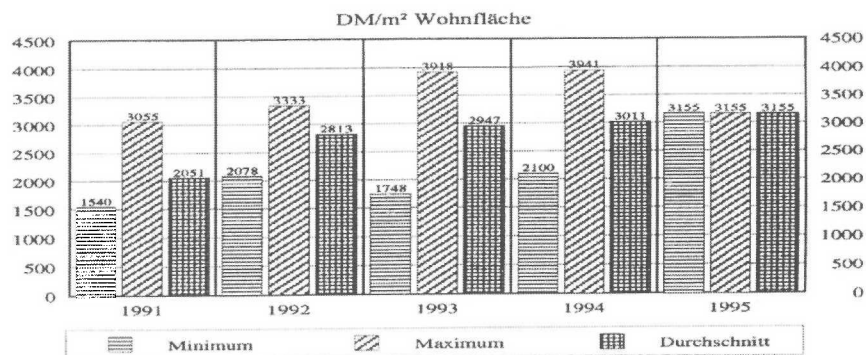
Für das Jahr 1995 liegen 3 Kaufverträge vor.

Kaufpreis DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
3.691,—	3.910,—	3.810,—



#### 4.1.6 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Mülleken - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
6	6	11	16	3



Zum Inhalt eines Erbbaurechts können die verschiedensten Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümers und Erbbauberechtigtem gehören. Zum Beispiel über

- die Länge der Dauer des Erbbaurecht (bei Einfamilienhäusern in der Regel 99 Jahre)
- die Zahlung eines Erbbauzinses (jährlich wiederkehrende Leistungen). Der Erbbauzins muß nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbaubauzeit im voraus bestimmt sein.
- die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Gebäudes
- die Versicherung des zu errichtenden Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
- eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);
- eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen;
- die Zustimmungsbedürftigkeit durch den Erbbaurechtsausgeber für den Fall, daß der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht verkauft.
- die Zustimmungsbedürftigkeit für die Bestellung einer Grundschuld oder Hypothek;

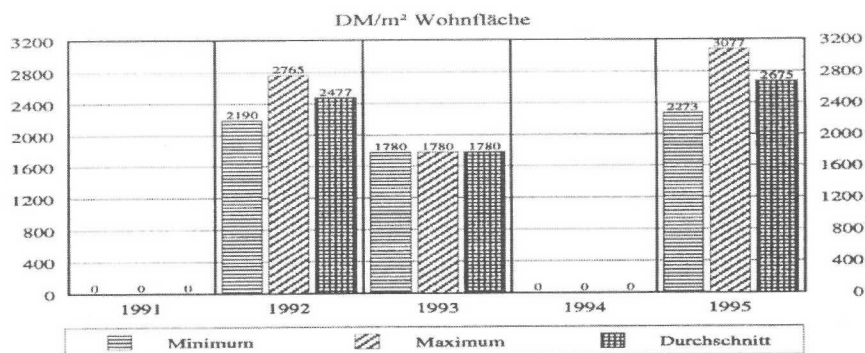
Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das aufstehende Gebäude zu leisten.

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht, vor dessen Ablauf, für die voraussichtliche Standdauer des Gebäudes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte in diesem Fall eine Verlängerung der Erbbaubauzeit ab, so erlischt damit sein Anspruch auf Entschädigung.

#### 4.1.1 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Altenrath - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1991	1992	1993	1994	1995
0	2	1	0	2

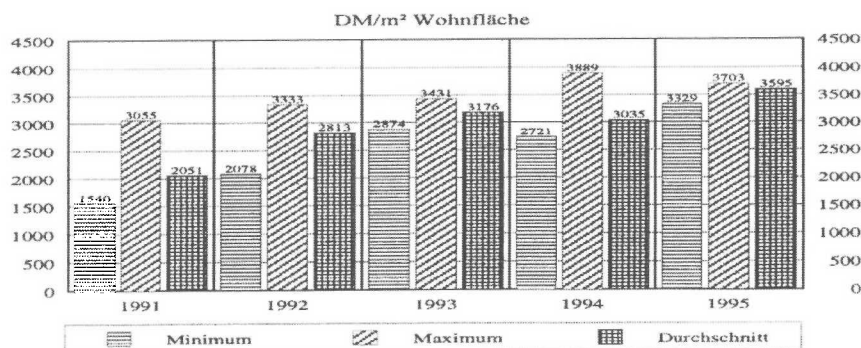


In den Jahren 1991 und 1994 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

#### 4.1.2 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Bergheim - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1991	1992	1993	1994	1995
4	10	9	18	6



- davon entfallen auf:

##### Ortschaft Altenrath

2 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
8 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM

##### Ortschaft Bergheim

1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
3 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt zwischen	900.000,— DM und	1.000.000,— DM

##### Ortschaft Eschmar

1 Objekt bis	150.000,— DM	
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
4 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
2 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt über	1.000.000,— DM	

##### Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

2 Objekte bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
3 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
10 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
2 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM

##### Ortschaft Kriegsdorf

1 Objekt bis	150.000,— DM	
5 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
4 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM

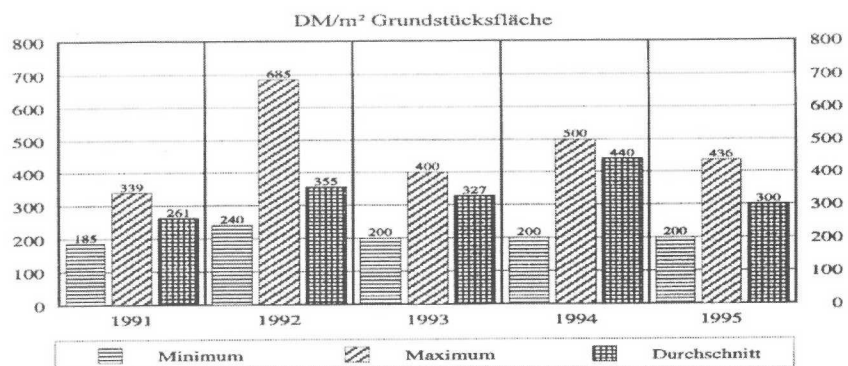
##### Ortschaft Müllekoven

1 Objekt bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM

### 3.2.1.10 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Troisdorf - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1991	1992	1993	1994	1995
9	8	5	5	7



### Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser (incl. Wert des Grundstücks)

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus erwirbt, rechnet, im Gegensatz zum Käufer eines Mehrfamilienhauses, gar nicht oder nur mit einer geringen Verzinsung des von ihm eingesetzten Kapitals. Beim Kauf stehen persönliche Beweggründe im Vordergrund. Der Käufer betrachtet das Objekt in der Regel als Heim, in dem er mit seiner Familie wohnen will. Deshalb werden solche Häuser auf der Grundlage ihres Sachwertes und nicht ihres Ertragswertes beurteilt.

Der Gutachterausschuß untersuchte die Preise der im Jahr 1995 über Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossene Kaufverträge in Abhängigkeit von Größe, Wohnfläche und des Alters der Objekte.

Das Ergebnis sieht aus wie folgt:

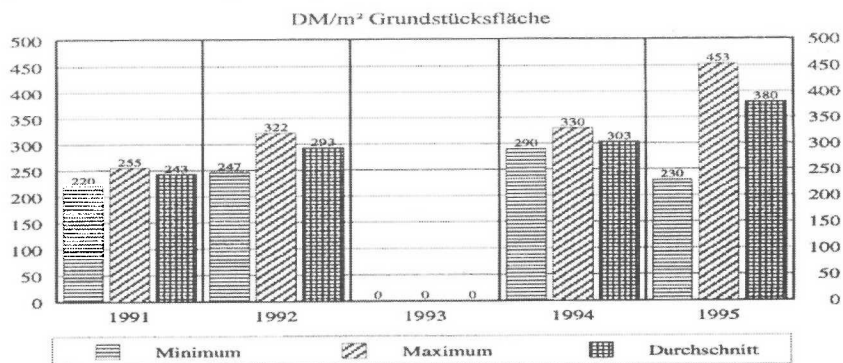
Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern - Neubau, bezugsfertig 1995/96 -			
DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
<b>bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
11	3.348,—	4.787,—	3.735,—
<b>bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
8	2.049,—	3.904,—	2.778,—
<b>über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
3	2.018,—	3.507,—	2.854,—

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1990 bis 1994 liegen nicht vor.



### 3.2.1.6 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Müllekoven - 1991 bis 1995

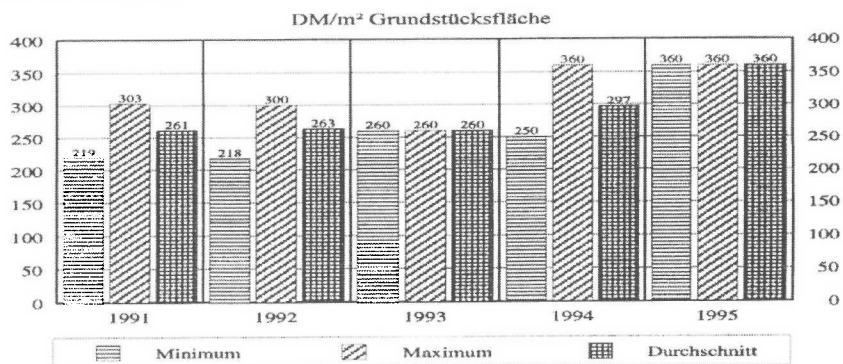
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
4	4	0	4	3



Im Jahr 1993 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

### 3.2.1.7 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Oberlar - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
2	10	1	6	1



### Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1961 bis 1969

DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
<b>bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
4	2.941,—	3.952,—	3.272,—
<b>bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
4	2.362,—	3.629,—	3.013,—
<b>über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
4	1.948,—	2.703,—	2.219,—

### Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1960

DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
<b>über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
4	2.152,—	3.296,—	2.696,—

### Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre bis 1918

DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
<b>über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
1	2.252,—	2.252,—	2.252,—

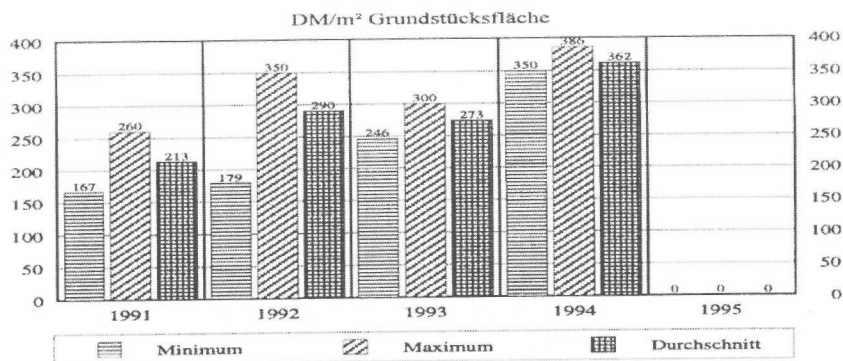


#### Hinweis:

Lage des Grundstücks sowie Alter, Zustand und Ausstattung eines Ein-/Zweifamilienhauses sind wichtige Faktoren bei der Ermittlung des Wertes. Bessere oder schlechtere Beurteilungen als "normal" und ältere oder jüngere Baujahre können sich wertmindernd oder wertsteigernd auswirken.

### 3.2.1.2 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Bergheim - 1991 bis 1995

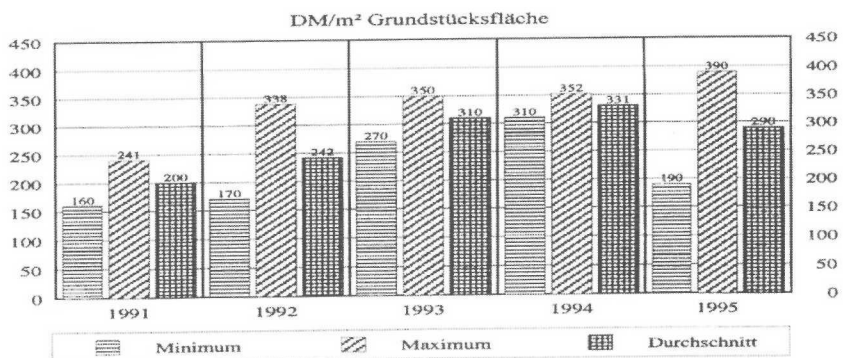
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
2	4	2	3	0



Im Jahr 1995 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

### 3.2.1.3 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Eschmar - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
2	7	8	2	2



### Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die Wohnungen in diesen Häusern werden vermietet oder als Eigentumswohnungen vermarktet. Beim Handel solcher Wohnhäuser ist der Käufer meist am erzielbaren Ertrag oder an der Bildung von Eigentumswohnungen interessiert. Im Jahr 1995 wurden in Troisdorf 25 Drei- und Mehrfamilienhäuser verkauft.

Die Preise im einzelnen:

Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -		
2 Objekte unter	150.000,— DM	
3 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
2 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
4 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
5 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
3 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
3 Objekte zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
2 Objekte über	1.000.000,— DM	
- aufgeteilt auf die einzelnen Ortschaften:		
Ortschaft Eschmar		
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte		
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
Ortschaft Kriegsdorf		
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
Ortschaft Oberlar		
2 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
Ortschaft Sieglar		
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM

### Achtung!



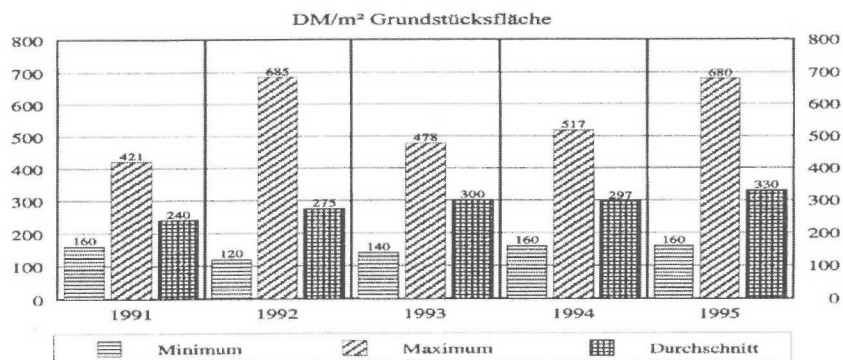
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus dem angegebenen Minimal- und Maximalpreis, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

Die Anzahl der den jeweiligen Durchschnittspreis stützenden Verträge geht aus den Erläuterungen zu jeder einzelnen Grafik hervor.

### 3.2.1 Einzelpreise DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - im gesamten Stadtgebiet Troisdorf - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1991	1992	1993	1994	1995
44	90	76	82	51



## Teilmarkt Teileigentum

Aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1951 (BGBl S. 175 bzw. S. 209), gibt es die Möglichkeit, an Teilen von Gebäuden selbständiges Eigentum zu bilden.

Wer ein sogenanntes Sondereigentum (alleiniges Eigentum) an Büros, Läden oder anderen gewerblichen Flächen erwirbt, erhält damit auch ein Teileigentum (oder den Miteigentumsanteil) an allen Teilen des betreffenden Gebäudes, die gemeinsam genutzt werden. Dazu gehören, neben dem Grund und Boden, Treppenhaus, Fenster, Dachkonstruktion, Umfassungsmauern und ähnliches.

1995 wurden in Troisdorf 11 Einheiten als Teileigentum verkauft.

### Stadtgebiet Troisdorf

6 Objekte unter	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
1 Objekt zwischen	300.000,— DM und	350.000,— DM
1 Objekt zwischen	800.000,— DM und	900.000,— DM

## Teilmarkt Gewerbe- und Industrieobjekte

1995 wurden in Troisdorf 4 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

### Stadtgebiet Troisdorf

3 Objekte zwischen	1.500.000,— DM und	2.000.000,— DM
1 Objekt zwischen	2.000.000,— DM und	5.000.000,— DM



## Kaufpreise für Eigentumswohnungen (EW):

### Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

24 EW bis	100.000,— DM	
93 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
73 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
68 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
65 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
39 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
6 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM

### davon entfallen auf:

#### Ortschaft Altenrath

1 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
1 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM

#### Ortschaft Bergheim

1 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
1 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
1 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
3 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM

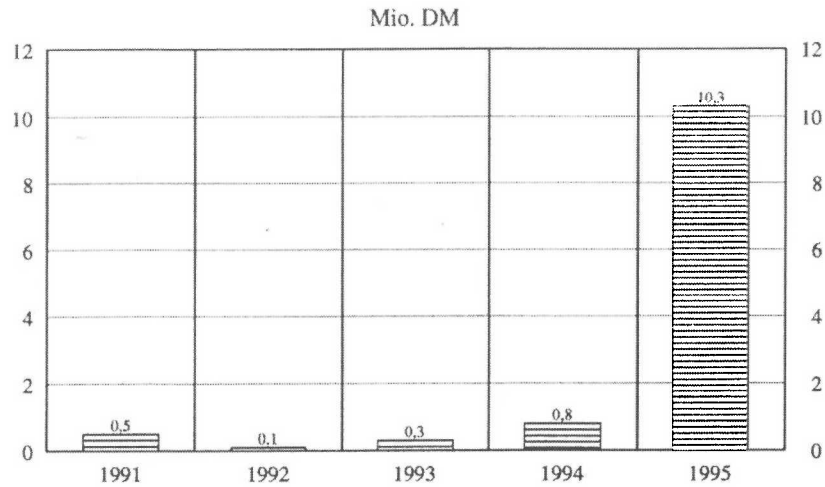
#### Ortschaft Eschmar

4 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
5 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
3 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
6 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
5 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
3 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM

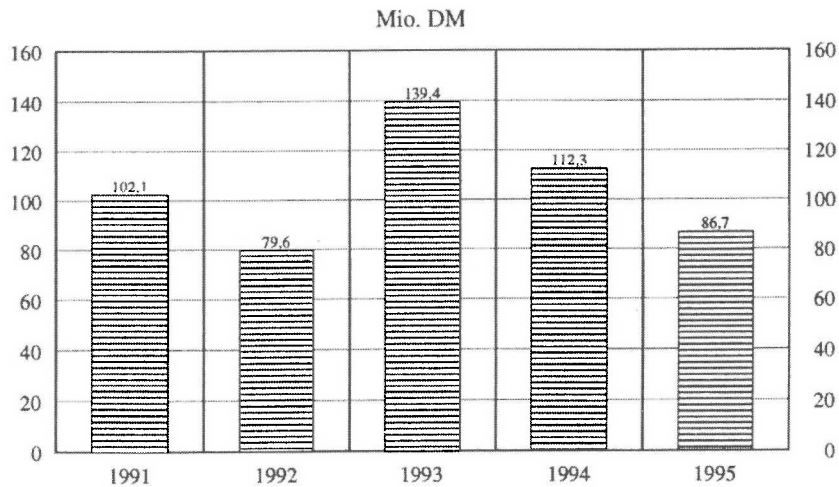
#### Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

8 EW bis	100.000,— DM	
28 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
13 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
1 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
3 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
1 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM

### 2.4.2 Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke 1991 bis 1995



### 2.4.3 Geldumsatz bebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1991 bis 1995



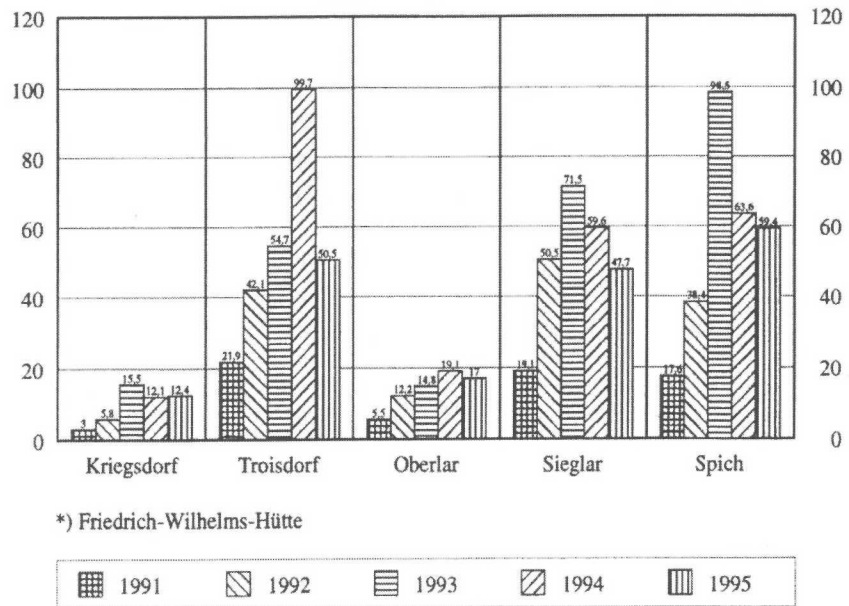
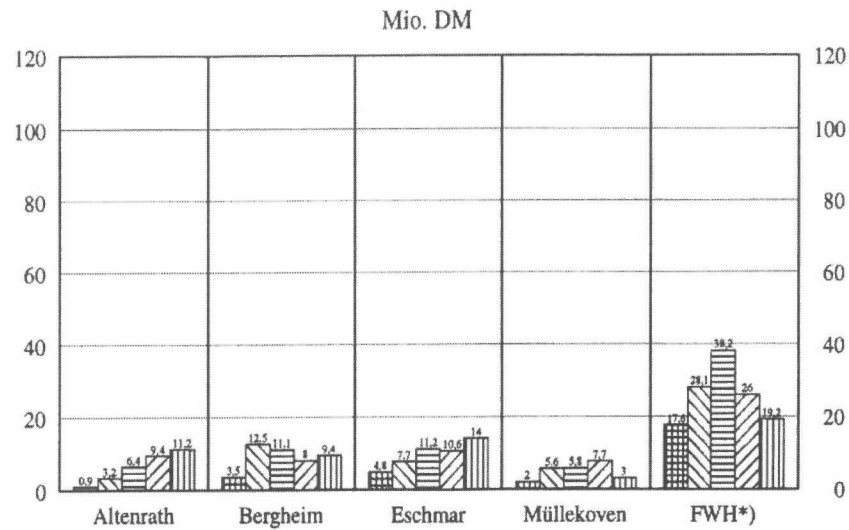
### Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen in DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Folgende Preise wurden 1995 in Troisdorf für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen gezahlt:

Wohnanlage Azaleenplatz, Floraplatz, Veilchenweg			
DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
<b>bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
21	1.333,—	2.542,—	1.923,—
<b>über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			
15	1.299,—	2.188,—	1.897,—

Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung				
Wohnungsmerkmale: 3 bis 12 Wohnungseinheiten im Gebäude				
Wohnfläche von 60 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>				
Ausstattung heutiger Standard				
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohnfläche m <sup>2</sup>	durchschn. DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
Neubau bezugsfertig 1995/96	53	78	3.972,—	310.000,—
1990-1994	7	78	3.426,—	268.742,—
1980-1989	30	78	2.855,—	220.000,—
1970-1979	24	77	2.246,—	168.000,—
1961-1969	9	71	2.295,—	163.000,—
1949-1960	5	76	2.424,—	186.000,—
1919-1948	—	—	—	—
bis 1918	—	—	—	—

## 2.2 Der Geldumsatz in den einzelnen Ortschaften im langfristigen Vergleich 1991 bis 1995



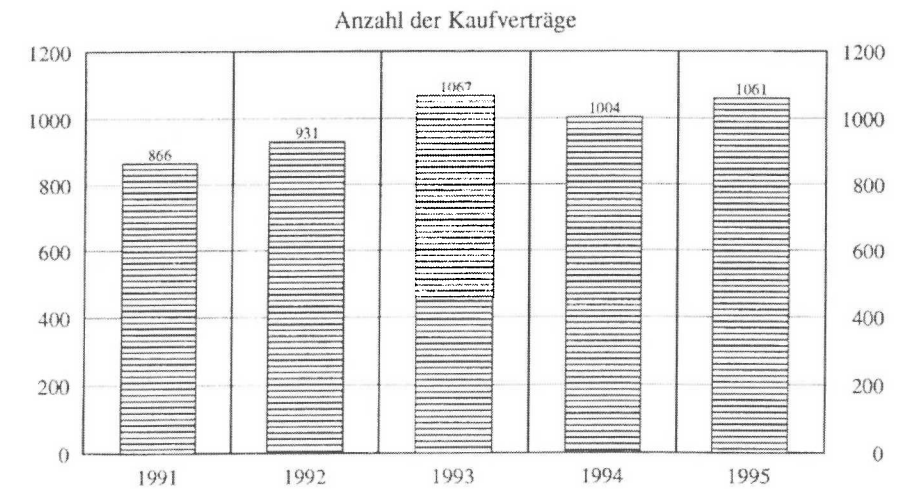
## Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder

### 1. Anzahl der ausgewerteten Verträge

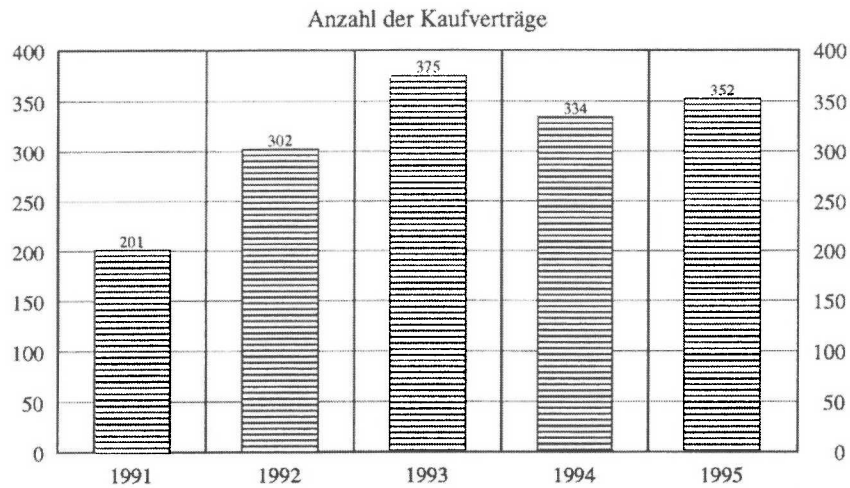
Im Jahr 1995 wertete der Gutachterausschuß 1061 Erwerbsfälle aus, mit denen insgesamt 1147 Objekte übertragen wurden. In dieser Zahl sind 13 Zwangsversteigerungen enthalten.

1.1 Im langfristigen Vergleich stellt sich der Umfang der abgeschlossenen Kaufverträge wie folgt dar:

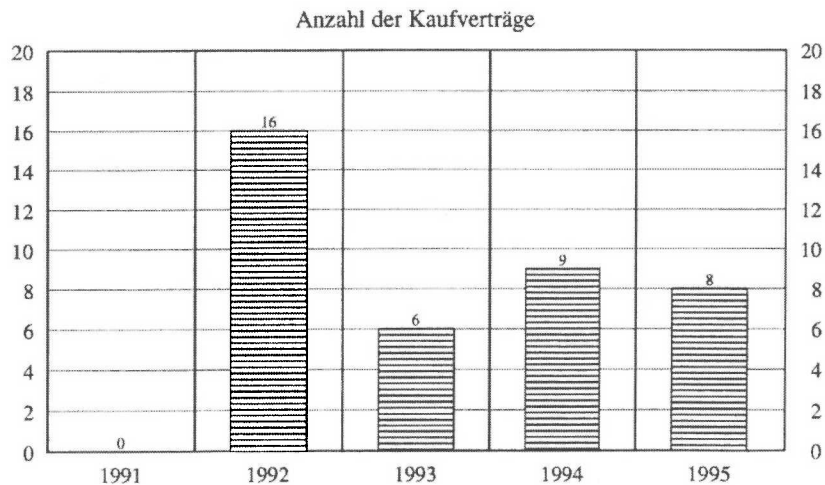
#### Für das gesamte Stadtgebiet



### 1.4.5 Wohnungseigentum 1991 bis 1995

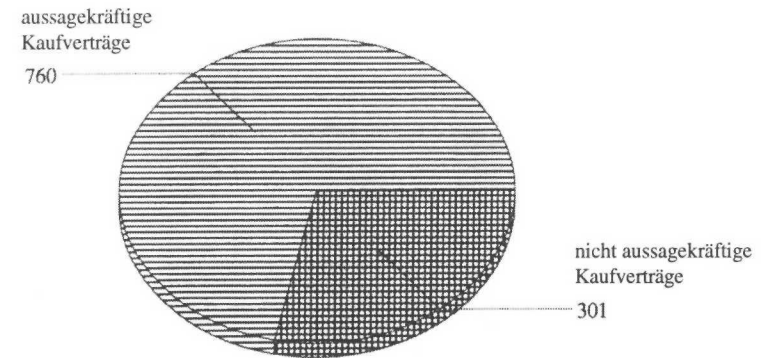


### 1.4.6 Teileigentum 1991 bis 1995



1.2 Von den im Jahr **1995** eingegangenen und ausgewerteten **Grundstücksverträgen** konnten wegen besonderer Umstände (Zwangsversteigerung, Erbauseinandersetzung, persönliche Bindung, Arrondierung etc.) als Grundlage für eine allgemeingültige Aussage lediglich 760 Kaufverträge herangezogen werden.

Die Größenordnung wird in folgendem Schaubild deutlich.



1.3 Von den 760 im Jahr **1995** vorgelegten **ausagekräftigen Verträgen** entfielen auf das gesamte Stadtgebiet:

