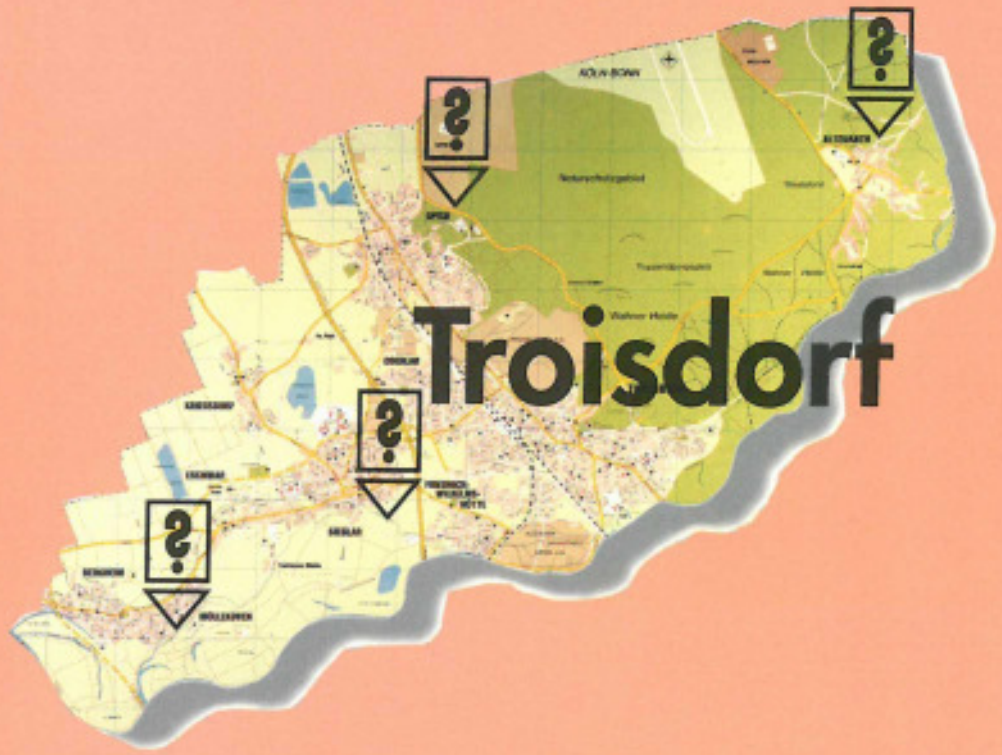
Informationen zu Grundstücksfragen,
über Grundstückspreise,
Preise für Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen



Grundstücksmarktbericht 1996/97
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Troisdorf

Raum für Notizen:

Dienstexemplar

Inhalt

Vorwort 4
Gutachterausschuß - wer steckt dahinter? 5
Aufgaben 5
Der Grundstücksmarkt 1996/97 in Troisdorf 6
Mögliche örtliche Einflußfaktoren 6
Mögliche überregionale Einflußfaktoren 7
Überblick über den Grundstücksmarkt 1996 10
Lagetypische Preise für baureife Grundstücke
im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1996 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 19
Die aktuellen Bodenrichtwerte in Troisdorf 19
Das Grundstück und seine wertmindernden Faktoren 23
Teilmarkt bebaute Grundstücke 26
Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 26
Preise pro m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren 29
Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften 33
Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser - freistehend - 33
Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser 34
Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser 35
Ladenmieten in der Hauptgeschäftsstraße, der Kölner Straße, in Troisdorf 36
Kaufpreise für Teileigentum 39
Kaufpreise für Gewerbe- und Industrieobjekte 39
Teilmarkt Eigentumswohnungen 40
Kaufpreise für Eigentumswohnungen 40
Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen 43
Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung 43
Preise von Eigentumswohnungen,
abgestellt auf das Alter des Gebäudes und ihre Größe 44

4 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - 65
4.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1992 - 1996 65
4.1.1 Ortschaft Altenrath 66
4.1.2 Ortschaft Bergheim 66
4.1.3 Ortschaft Eschmar 67
4.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte 67
4.1.5 Ortschaft Kriegsdorf 68
4.1.6 Ortschaft Müllekoven 68
4.1.7 Ortschaft Oberlar 69
4.1.8 Ortschaft Sieglar 69
4.1.9 Ortschaft Spich 70
4.1.10 Ortschaft Troisdorf 70
4.2 Preise für Eigentumswohnungen 1996 71
4.2.1 Preise in Neubauten, die in den Jahren 1996/97 bezugsfertig sind bzw. bezugsfertig werden 71
4.2.2 Baujahr 1990 bis 1995 72
4.2.3 Baujahr 1980 bis 1989 72
4.2.4 Baujahr 1970 bis 1979 73
4.2.5 Baujahr 1961 bis 1969 73
4.2.6 Baujahr 1949 bis 1960 74
5. Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke - erschließungsbeitragsfrei - individueller Wohnungsbau 75
6. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf 76
7. Durchschnittliche Ertragsfaktoren 1996 78

Anhang

Troisdorfer Architekturbüros 80
Troisdorfer Statikbüros 82
Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure 83
Troisdorfer Sachverständigenbüros 84
Troisdorfer Immobilienfirmen 85
Troisdorfer Wohnungsbaufirmen/Bauträger 86
Troisdorfer Bauhandwerker 87
Troisdorfer Notare 90
Troisdorfer Rechtsanwälte 91
Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß 95

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.

Troisdorfer Rechtsanwälte (Fortsetzung):

Rechtsanwälte Froese, Ersfeld und Partner
Kölner Straße 13
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 83386
Fax: (02241) 805234

Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

H. Joachim Kutzner
Wilhelmstraße 2
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 75934
Fax: (02241) 806331

Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

Klaus-J. Roth
Rechtsanwalt
Pfarrer-Kenntemich-Platz 19
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 72770
Fax: (02241) 72828

Gutachterausschuß — wer steckt dahinter?

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf ist ein unabhängiges Gremium von Sachverständigen, darunter Architekten, landwirtschaftliche Sachverständige, Bewertungssachverständige. ernannt werden sie von der Bezirksregierung Köln.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf befindet sich im Rathaus Troisdorf, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf.

Sie ist in der Zeit von		
montags	vormittags	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
	nachmittags	14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
	und nach Vereinbarung	bis 18.00 Uhr
dienstags bis donnerstags	vormittags	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
	nachmittags	14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
freitags	vormittags	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
erreichbar.		
Telefonnummer	des Vorsitzenden	(02241) 900-610
	des Geschäftsführers	(02241) 900-264

Aufgaben[1])

Der Gutachterausschuß trägt wichtige Daten über den Grundstücksmarkt innerhalb der Stadt Troisdorf zusammen und macht ihn auf diese Weise transparent:

- Er wertet Grundstücksverträge aus, die ihm Notare vorlegen müssen.
- Er sammelt die aktuellen Kaufpreise.
- Er erstellt Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie über Miet- und Pachtwerte.*)
- Er ist für die Ermittlung von Bodenrichtwerten zuständig und veröffentlicht jährlich die Bodenrichtwertkarte.
- Er veröffentlicht jährlich den Grundstücksmarktbericht.
- Er leitet die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ab.

*) Was ein Gutachten des Gutachterausschusses kostet, ist im Anhang, S. 95 nachzulesen.

[1]) Nach § 192 ff des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 7. März 1990.

Troisdorfer Notare:

Manfred Kniebes
Kölner Straße 69
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 77074
Fax: (02241) 78697

Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

Peter Muhr
Wilhelm-Hamacher-Platz 21
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 77301 oder 77307
Fax: (02241) 70506

Dr. Franz Josef Westhoff
Von-Loe-Straße 43
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 75185 und 74391
Fax: (02241) 74110

Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

Nach Angaben des Wohnungsamtes der Stadt Troisdorf wird der erstmals im Jahr 1995 in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Grundbesitzer-Verein, Troisdorf, und dem Mieterverein für das Stadtgebiet von Troisdorf herausgegebene Mietspiegel in aktualisierter Form noch im Jahr 1997 herausgegeben..

Auszüge aus Berichten der örtlichen Presse:

"Gewerbestern: Firmen stehen Gewehr bei Fuß"
"Anfang 1997 wurden mit den Bauarbeiten für den Gewerbestern Spich zwischen Heuserweg, Niederkasseler Str. und Flughafenautobahn begonnen. Geplante Verkaufsflächen: 6.500 m² Baumarkt, 3.000 m² Möbelmarkt dazu Lager- und Büroflächen, ein Logistik-Zentrum und ein Terrain für Handwerksbetriebe."

"Massa-Möbelhaus schließt Ende Juni 1997"
"Der Möbelmarkt mit Vollsortiment auf den drei Etagen im ehemaligen Hertie-Haus am Ursulaplatz wird am 1. 7. ebenso geschlossen wie bundesweit 7 weitere Massa-Möbelmärkte."

"Negativ-Wahrzeichen soll gesprengt werden"
"Die Hotelruine, seit 1975 ein Negativ-Wahrzeichen der Stadt Troisdorf an der Autobahn A 59 verschwindet von der Bildfläche."

"Peek & Cloppenburg zieht ins City-Center"
"Das Bekleidungsunternehmen Peek & Cloppenburg wird in die nach der Dyckhoff-Pleite frei gewordenen Räume im City-Center einziehen."

Mögliche überregionale Einflußfaktoren

Auch in diesem Jahr waren keine Anzeichen dafür zu erkennen, daß der Bonn - Berlin-Beschluß des Deutschen Bundestages vom 20.6.1991 sowie der bis zum Jahr 2000 beabsichtigte Umzug der Bundesregierung nach Berlin in der ein oder anderen Form auf den Troisdorfer Immobilienmarkt eingewirkt hätte.

Troisdorfer Bauhandwerker (Fortsetzung):

Elektro

Elektro Schmidt GmbH
Drachenfelsstraße 2
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 76117
Fax: (02241) 70033

Bedachungen

Bedachungen Johannes Forsbach
Bonner Straße 44
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 9649-0
Fax: (02241) 404977

Malerbetrieb

Erich Schmidt
Malerbetrieb GmbH
Stettiner Straße 9
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 76434
Fax: (02241) 81536

Steuerliche Änderungen:

Zum 1. 1. 1997 ist das Jahressteuergesetz in Kraft.

Nach diesem Gesetz ist die **Einheitsbewertung** neu geregelt worden.

Hierzu ein Auszug aus der Zeitung "Blick durch die Wirtschaft" vom 6. 2. 1997:

"Für Zwecke der Berechnung der Grundsteuer verbleibt es bei den in der Vergangenheit bereits festgestellten Einheitswerten (insbesondere 1964er Einheitswerte).

Für die Erbschafts- und Schenkungssteuer wird der Grundbesitz im Rahmen einer Bedarfsbewertung nach einem Ertragswertverfahren bewertet.

Die Bewertung von Grundstücken erfolgt nicht mehr auf einen allgemeingültigen Stichtag, sondern nur noch fallbezogen, das heißt zur Ermittlung des Wertes im Besteuerungszeitpunkt.

Unbebaute Grundstücke werden unter Hinzuziehung der Bodenrichtwerte unter Abzug eines pauschalen Abschlags von 20 % bewertet.

Bei **bebauten** Grundstücken ergibt sich der Ertragswert regelmäßig durch die Anwendung eines Vervielfältigers von 12,5 auf die Jahresnettokaltmiete (ohne Betriebs- und Nebenkosten) abzüglich der Alterswertminderung. Die Alterswertminderung beträgt 0,5 pro Jahr höchstens jedoch 25 %. Für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt ein pauschaler Zuschlag von 20 %. Der Mindestwert im Ertragswertverfahren beträgt 80 % des Bodenrichtwertes.

Bei Industriegrundstücken, deren Gebäude mit Steuerbilanzwerten bewertet werden, wird der Bodenwert mit 70 % des Bodenrichtwertes angesetzt."

Der **Grunderwerbsteuersatz** ist von 2 % um 75 % auf 3,5 % gestiegen.

Im Gegensatz zur Grundsteuer, die jährlich zu zahlen ist, fällt die Grunderwerbsteuer nur einmal an. Die Grunderwerbsteuer ist an den Erwerb eines Grundstücks - bebaut oder unbebaut - geknüpft. Die Steuer wird vom vereinbarten Kaufpreis erhoben.

Troisdorfer Wohnungsbaufirmen / Bauträger:

Normik GmbH
Im Kreuzfeld 22
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 44255
Fax: (02241) 404940

HEWO - Wohnungsbau GmbH
Siebengebirgsallee 2
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 77094
Fax: (02241) 804310

Lagetypische Preise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1996

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau

GFZ 0,5 – Geschosse I-II

Grundstücksfläche: 400-600 m² - erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage DM/m²	Mittlere Lage DM/m²	Gute Lage DM/m²	Erschließungsbeiträge durchschnittlich DM/m²
290,—	320,—	350,—	75,— incl. Kanalanschlußbeiträge

Baureife Grundstücke für Geschoßwohnungsbau

GFZ 1,2 – Geschosse III-IV

- erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage DM/m²	Mittlere Lage DM/m²	Gute Lage DM/m²	Erschließungsbeiträge durchschnittlich DM/m²
280,—	320,—	360,—	80,— incl. Kanalanschlußbeiträge

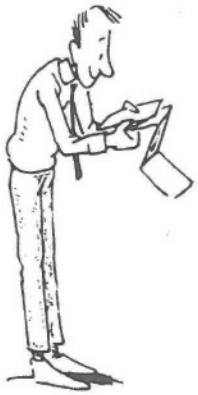
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung

(ohne Dienstleistungs-Sektor)

- erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage DM/m²	Mittlere Lage DM/m²	Gute Lage DM/m²	Erschließungsbeiträge durchschnittlich DM/m²
—	—	160,—	65,— incl. Kanalanschlußbeiträge

Troisdorfer Sachverständigenbüros:



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

Sieglar
Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

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

Troisdorfer Statikbüros:

Dipl.-Ing. Johannes Schellberg
Freiheitsstraße 39
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 45449
Fax: (02241) 408361

Dipl.-Ing. Gerd Klouth
Oberstraße 16
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 451498
Fax: (0228) 452190

Dipl.-Ing. Rudolf Kupp VDI
Junkershof 5
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 454040

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. Schlechtester 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 1996 zwischen 8,— und 13,— DM/m².

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 vorhandener 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 1996 zwischen 15,— und 20,— DM/m².

Grünland

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

Hier lagen die Preise 1996 bei rund 3,50 bis 4,— DM/m².

Grünland in Überschwemmungsgebieten der Sieg zwischen Deich und Wasserflächen 2,50 DM/m² und 3,50 DM/m² Grundstücksfläche.

Troisdorfer Architekturbüros*):

Bergheim
Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

Willi Engels
Breitestraße 4
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 451776
(02236) 42989
Fax: (02236) 81948

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

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

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

Dipl.-Ing. J. Niggemann und
Dipl.-Ing. H. Richarz
Larstraße 103
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 95050
Fax: (02241) 950520

Sieglar
Stadt Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis

Dipl.-Ing. Heinz-Werner Uerdingen
Auf dem Grend 27
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 42025-6
Fax: (02241) 400775

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

bebauung etc., sind im Bebauungsplan festgehalten. Beraten werden sie im städtischen Planungsausschuß. Endgültig entscheidet darüber der Troisdorfer Stadtrat.

Einen Anhaltspunkt über den Wert eines Grundstücks geben die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuß alljährlich für das Stadtgebiet Troisdorf veröffentlicht.

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/m² und 20,— DM/m² 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 1996/97 bei rund 40,— bis 70,— DM/m².

Für Gewerbe-Bauland liegen die öffentlichen Erschließungsbeiträge im Zeitraum 1996/97 bei 20,— bis 50,— DM/m² Grundstücksfläche.

7. Durchschnittliche Rohertragsfaktoren 1996 für das Stadtgebiet von Troisdorf

Das Verhältnis der im Jahr 1996 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 1996

Gebäudeart	Baujahrs-gruppen	Anzahl der verwendeten Kauffälle	Rohertragsfaktoren Kaufpreis / Rohertrag (KP/RO) Spannbreite		
			Mittelwert	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum (WE)	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1950-1974	24	21	15	42
	1975-1995	21	18	15	24
	Gesamt	**75**	**19**	**15**	**42**
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	6	22	16	27
	1950-1974	3	20	18	23
	1975-1995	6	23	21	27
	Gesamt	**15**	**22**	**16**	**27**
Drei- und Mehrfamilienhäuser	bis 1949	1	14	14	14
	1950-1974	3	17	16	17
	1975-1995	5	18	15	21
	Gesamt	**9**	**17**	**14**	**21**
Wohn- und Geschäftshäuser [1] (Wohnnutzung < 20 %)	bis 1949	1	17	17	17
	1950-1974	1	17	17	17
	1975-1995	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	Gesamt	**2**	**17**	**17**	**17**
Geschäfts- und Bürogebäude [1]	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 25.000,— DM

Berechnung:

Jährliche Nettokaltmiete x Rohertragsfaktor = überschläglicher Verkehrswert

25.000,— DM x 17 = 425.000,— DM

[1]) Die Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge für Wohn- und Geschäftshäuser und für Geschäfts- und Bürogebäude ist so gering, daß sich hieraus keine gesicherten Aussagen ableiten lassen.

Öffentliche Anliegerbeiträge

Flächenankauf, Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von öffentlichen Straßen kostet die Stadt Geld. Weil die Anlieger von den Pflege-, Instandhaltungs- und Verschönerungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht profitieren (der Wert ihres Grundstücks steigt) holt sich die Stadt eine Gegenleistung von den Anliegern zurück, die **öffentlichen Anliegerbeiträge**.

Je nach Ausbauumfang und Ausbauart oder nach Kategorie der Straße können Anliegerbeiträge sehr unterschiedlich ausfallen.

Im Zeitraum 1996/97 lagen sie zwischen 15,— und 40,— DM/m² Grundstücksfläche.

Die aktuellen Bodenrichtwerte (1997) in Troisdorf

(Bewertungstichtag 31. 12. 1996)

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die aktuellen Bodenrichtwerte innerhalb der Stadt Troisdorf.

Die angegebenen Preise beziehen sich jeweils auf ein normal breites, etwa 40 Meter tiefes Wohngrundstück, für das öffentliche Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge gezahlt worden sind. Bei dem in eckigen Klammern gesetzten Richtwert ist der Bodenrichtwert incl. Kanalanschlußbeitrag, aber ohne öffentliche Erschließungsbeiträge, angegeben.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Abkürzungen:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
WR	=	reines Wohngebiet
MI	=	Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe
MK	=	Kerngebiet im Stadtzentrum
K	=	incl. Kanalanschlußbeitrag

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 %	Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus: 1. Verwaltungskosten 2. Betriebskosten 3. Instandhaltungskosten 4. Mietausfallwagnis
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 %	

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

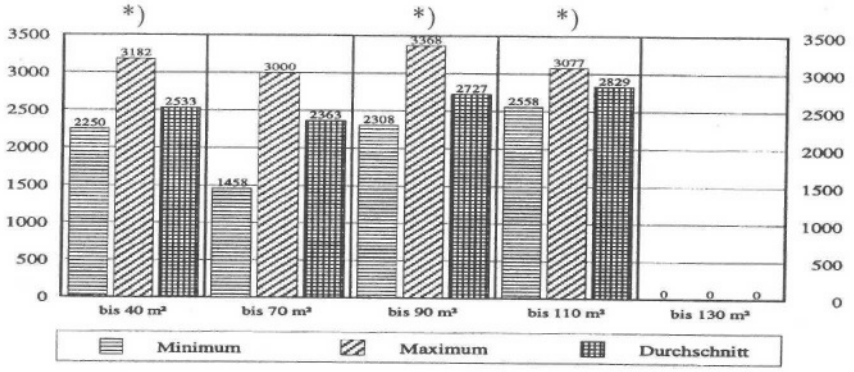
4. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde der für 1995 ermittelte Bodenrichtwert bzw. der nächstgelegene vergleichbare Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Lage	Bodenrichtwert DM/m²	Bebauungsplanausweisung	
Ortschaft Sieglar			
Am Wehrwasser	340,—	WA	II-geschossig
Donatusstraße	340,—	WA	II-geschossig
Evrystraße	320,—	WA	II-geschossig
Martin-Luther-Straße	340,—	WA	II-geschossig
Lessingstraße	320,—	WA	II-geschossig
Rathausstraße	330,—	WA	II-geschossig
Larstraße/Marktplatz	360,—	MI	II-geschossig
Larstraße	420,—	MI	III-geschossig
Ortschaft Spich			
An der Pohlstatt	260,—	WA	II-geschossig
Auf der Heide	290,—	MI	II-geschossig
Birkenweg	330,—	WA	II-geschossig
Brückenstraße	320,—	WA	II-geschossig
Hauptstraße - Nähe Freiheitsstraße	360,—	MI	III-geschossig
Kriegsdorfer Straße	300,—	WA	II-geschossig
Nürburgstraße	320,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Troisdorf			
Am Bürgerhaus	500,—	MK	III-geschossig
Maienstraße	330,—	WA	II-geschossig
Frankfurter Straße	390,—	MI	III-geschossig
Kirchstraße	370,—	MI	III-geschossig
Kölner Straße - Fußgängerzone - Bereich Ursulaplatz bis Kölner Platz	1.300,—	MK	IV-geschossig GFZ = 2,4
Kölner Straße - Fußgängerzone - Bereich Kölner Platz, bis Von-Loe-Straße	1.600,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0
Kölner Straße - Fußgängerzone - Bereich Von-Loe-Straße bis Wilhelmstraße	1.400,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0

4.2.6 **Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche**
- in Gebäuden von Baujahr 1949 bis 1960 im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m²	bis 70 m²	bis 90 m²	bis 110 m²	bis 130 m²	über 130 m²
4 *)	7	4 *)	4 *)	0	0
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
34 m² *)	56 m²	80 m² *)	101 m² *)	0 m²	0 m²



*) Es liegen keine Erwerbsfälle aus dem Jahr 1996 vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1995 hierher übertragen worden.

Das Grundstück und seine wesentlichen wertmindernden Faktoren

Die in diesem Marktbericht angegebenen Bodenwerte gehen davon aus, daß das zu beurteilende Grundstück, sei es bebaut oder unbebaut, unbelastet ist, das heißt, nicht in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht in seiner Nutzung bzw. in seinen Verfügungsmöglichkeiten eingeschränkt ist.

Bei Vorliegen nachfolgend aufgeführter tatsächlich oder rechtlicher Gegebenheiten ist in der Regel davon auszugehen, daß das belastete Grundstück mehr oder weniger in seinem Wert gemindert ist:

Im Grundbuch*) nicht eingetragene Rechte:

Der Überbau (§§ 912 ff. Bürgerliches Gesetzbuch [BGB])
Das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks wird Überbau genannt. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks hat den Überbau zu dulden, es sei denn, daß er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

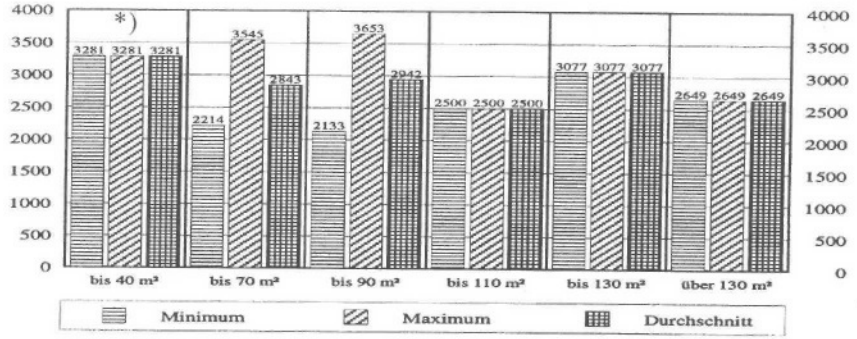
Der Notweg (§§ 917 ff BGB)
Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer von dem Nachbarn verlangen, daß er bis zur Behebung des Mangels die Benutzung seines Grundstücks zur Herstellung der erforderlichen Verbindung duldet.

*) Grundbücher für Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf werden beim Grundbuchamt des Amtsgericht Siegburg, Neue Poststraße, 53721 Siegburg, geführt. Jeder, der ein berechtigtes Interesse nachweist, kann das sein Grundstück betreffende Grundbuch einsehen.

4.2.2 **Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Gebäuden von Baujahr 1990 bis 1995 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m²	bis 70 m²	bis 90 m²	bis 110 m²	bis 130 m²	über 130 m²
1 *)	7	12	1	1	1
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
32 m² *)	62 m²	81 m²	94 m²	117 m²	131 m²

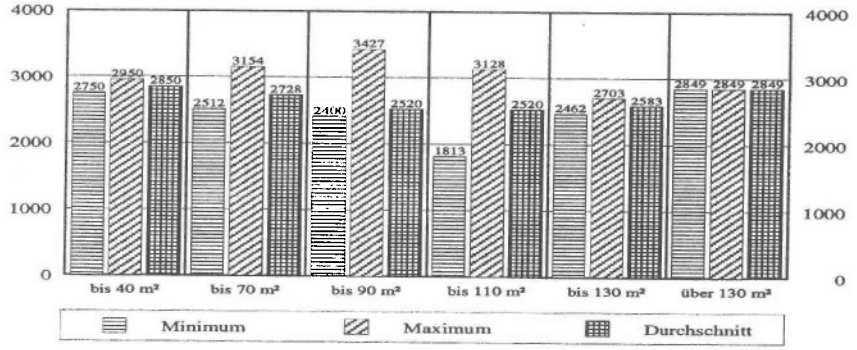


*) Es liegen keine Erwerbsfälle aus dem Jahr 1996 vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1995 hierher übertragen worden.

4.2.3 **Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Gebäuden von Baujahr 1980 bis 1989 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m²	bis 70 m²	bis 90 m²	bis 110 m²	bis 130 m²	über 130 m²
2	26	23	8	2	1
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
40 m²	58 m²	81 m²	98 m²	124 m²	149



Vorkaufsrecht (1094 ff BGB)
Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eingentümer gegenüber im Falle eines Verkaufs zum Vorkaufe berechtigt ist.

Im Baulastenverzeichnis*) eingetragen:

Die Baulast
ist eine freiwillig übernommene, öffentlich rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen des Grundstückseigentümers durch Erklärung gegenüber der Baubehörde (Kommentar Kleiber-Simon-Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" Ausgabe 1994 Rn. G 150).

Im Grund und Boden gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen

Altlasten
sind nach einem Erklärungsvorschlag des Sachverständigenrates Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, ausgehen oder zu erwarten sind (entnommen dem Kommentar Kleiber-Simon-Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken Ausgabe" 1994 Rn. E 133).

Bei der Stadt Troisdorf - Umweltamt - wird ein Altlastenkataster geführt, in dem Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet von Troisdorf aufgeführt sind. Die Einsicht in dieses Altlastenkataster kann jedem, der ein berechtigtes Interesse nachweist, gewährt werden.

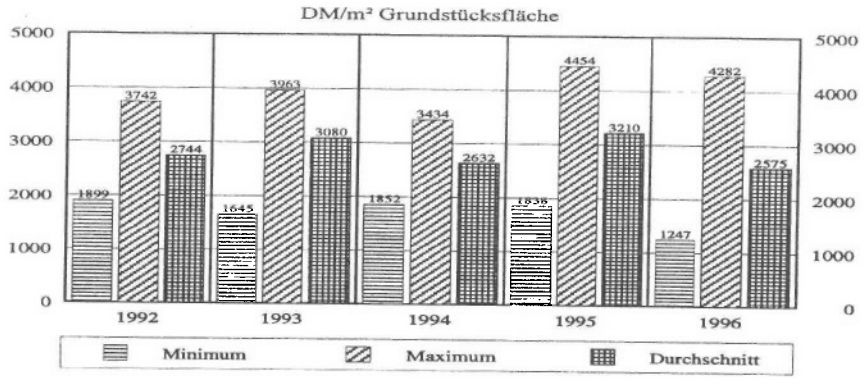
Die gleichen vorstehend aufgeführten Rechte können auch für das begünstigte Grundstück eine Werterhöhung darstellen.

*) Das Baulastenverzeichnis für das Stadtgebiet von Troisdorf wird beim Bauaufsichtsamt der Stadt Troisdorf, Rathaus, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, geführt. Jeder, der ein berechtigtes Interesse nachweist, kann dieses Baulastenverzeichnis einsehen.

4.1.9 **Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Spich - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

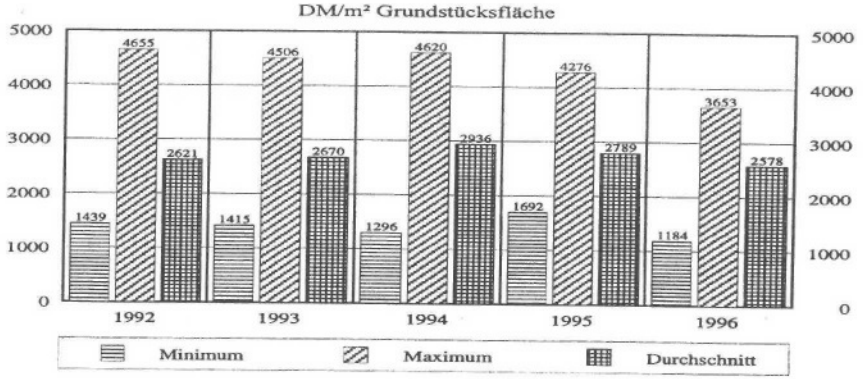
1992	1993	1994	1995	1996
73	78	35	75	78



4.1.10 **Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Troisdorf - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
53	58	75	78	39



- davon entfallen auf:

Ortschaft Altenrath

1 Objekt bis	150.000,— DM	

Ortschaft Bergheim

1 Objekt bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
3 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM

Ortschaft Eschmar

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

Ortschaft Kriegsdorf

1 Objekt 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
3 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM

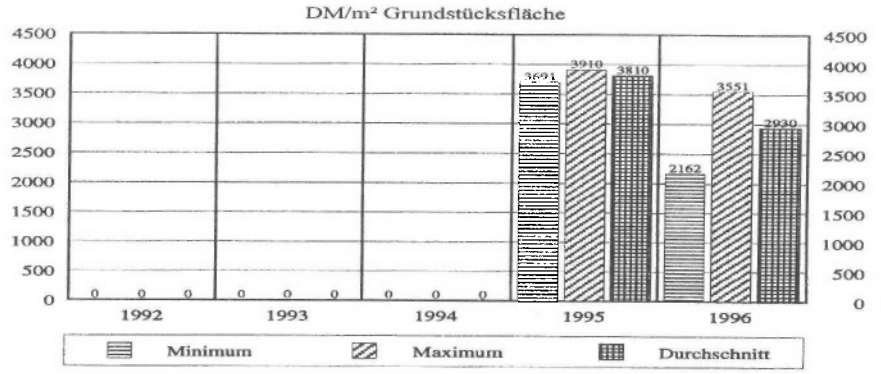
Ortschaft Müllekoven

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

4.1.5 **Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Kriegsdorf - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
0	0	0	3	5

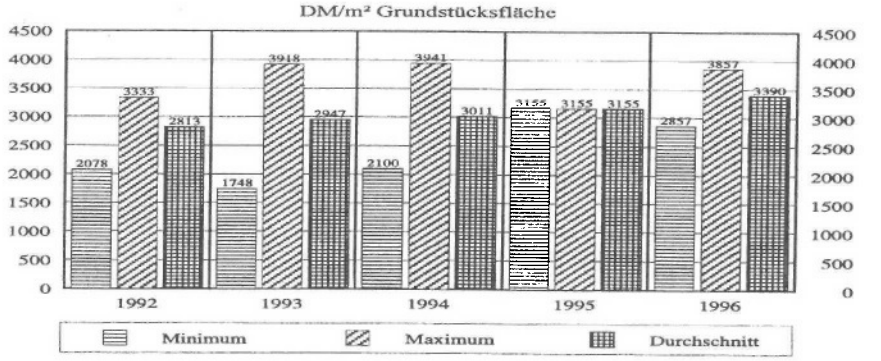


In den Jahren 1992 bis 1994 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

4.1.6 **Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Müllekoven - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
6	11	16	3	7



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

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhauses 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 Gutachterauschuß untersuchte die Preise der im Jahr 1996 über Ein-und Zweifamilienhäuser abgeschlossene Kaufverträge in Abhängigkeit von Größe, Wohnfläche und des Alters der Objekte.

Das Ergebnis sieht aus wie folgt:

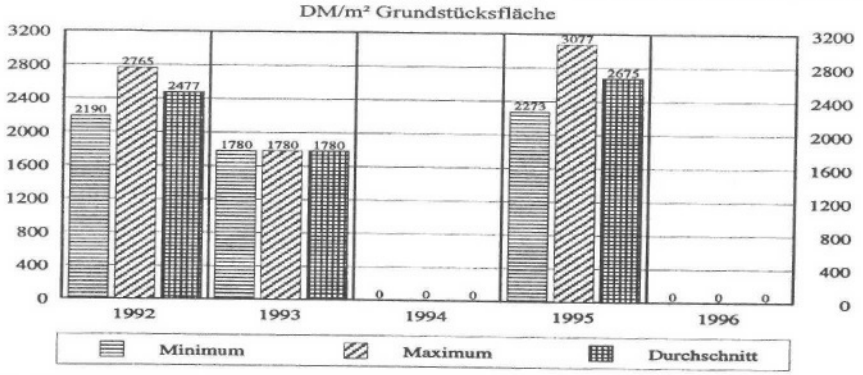
Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern - Neubau, bezugsfertig 1996/97 -

	DM/m² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m²
bis 110 m² Wohnfläche				
32	3.420,—	4.590,—	4.083,—	257
bis 130 m² Wohnfläche				
4	3.096,—	3.603,—	3.456,—	253
über 130 m² Wohnfläche				
1	2.922,—	2.922,—	2.922,—	280

4.1.1 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Altenrath - 1992 bis 1996

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
2	1	0	2	0

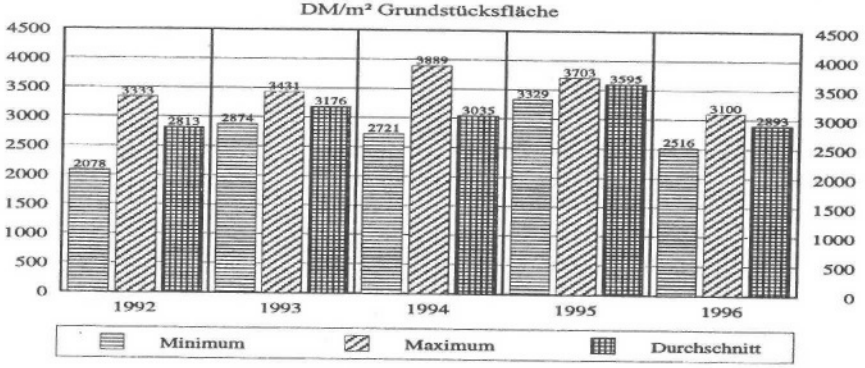


In den Jahren 1994 und 1996 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

4.1.2 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Bergheim - 1992 bis 1996

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
10	9	18	6	4



Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1970 bis 1979

Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	DM/m² Wohnfläche min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m²
bis 110 m² Wohnfläche				
1	3.262,—	3.362,—	3.362,—	383
bis 130 m² Wohnfläche				
5	2.917,—	3.827,—	3.425,—	347
über 130 m² Wohnfläche				
8	2.176,—	3.944,—	3.065,—	465

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1961 bis 1969

Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	DM/m² Wohnfläche min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m²
bis 110 m² Wohnfläche				
4	3.350,—	4.361,—	3.745,—	313
bis 130 m² Wohnfläche				
4	2.623,—	3.289,—	2.923,—	341
über 130 m² Wohnfläche				
6	1.913,—	3.357,—	2.632,—	497

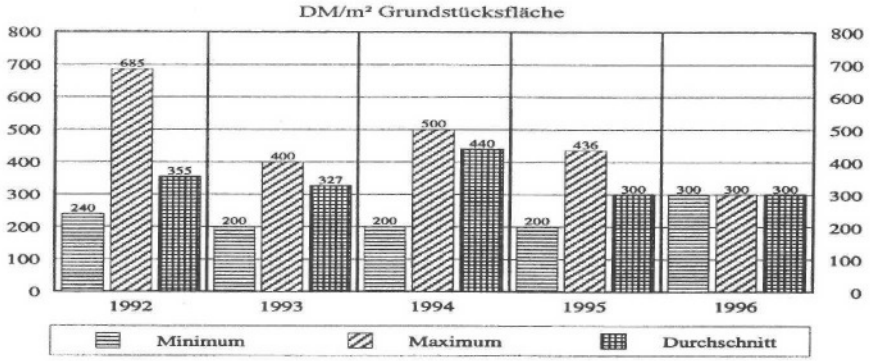
Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1960

Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	DM/m² Wohnfläche min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m²
bis 110 m² Wohnfläche				
3	2.336,—	3.592,—	2.928,—	461
bis 130 m² Wohnfläche				
3	2.869,—	3.261,—	3.113,—	420

3.2.1.10 **Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Troisdorf - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
8	5	5	7	1



Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

bei einer Wohnfläche von ca. 100 m² bis ca. 140 m²
und einer Grundstücksfläche von ca. 200 m² bis ca. 400 m²
bei einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksfl. m²	durchschn. Wohnfläche m²	durchschn. DM/m² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
bis 1918	3	267	100	2.575,—	192.000,—
1919-1948	2	308	100	2.310,—	223.000,—
1949-1960	2	261	134	2.887,—	386.000,—
1961-1969	6	261	112	3.164,—	347.000,—
1970-1979	4	342	128	2.957,—	374.000,—
1980-1989	15	256	103	3.200,—	347.133,—
1990-1995	7	287	115	3.612,—	413.714,—
Neubau bezugsfert. 1996/97					
Grund u. Boden im Eigentum:	31	261	100	3.959,—	388.400,—
im Erbbaurecht:	—	—	—	—	—

Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser - freistehend -

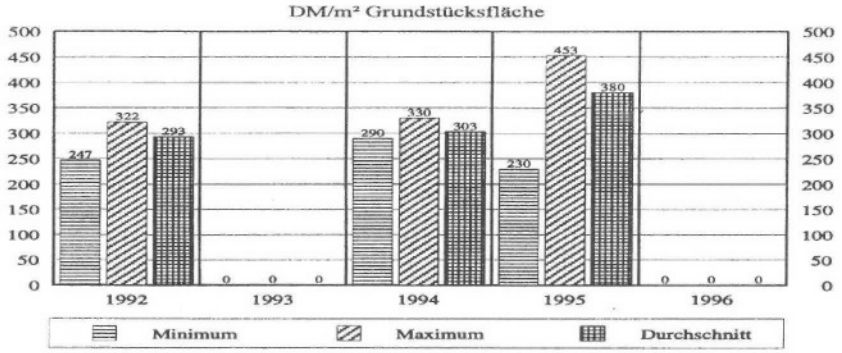
bei einer Wohnfläche von ca. 120 m² bis ca. 160 m²
und einer Grundstücksfläche von ca. 400 m² bis ca. 800 m²
bei einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksfl. m²	durchschn. Wohnfläche m²	durchschn. DM/m² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
bis 1918	3	500	130	2.140,—	273.000,—
1919-1948	2	608	162	2.871,—	460.000,—
1949-1960	3	541	120	3.219,—	352.000,—
1961-1969	3	551	140	2.750,—	385.000,—
1970-1979	6	478	122	3.471,—	468.000,—
1980-1989	5	459	144	3.184,—	463.000,—
1990-1994	2	400	120	4.593,—	515.000,—
Neubau bezugsfertig 1996/97	—	—	—	—	—

3.2.1.6 **Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Müllekoven - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
4	0	4	3	0

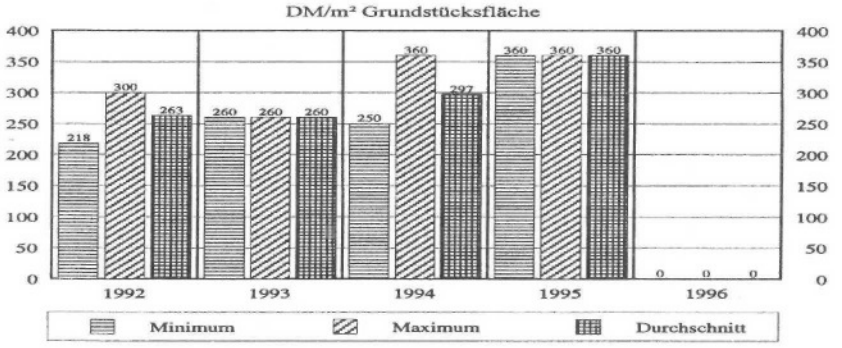


In den Jahren 1993 und 1996 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

3.2.1.7 **Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Oberlar - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
10	1	6	1	0



Im Jahr 1996 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

Ortschaft Sieglar

1 Objekt	zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt	zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt	zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM

Ortschaft Spich

1 Objekt	zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
2 Objekte	zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
3 Objekte	über	1.000.000,— DM	

Ortschaft Troisdorf

2 Objekte	zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
3 Objekte	zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
2 Objekte	zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt	zwischen	900.000,— DM und	1.000.000,— DM
2 Objekte	über	1.000.000,— DM	

Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser

Der gewerbliche Anteil bei Wohn- und Geschäftshäusern liegt bei über 50 Prozent. Dies gilt auch für gemischt genutzte Gebäude. Zu diesem Teilmarkt gehören neben Bürogebäuden auch solche Häuser, die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken benutzt werden.

1996 wurden in Troisdorf 8 Mietwohngrundstücke und Geschäftshäuser verkauft.

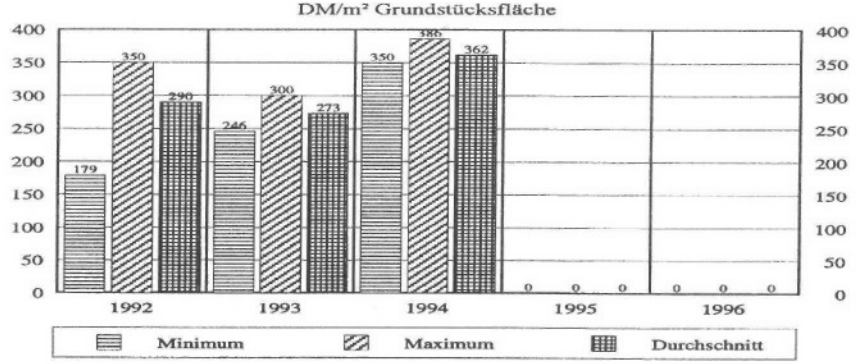
Im folgenden eine Übersicht der Preise, die 1996 gezahlt wurden.

Stadtgebiet Troisdorf

3 Objekte	zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
2 Objekte	zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt	zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt	zwischen	800.000,— DM und	900.000,— DM
1 Objekt	zwischen	900.000,— DM und	1.000.000,— DM

3.2.1.2 **Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Bergheim - 1992 bis 1996**

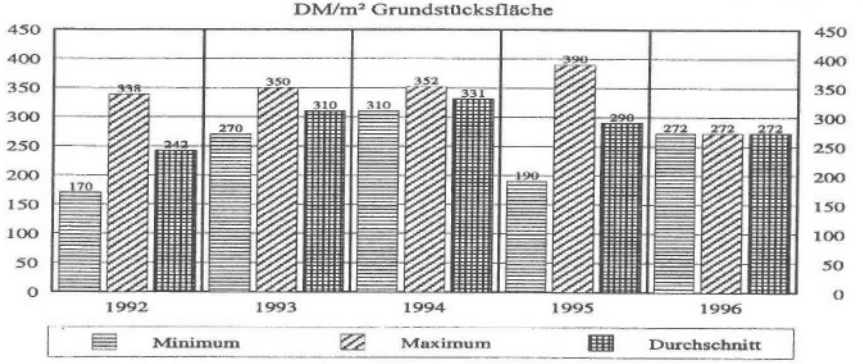
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1992	1993	1994	1995	1996
4	2	3	0	0



In den Jahren 1995 und 1996 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

3.2.1.3 **Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Eschmar - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1992	1993	1994	1995	1996
7	8	2	2	1



Die nachfolgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf Läden von einer Größe bis zu 100 m² Ladenfläche.

Ladenmieten* Kölner Straße zwischen Ursulaplatz und Kölner Platz
- ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -

Monatsmiete DM/m² **Gesamte Nutzfläche**			Monatsmiete DM/m² **Reine Ladenfläche**		
min.	max.	durch-schnittlich	min.	max.	durch-schnittlich
29,—	53,—	36,—	28,—	53,—	42,—

* Basis: 6 Mietangaben

Ladenmieten* Kölner Str. zwischen Kölner Platz und Von-Loe-Str.
- ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -

Monatsmiete DM/m² **Gesamte Nutzfläche**			Monatsmiete DM/m² **Reine Ladenfläche**		
min.	max.	durch-schnittlich	min.	max.	durch-schnittlich
18,—	80,—	46,—	26,—	80,—	47,—

* Basis: 10 Mietangaben

Ladenmieten* Kölner Str. zwischen Von-Loe-Str. und Wilhelmstr.
- ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer -

Monatsmiete DM/m² **Gesamte Nutzfläche**			Monatsmiete DM/m² **Reine Ladenfläche**		
min.	max.	durch-schnittlich	min.	max.	durch-schnittlich
10,—	71,—	36,—	10,—	71,—	44,—

* Basis: 11 Mietangaben

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.

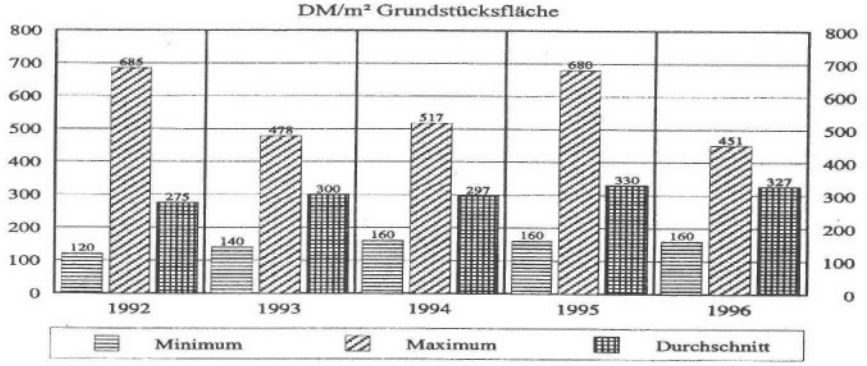
Die Anzahl der den jeweiligen Durchschnittspreis stützenden Verträge geht aus den Erläuterungen zu jeder einzelnen Grafik hervor.

Es wurde bei den Aufstellungen über die Preise nicht danach unterschieden, ob öffentliche Kanalanschluß- und Erschließungsbeiträge im Kaufpreis enthalten sind.

3.2.1 **Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - im gesamten Stadtgebiet Troisdorf - 1992 bis 1996**

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1992	1993	1994	1995	1996
90	76	82	51	62



Kaufpreise für 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.

1996 wurden in Troisdorf 5 Einheiten als Teileigentum verkauft.

Stadtgebiet Troisdorf

3 Objekte	unter	150.000,— DM	
2 Objekte	zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM

Kaufpreise für Gewerbe- und Industrieobjekte

1996 wurden in Troisdorf 8 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

Stadtgebiet Troisdorf

3 Objekte	zwischen	1.500.000,— DM und	2.000.000,— DM
2 Objekte	zwischen	2.000.000,— DM und	3.000.000,— DM
1 Objekt	zwischen	5.000.000,— DM und	6.000.000,— DM
1 Objekt	zwischen	6.000.000,— DM und	7.000.000,— DM
1 Objekt	über	15.000.000,— DM	

Kaufpreise für Eigentumswohnungen (EW):

Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

24 EW bis	100.000,— DM	
70 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
94 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
52 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
32 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
16 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
2 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM
1 EW	500.000,— DM bis	600.000,— DM

davon entfallen auf:

Ortschaft Bergheim

1 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
1 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
1 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
1 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM

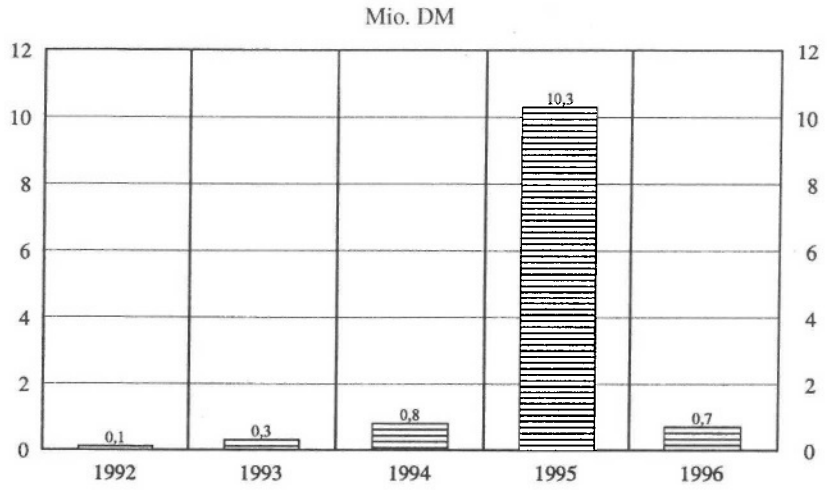
Ortschaft Eschmar

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

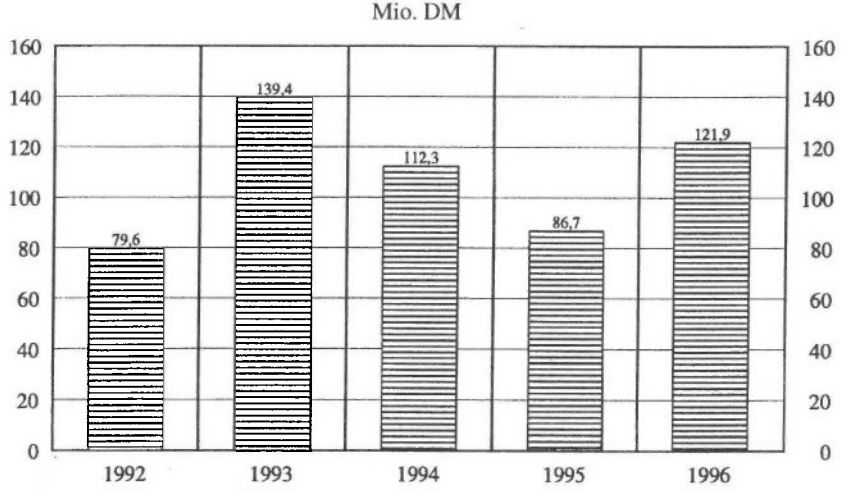
Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

11 EW bis	100.000,— DM	
40 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
9 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
5 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM

2.4.2 **Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke 1992 bis 1996**



2.4.3 **Geldumsatz bebauter Grunddstücke im Stadtgebiet 1992 bis 1996**



Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen in DM/m² Wohnfläche

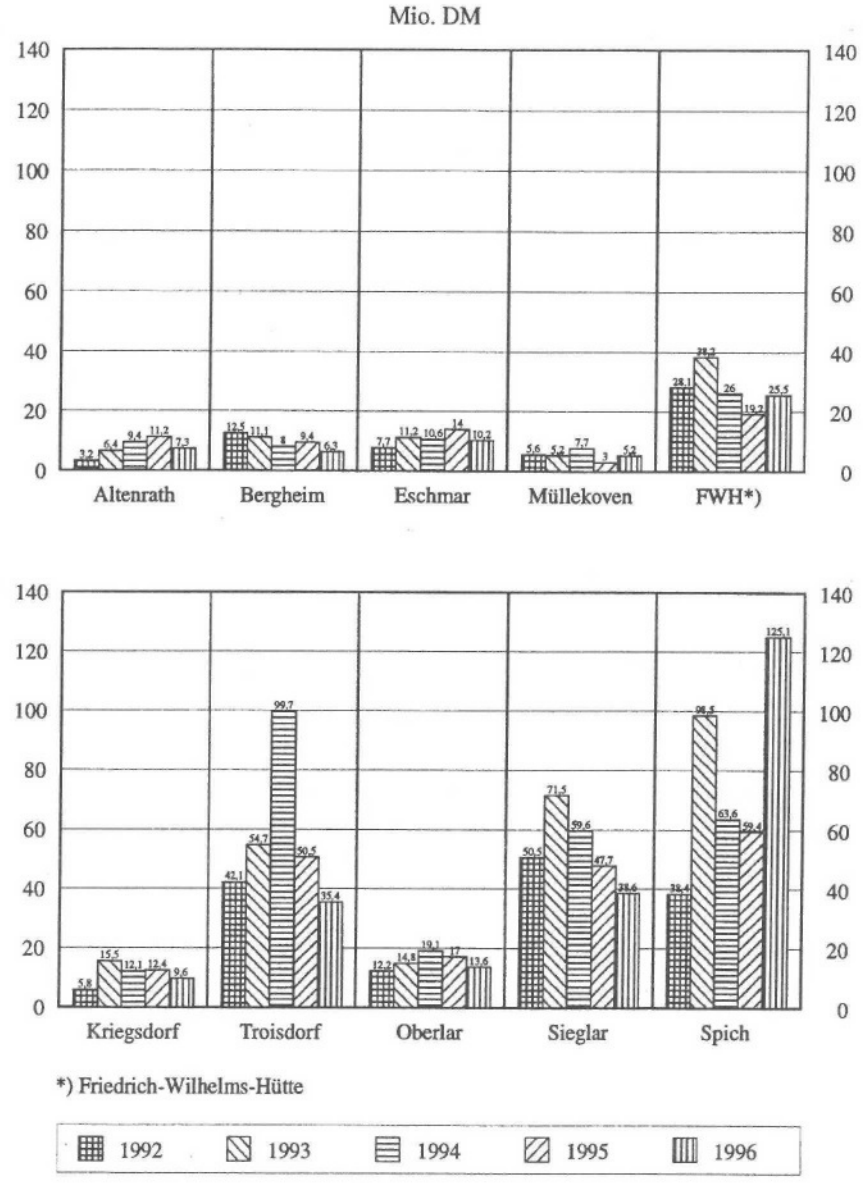
Folgende Preise wurden 1996 in Troisdorf für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen gezahlt:

Wohnanlage Azaleenplatz, Floraplatz, Veilchenweg			
	DM/m² Wohnfläche		
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 70 m² Wohnfläche			
19	1.375,—	2.357,—	1.900,—
über 70 m² Wohnfläche			
21	1.654,—	2.237,—	1.861,—

Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung
Wohnungsmerkmale: 3 bis 12 Wohnungseinheiten im Gebäude
Wohnfläche von 60 m² bis 100 m²
Ausstattung heutiger Standard

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohnfläche m²	durchschn. DM/m² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
Neubau bezugsfertig 1996/97	21	70	3.541,—	259.694,—
1990-1995	6	77	2.817,—	218.758,—
1980-1989	30	77	2.833,—	218.000,—
1970-1979	23	91	2.542,—	202.608,—
1961-1969	12	69	2.379,—	161.375,—
1949-1960	3	63	2.346,—	148.000,—
1919-1948	—	—	—	—
bis 1918	1	75	2.067,—	155.000,—

2.2 **Der Geldumsatz in den einzelnen Ortschaften im langfristigen Vergleich 1992 bis 1996**



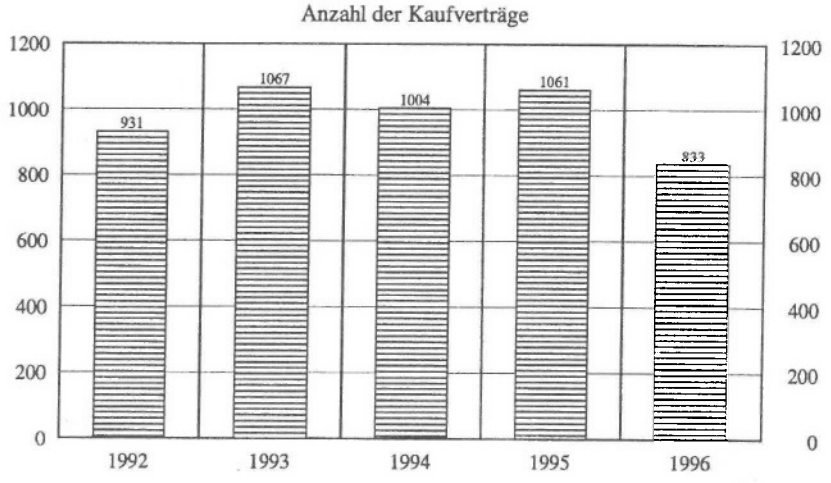
Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder

1. Anzahl der ausgewerteten Verträge

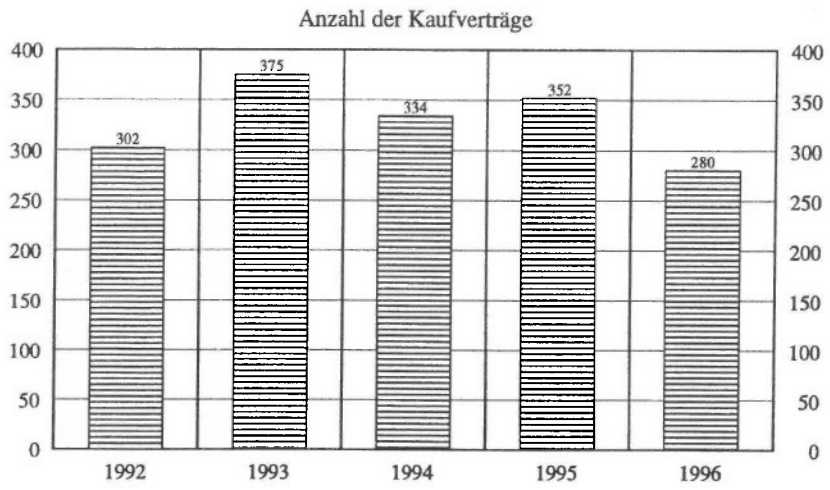
Im Jahr 1996 wertete der Gutachterausschuß 833 Erwerbsfälle aus, mit denen insgesamt 898 Objekte übertragen wurden. In dieser Zahl sind 6 Zwangsversteigerungen enthalten.

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

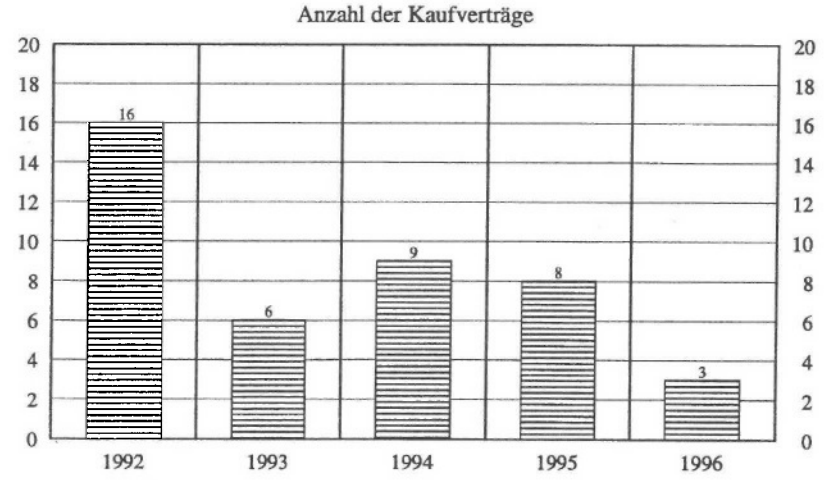
Für das gesamte Stadtgebiet



1.4.5 **Wohnungseigentum 1992 bis 1996**

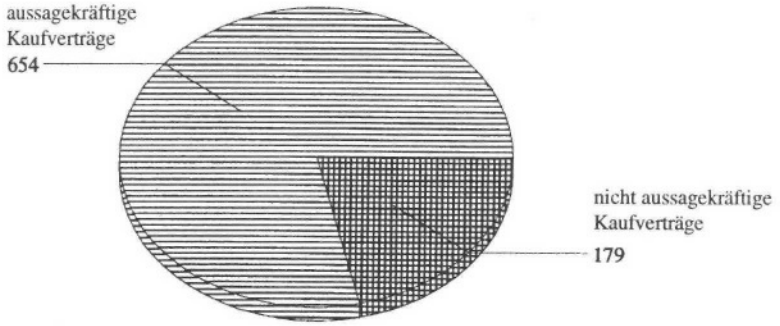
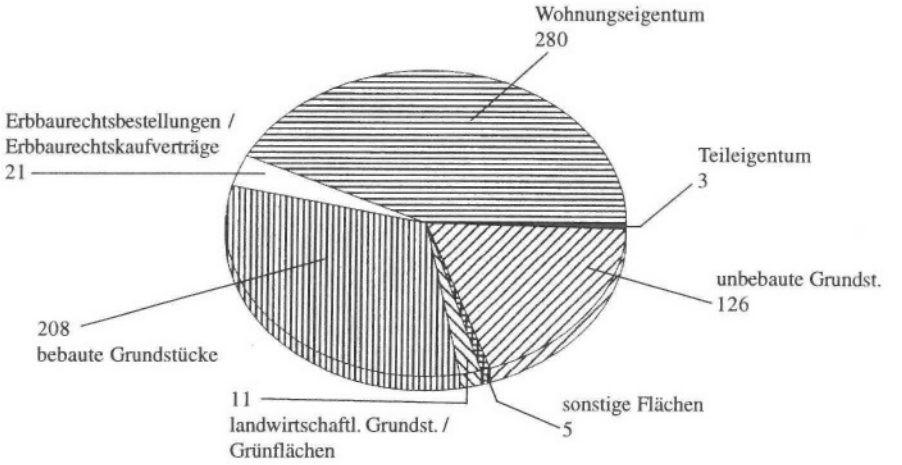


1.4.6 **Teileigentum 1992 bis 1996**



1.2 Von den im Jahr **1996 eingegangenen und ausgewerteten Grundstücksverträgen** konnten wegen besonderer Umstände (Zwangsversteigerung, Erbauseinandersetzung, persönliche Bindung, Arrondierung etc.) als Grundlage für eine allgemeingültige Aussage lediglich 654 Kaufverträge herangezogen werden.

Die Größenordnung wird in folgendem Schaubild deutlich.



1.3 Von den 654 im Jahr **1996 vorgelegten aussagekräftigen Verträgen** entfielen auf das gesamte Stadtgebiet: