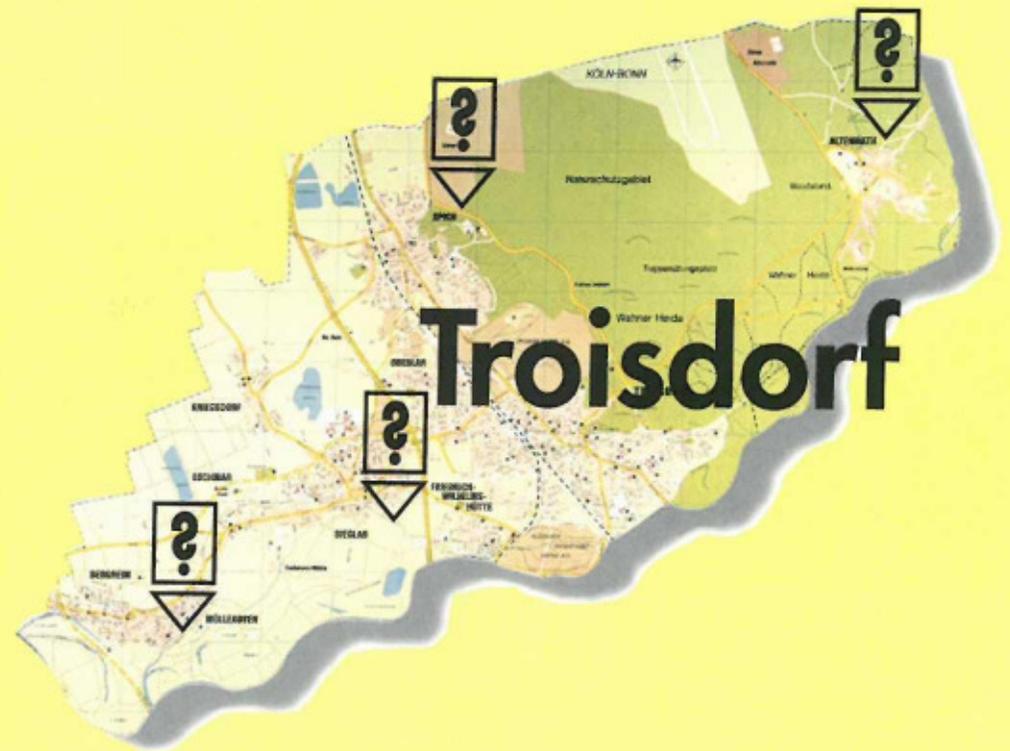


Informationen zu Grundstücksfragen,
über Grundstückspreise,
Preise für Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen



Grundstücksmarktbericht 1997/98
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Troisdorf

Herausgeber:
Gutachterausschuß
für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf

Geschäftsstelle:
Rathaus Troisdorf
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf
Telefon: (02241) 900-264, 900-265

Quellenangabe:
Ein Teil der Illustrationen wurden mit Genehmigung
des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung
der Broschüre "Das Mietrecht" entnommen.

Vervielfältigung und Verbreitung - auch auszugsweise -
nur mit Zustimmung des Gutachterausschusses

Schutzgebühr 10,00 DM

Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß?

Für die Tätigkeit des Gutachterausschusses werden Gebühren nach dem allgemeinen Gebührengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen erhoben.

Insbesondere für die Erstattung von Gutachten über unbebaute Grundstücke bei einem Wert

- a) bis 150.000,— DM
3,5 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 450,— DM
- b) über 150.000,— DM bis 500.000,— DM
3 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 525,— DM
- c) über 500.000,— DM bis 1.000.000,— DM
1,5 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 1.275,— DM
- d) über 1.000.000,— DM
0,75 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 2.025,— DM

Über bebaute Grundstücke bei einem Wert

- a) bis 250.000,— DM
4 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 550,— DM
- b) über 250.000,— DM bis 1.500.000,— DM
2 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 1.050,— DM
- c) über 1.500.000,— DM
1,0 v.T. des festgestellten Wertes zuzügl. eines Sockelbetrages von 2.550,— DM

Bei Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte bei einem Monatsmiet- bzw. Monatspachtwert

- a) bis 5.000,— DM
30 v.H. des Monatsmiet- bzw. Monatspachtwertes mindestens 450,— DM
- b) über 5.000,— DM
15 v.H. des Monatsmiet- bzw. Monatspachtwertes zuzügl. 750,— DM

Inhalt

Vorwort	4
Gutachterausschuß - wer steckt dahinter?	5
Aufgaben	5
Der Grundstücksmarkt 1997/98 in Troisdorf	6
Mögliche örtliche Einflußfaktoren	6
Mögliche überregionale Einflußfaktoren	8
"Fundgrube"	9
Überblick über den Grundstücksmarkt 1997	10
Lagetypische Preise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1997	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
Kanalanschlußbeiträge / Kanalbaukosten	18
Öffentliche Anliegerbeiträge	21
Die aktuellen Bodenrichtwerte in Troisdorf	22
Teilmarkt bebaute Grundstücke	26
Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
Preise pro m ² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienreihenhäuser 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
Kaufpreise für Teileigentum	36
Kaufpreise für Gewerbe- und Industrieobjekte	36
Teilmarkt Eigentumswohnungen	37
Kaufpreise für Eigentumswohnungen	37
Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen und im "Wohnpark Rotter See" in DM/m ² Wohnfläche	40
Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung	41
Preise von Eigentumswohnungen, abgestellt auf das Alter des Gebäudes und ihre Größe	42

Zahlen - Daten - Fakten - Schaubilder

1. Anzahl der ausgewerteten Verträge	43
1.1 Im langfristigen Vergleich	43
1.2 1997 eingegangene und ausgewertete Verträge	45
1.3 1997 vorgelegte aussagekräftige Verträge	45
1.4 Im langfristigen Vergleich	46
1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1993 - 1997	46
1.4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke 1993 - 1997	46
1.4.3 Bebaute Grundstücke 1993 - 1997	47
1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbaurechtskaufverträge 1993 - 1997	47
1.4.5 Wohnungseigentum 1993 - 1997	48
1.4.6 Teileigentum 1993 - 1997	48
2. Geldumsatz	49
2.1 Zugrundelegen aller 788 ausgewerteten Verträge / Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1997	49
2.2 Geldumsatz in den einzelnen Ortschaften	50
2.3 Geldumsatz der aussagekräftigen Verträge	51
2.4 Im langfristigen Vergleich	51
2.4.1 Geldumsatz unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1993 - 1997	51
2.4.2 Geldumsatz landwirtschaftliche Grundstücke 1993 - 1997	52
2.4.3 Geldumsatz bebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1993 - 1997	52
2.4.4 Geldumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1993 - 1997	53
2.4.5 Geldumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1993 - 1997	53
3. Einzelpreise DM/m ² Grundstücksfläche	55
3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1993 - 1997	55
3.2 Preisentwicklung für unbebautes Wohnbauland	55
3.2.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1993 - 1997	56
3.2.1.1 Ortschaft Aienrath	57
3.2.1.2 Ortschaft Bergheim	58
3.2.1.3 Ortschaft Eischmar	58
3.2.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	59
3.2.1.5 Ortschaft Kriegsdorf	59
3.2.1.6 Ortschaft Mülleken	60
3.2.1.7 Ortschaft Oberlar	60
3.2.1.8 Ortschaft Sieglar	61
3.2.1.9 Ortschaft Spiel	61
3.2.1.10 Ortschaft Troisdorf	62

Zweite Berechnungsverordnung

§§ 44, 45 II. BV 357

3. Raumteilen unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2 Meter ist.

Nicht hinzuzurechnen sind die Grundflächen der Türnischen.

(6) Wird die Grundfläche auf Grund der Bauzeichnung nach den Rohbaumaßen ermittelt, so bleibt die hiernach berechnete Wohnfläche maßgebend, außer wenn von der Bauzeichnung abweichend gebaut ist. Ist von der Bauzeichnung abweichend gebaut worden, so ist die Grundfläche auf Grund der berichtigten Bauzeichnung zu ermitteln.

§ 44 Anrechenbare Grundfläche. (1) Zur Ermittlung der Wohnfläche sind anzurechnen

1. voll die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern;
2. zur Hälfte die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern und von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen;
3. nicht die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.

(2) Gehören ausschließlich zu dem Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze, so können deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche bis zur Hälfte angerechnet werden.

(3) Zur Ermittlung der Wohnfläche können abgezogen werden

1. bei einem Wohngebäude mit einer Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der Wohnung;
2. bei einem Wohngebäude mit zwei nicht abgeschlossenen Wohnungen bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche beider Wohnungen;
3. bei einem Wohngebäude mit einer abgeschlossenen und einer nicht abgeschlossenen Wohnung bis zu 10 vom Hundert der ermittelten Grundfläche der nicht abgeschlossenen Wohnung.

(4) Die Bestimmung über die Anrechnung oder den Abzug nach Absatz 2 oder 3 kann nur für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit einheitlich getroffen werden. Die Bestimmung bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

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 und Büros haben durch ihren Unkostenbeitrag dazu beigetragen, daß diese Broschüre lediglich gegen eine Schutzgebühr von 10,00 DM abgegeben werden kann.

Teil IV. Wohnflächenberechnung

§ 42 Wohnfläche. (1) Die Wohnfläche einer Wohnung ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören.

(2) ¹Die Wohnfläche eines einzelnen Wohnraumes besteht aus dessen anrechenbarer Grundfläche; hinzuzurechnen ist die anrechenbare Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu diesem einzelnen Wohnraum gehören. ²Die Wohnfläche eines untervermieteten Teils einer Wohnung ist entsprechend zu berechnen.

(3) Die Wohnfläche eines Wohnheimes ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Benutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(4) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von

1. Zubehörräumen; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;
2. Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
3. Räumen, die den nach ihrer Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht genügen;
4. Geschäftsräume.

§ 43 Berechnung der Grundfläche. (1) ¹Die Grundfläche eines Raumes ist nach Wahl des Bauherrn aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen zu ermitteln. ²Die Wahl bleibt für alle späteren Berechnungen maßgebend.

(2) Fertigmaße sind die lichten Maße zwischen den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen, Scheuerleisten, Öfen, Heizkörpern, Herden und dergleichen.

(3) Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 vom Hundert zu kürzen.

(4) Von den errechneten Grundflächen sind abzuziehen die Grundflächen von

1. Schornsteinen und anderen Mauervorlagen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie in der ganzen Raumhöhe durchgehen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze.

(5) ¹Zu den errechenbaren Grundflächen sind hinzuzurechnen die Grundflächen von

1. Fenster- und offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen und mehr als 0,13 Meter tief sind,
2. Erkern und Wandschränken, die eine Grundfläche von mindestens 0,5 Quadratmeter haben,

4 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m ² Wohnfläche -	63
4.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1993 - 1997	63
4.1.1 Ortschaft Altenrath	64
4.1.2 Ortschaft Bergheim	64
4.1.3 Ortschaft Eschmar	65
4.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	65
4.1.5 Ortschaft Kriegsdorf	66
4.1.6 Ortschaft Müllekoven	66
4.1.7 Ortschaft Oberlar	67
4.1.8 Ortschaft Sieglar	67
4.1.9 Ortschaft Spich	68
4.1.10 Ortschaft Troisdorf	68
4.2 Preise für Eigentumswohnungen 1997	69
4.2.1 Preise in Neubauten, die in den Jahren 1997/98 bezugsfertig sind bzw. bezugsfertig werden	69
4.2.2 Baujahr 1990 bis 1996	70
4.2.3 Baujahr 1980 bis 1989	70
4.2.4 Baujahr 1970 bis 1979	71
4.2.5 Baujahr 1961 bis 1969	71
4.2.6 Baujahr 1949 bis 1960	72
5. Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke	
- erschließungsbeitragsfrei - individueller Wohnungsbau	73
6. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf	74
7. Durchschnittliche Ertragsfaktoren 1996	76

Anhang

Troisdorfer Architekturbüros	78
Troisdorfer Statikbüros	80
Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	81
Troisdorfer Sachverständigenbüros	82
Troisdorfer Immobilienfirmen	83
Troisdorfer Wohnungsbaufirmen/Bauträger	84
Troisdorfer Bauhandwerker	85
Troisdorfer Notare	90
Troisdorfer Rechtsanwälte	91
Faksimilieauszug aus der zweiten Berechnungsverordnung	94
Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß	96

Vorwort

Im Jahr 1997 konnte der Gutachterausschuß bei der Beobachtung des Grundstücksmarktes nahezu gleiche Aktivitäten, allerdings mit bis zu rd. 21 % geringeren Umsätzen als im Vorjahr registrieren

Im Jahr 1997 blieben die Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke und gewerbliche Grundstücke nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Im Jahr 1997 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen entgegen dem in der überörtlichen Presse verlautbarten bundesweiten Trend stärker (rd. 8,7 %) und für Einfamilienhäuser unwesentlich (2,8 %).

Fazit: Insgesamt gesehen ist der Grundstücksmarkt im Jahr 1997 gegenüber dem Vorjahr in ein ruhigeres Fahrwasser eingetreten.

Bei der Beurteilung des Wertes eines Baugrundstücks ist es wichtig, zu wissen, daß die Stadt Troisdorf seit Anfang des Jahres 1998 keine öffentlichen Kanalanschlußbeiträge erhebt. Anstelle dieser öffentlichen Beiträge werden private Kanalbaukostenzuschüsse in Rechnung gestellt. Was es im einzelnen damit auf sich hat, können Sie dem Artikel auf Seite 18 entnehmen.

Diese Broschüre bietet eine Gesamtübersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet von Troisdorf. Sie ist zugleich aber auch der Grundstücksmarktbericht nach den Vorschriften der Gutachterausschußverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf hat diesen Grundstücksmarktbericht für das Stadtgebiet von Troisdorf am heutigen Tag beschlossen.

Troisdorf, den 27. 8. 1998


(Chrispeels)
Vorsitzender


(Grütter)
Geschäftsführer



Troisdorfer Rechtsanwälte (Fortsetzung):



Dr. A. Schlingen-Rossa
Larstraße 131
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 402578 oder 46797
Fax: (02241) 409332

Klaus Schlingen
und
Barbara Roggendorf-Schlingen
Klevstraße 13
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 74011 oder 978698
Fax: (02241) 79053



Michael Zettelmeyer
Wilhelm-Hamacher-Platz 20
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 72272 oder 72214
Fax: (02241) 805644



Troisdorfer Rechtsanwälte (Fortsetzung):

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



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

Wilhelm Schlimgen I & Thomas Höhner
 Kerpstraße 11
 53844 Troisdorf
 Tel.: (02241) 44748, 47073 oder 409777
 Fax: (02241) 403273



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 erreichbar.	vormittags	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Telefonnummer	des Vorsitzenden	(02241) 900-610
	des Geschäftsführers	(02241) 900-264

Aufgaben¹⁾

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. 96 nachzulesen.

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

Grundstücksmarkt 1997/1998 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.

Wie bereits im vergangenen Jahr hat der Gutachterausschuß einige Faktoren, die in den Jahren 1997/98 das Marktgeschehen in Troisdorf beeinflussten oder noch beeinflussen könnten nachfolgend festgehalten:



Mögliche örtliche Einflußfaktoren

Mit Unterstützung des Haus- und Grundbesitzervereins für Troisdorf und Umgebung e. V. und des Mietervereins e. V. für Bonn, den Rhein-Sieg-Kreis und Umgebung hat die Stadt Troisdorf erstmals zum 1. 1. 1995 einen Mietspiegel für das Stadtgebiet von Troisdorf herausgegeben. Der Mietspiegel kann sowohl bei Neuabschlüssen als auch bei Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden.

Dieser Mietspiegel ist zum 1. 1. 1998 fortgeschrieben worden.

Der zum 1. 1. 1998 fortgeschriebene Mietspiegel ist bei der Stadt Troisdorf – Fachbereich Sozial- und Wohnungswesen – Abteilung Wohnungswesen – Rathaus, Kölner Straße 176 gegen Zahlung einer Schutzgebühr von 10,- DM erhältlich.



Troisdorfer Rechtsanwältinnen:



Willi Eiermann
Hauptstraße 70
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 408222

Dierk Bernhardt
Herbert Ziemer
Marlies Ziemer
Frank Goossens
Kölner Straße 9
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 75001/02



Manfred Blaer
Wilhelm-Hamacher-Platz 20
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 72272 oder 72214
Fax: (02241) 805644



Troisdorfer Notare:

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



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



Auszüge aus Berichten der örtlichen Presse:

“Wohnungsbau soll in Bergheim boomen,

noch in diesem Jahr soll der Startschuß fallen für eine der größten Baumaßnahmen, die Troisdorf - nach der Gartenstadt Eschmar, dem Wohnpark Rotter See und dem Bau der Fußgängerzone - in den vergangenen Jahren erlebt hat. Auf einer Fläche von 23,5 ha soll in der Ortschaft Bergheim Bauland für 640 Wohnungen entwickelt werden und zwar zu 60 % für Wohnungen im Einfamilienhausbau und zu 40 % im Miet- und Geschößwohnungsbau. Das Projekt ist in 4 Abschnitte geteilt, die in den kommenden 10 Jahren abgewickelt werden sollen“. (Veröffentlichung vom 28. 7. 97)

“Neues Outfit für Bahnhof und Haltepunkt,

der Bahnhof in Troisdorf und der Haltepunkt in der Ortschaft Spich sollen aufwendig umgestaltet werden.“

“Riesige Halle wird Logistik-Center,

im Gewerbegebiet Spich zwischen Baumarkt Toom und dem Briefzentrum hat sich ein weiteres Unternehmen, die Deutsche Post Kontraktlogistik GmbH, eine hundertprozentige Tochter der Deutschen Post AG, angesiedelt“.

“Ganz Altenrath bald in privater Hand,

Bund verkauft seine restlichen Liegenschaften im Heidedorf; niemand wird vertrieben.“

“Die Jungen kommen,

die Kaufhalle hat sich im Sommer 1998 aus Troisdorf verabschiedet. Die Lichter im dem großen Gebäude sollen jedoch nicht ausgehen. Dafür macht sich eine Gruppe junger Geschäftsleute stark. Die Metro-Bauverwaltung, der die Kaufhalle gehört, sei auf sie zugekommen. Bis das neue Konzept greife, werde an einer Übergangslösung gearbeitet.“

“Nachbarn planen Gewerbegebiet,

mehrere 100 Arbeitsplätze sollen in ein paar Jahren auf einer rund 80 ha großen Fläche westlich der Flughafenautobahn zwischen der Troisdorfer Ortschaft Kriegsdorf und dem Niederkasseler Flecken Stockem entstehen“.

“Gewerbe breitet sich aus,

an der Spitze aller 19 Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis liegt Troisdorf bei der Neuansiedlung von Betrieben und Arbeitsplätzen“.

Mögliche überregionale Einflußfaktoren

Im Jahr 1997 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. Diese Feststellung bestätigt wieder den Eindruck der vergangenen Jahre.

Auszüge aus Berichten der örtlichen und überörtlichen Presse:

“Gutachter für höhere Mieten in Sozialwohnungen

Deutliche Mieterhöhungen in Sozialwohnungen empfehlen von der Bundesregierung bestellte Gutachter im Zuge der geplanten Neuregelung der staatlichen Wohnungsbau-förderung”

“Zweite Miete immer höher,

die Explosion der Mietnebenkosten hat die Verbände der Wohnungswirtschaft alarmiert.”

“Eigentum ist im Jahresvergleich billiger geworden,

mit Ausnahme von Nordrhein-Westfalen seien in allen westdeutschen Bundesländern die Preise für Wohnungseigentum seit dem Höchststand 1994 mehr oder weniger deutlich zurückgegangen, teilte das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen in Bonn mit.”

“Risiken für Hauseigentümer,

Makler kritisieren Erhaltungssatzungen der Kommunen als investitionshemmend, Vorschriften sind den Betroffenen oft unbekannt”



Troisdorfer Bauhandwerker (Fortsetzung):

Schlosserei

Hans-Gerd Stein
Schlosserei
Friedrich-Ebert-Straße 20
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 81371



Schreinerei

Karl Dahm GmbH
Schreinerei
Kerpstraße 12
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 44165
Fax: (02241) 401545



Sonnenschutz

Walter Sell
Sonnenschutzanlagen
Im Grund 34
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 77801
Fax: (02241) 82794



Zimmermeister

Klaus Marschner
Zimmermeister
Ittisweg 8
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 409339
Fax: (02241) 403652





Troisdorfer Bauhandwerker (Fortsetzung):

Holz- und Bautenschutz



Ludo van Gestel
Holz- und Bautenschutz
Stormstraße 4
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 71839
Fax: (02241) 71839

Holz- und Metallverarbeitung

Scheulen - Meisterbetrieb
Holz- und Metallverarbeitung
Frankfurter Straße 143a
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 74662
Fax: (02241) 71926



Malerbetrieb



Norbert Münch
Biberweg 23
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 44883
Fax: (02241) 47169

Fundgrube



**Interessante Hinweise
auf Artikel aus der Zeitschrift der Stiftung Warentest
"Finanztest"**

"Auf der Lauer,
Bonn hat seit Anfang des Jahres die Grunderwerbsteuern um 75 % angehoben. Daher sollten Immobilienbewerber wissen, wie sie die zusätzlichen Kosten wenigstens etwas minimieren können." (4/97)

"Die Stunde der Mieter,
die Mietpreise sind gefallen. Wer Anfang der 90er Jahre einen teuren Mietvertrag unterschrieben hat, sollte jetzt aktiv werden." (7/97)

"Der Staat mauert mit,
ob Wintergarten oder ausgebautes Dachgeschoß - für neugeschaffenen Wohnraum gibt es Geld." (11/97)

"Rentables Eigenheim,
anfangs müssen Bauherren und Wohnungskäufer mit einer relativ hohen Belastung rechnen. Doch langfristig sind die eigenen vier Wände oft eine lohnende Geldanlage" (11/97)

"Ende der Talfahrt?"
der Preisrutsch bei Eigentumswohnungen scheint gestoppt. Doch für Anleger bleibt der Immobilienmarkt ein schwieriges Pflaster". (3/98)

"Immobilienkauf,
richtig kalkulieren. Die Auswahl der Immobilie entscheidet über den langfristigen Anlageerfolg. Neben einer günstigen Mietrendite müssen auch Lage, Qualität und Ausstattung der Wohnung stimmen". (3/98)

"Falsche Makler,
nicht jeder, der für die Hilfe bei der Wohnungssuche Geld verlangt, ist dazu auch berechtigt". (5/98)

"Bonus für das eigene Dach,
wer richtig plant, auf Details und auf neue Entwicklungen achtet, holt die optimale Eigenheimförderung heraus." (7/98)

Überblick über den Grundstücksmarkt 1997

Insgesamt 798 Kaufverträge über Immobilien unterschiedlicher Art im Stadtgebiet registrierte der Gutachterausschuß im Vorjahr. Außerdem wurden 14 Immobilien zwangsversteigert. Die betreffenden Grundstückskaufverträge und Zwangsversteigerungs-Beschlüsse liegen dem Gutachterausschuß vor.

Der Ausschuß beurteilt die Entwicklung der Immobilienpreise 1997 wie folgt:

Landwirtschaftliche Flächen

Der Durchschnittspreis für Agrarland stagnierte im Jahr 1997.

Unbebautes Wohnbauland - erschließungsbeitragsfrei -

Die Bodenrichtwerte 1998 (Stichtag: 31. 12. 1997) für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei), das für die Errichtung von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern geeignet ist, stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozent an.

Der Anstieg 1997, gegenüber 1996, betrug 7,7 %.

Unbebaute Gewerbe und Industriegrundstücke 1997

Die Bodenrichtwerte 1998 für Gewerbe- und Industriegrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr stabil.

Bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen im Jahr 1997 um 2,82 %.

Wohnungseigentum

Beim Erwerb von Eigentumswohnungen im Jahr 1997 wurden im Durchschnitt um rd. 8,66 % höhere Preise gezahlt als im Vorjahr.

Bestellung von Erbbaurechten

Bei der Bestellung von Erbbaurechten für Grundstücke, auf denen Wohnhäuser errichtet werden sollen, wird in der Regel eine Vertragszeit von 99 Jahren und ein Erbbauzins von 4 % vom Bodenwert vereinbart.



Troisdorfer Bauhandwerker (Fortsetzung):

Heizung-Sanitär

A. Schröder & Söhne GmbH
Moderne Heiztechnik u. schöne Bäder
Reichensteinstraße 58
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 42538
Fax: (02241) 404559



Tomic GmbH
Heizung - Sanitär
Hohenzollernstraße 17
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 73598
Fax: (02241) 70852

Steag - Gebäudemanagement GmbH
Heizung - Lüftung - Sanitär - Klima
Kaiserstraße 3
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 98130
Fax: (02241) 981357





Troisdorfer Bauhandwerker (Fortsetzung):

Bedachungen



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

Elektro

Hartung + Casper, Elektrotechnik GmbH
Louis-Mannstaedt-Straße 29
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 73860 oder 70089
Fax: (02241) 78371



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



Elektro Pfenningberg
Wilhelm-Busch-Straße 2
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 400396
Fax: (02241) 390333



Elektro Lausberg GmbH
Adenauerstraße 36A
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 949210
Fax: (02241) 949212



Lagertypische Preise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1998

Bewertungsstichtag 31. 12. 1997

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau

GFZ 0,5 – Geschosse I-II

Grundstücksfläche: 400-600 m² - erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich DM/m ²
DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	75,— incl. Kanalanschlußbeiträge
300,—	340,—	360,—	

Baureife Grundstücke für Geschößwohnungsbau

GFZ 1,2 – Geschosse III-IV

- erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich DM/m ²
DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	80,— incl. Kanalanschlußbeiträge
280,—	320,—	360,—	

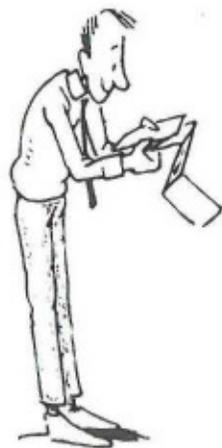
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung

(ohne Dienstleistungs-Sektor)

- erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich DM/m ²
DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	75,— incl. Kanalanschlußbeiträge und Ausgleichszahlungen nach § 8a BNatG
—	—	170,—	

Die Teilmärkte in Troisdorf



Troisdorfer Bauhandwerker:

Abflußreinigung



Abflußreinigung Böhrmer
Alle Stadtteile - Tag und Nacht
24-Stunden-Service
Tel.: (02241) 61172 oder (0180) 5868333

Bauunternehmer

KUTH Bau GmbH
Glockenstraße 86a
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 971810
Fax: (0228) 9718117



Theo Pilger
Bauunternehmer
Krähenweg 9
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 451537 und 450384



Hans-Walter Schell GmbH
Amperestraße 20
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 971230
Fax: (0228) 9712319





Troisdorfer Wohnungsbaufirmen / Bauträger:

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



Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
Troisdorf eG
Bahnstraße 140
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 9818-0
Fax: (02241) 981829



Haus- und Wohnungsbaugesellschaft
Troisdorf mbH
Bahnstraße 140
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 9818-0
Fax: (02241) 981829



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

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

Teilmarkt unbebaute Grundstücke



- a) Forstflächen
- b) Landwirtschaftliche Grundstücke
- c) Bauerwartungsland
- d) Rohbauland
- e) Bauland

Die folgenden Abschnitte beschreiben charakteristische Merkmale der aufgeführten Grundstückskategorien und geben jeweils die entsprechende Preisspanne an, mit der man kalkulieren muß.

a) Forstflächen

Gebiete, wie sie innerhalb Troisdorfs in der Wahner Heide zu finden sind. Nicht gemeint sind kleinere Flächen innerhalb der Flur oder in Baugebieten, auf denen ein paar Bäume oder Hecken stehen. Der Wert einer Forstfläche richtet sich auch nach Bodenqualität und Waldbestand.

Im Berichtszeitraum 1997 wurden im Stadtgebiet von Troisdorf keine Forstflächen gehandelt. Preise sind deshalb nicht anzugeben.

Im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises werden Forstflächen zwischen 0,40 DM/m² bis 1,— DM/m² (ohne Aufwuchs) gehandelt. Kaufpreise einschl. Aufwuchs bewegen sich nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis in der Preisspanne von 0,50 DM/m² bis 2,50 DM/m².



Troisdorfer Immobilienfirmen:

Firma Atrium
Immobilien-Verwaltungs-GmbH
Amselweg 41
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 406177
Fax: (02241) 46127



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

Kreissparkasse Siegburg
Immobilien-Service
Tel.: (02241) 100190
Fax: (02241) 100322



Hermanns Immobilien
Rheinstraße 29c
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 41333
Fax: (02241) 949790



Aufina
Lukas & Partner
Immobilien GmbH
Frankfurter Straße 10
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 98230
Fax: (02241) 982399

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

Raiffeisenbank Rhein-Sieg eG
Immobilienabteilung
Steinstraße 1
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 496-130
Fax: (02241) 496-284





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



Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden
Dipl.-Ing. Norbert Rhein
In den Hecken 26
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 79494
Fax: (02241) 806155

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 1997 zwischen 7,— und 11,— DM/m², im Mittel bei 9,10 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 1997 zwischen 15,— und 20,— DM/m².

Grünland

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

Hier lagen die Preise 1997 bei 3,50 DM/m².

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

c) Bauerwartungsland

Wie der Name schon sagt, handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage in absehbarer Zeit bebaut werden könnten. Im Jahr 1997 wurden dem Gutachterausschuß 15 Kaufverträge über Bauerwartungsland vorgelegt.

Die Preise lagen im Durchschnitt bei Bauerwartungsland - Gewerbe -
zwischen 20,— und 48,— DM/m²;
bei Bauerwartungsland - Wohnbauland -
zwischen 32,— und 128,— DM/m².

Hinweis:

Bei der Bildung von Wert-/Preisvorstellungen für Bauerwartungsland wird man berücksichtigen müssen, daß Kostenerstattungsbeträge nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) in Höhe von ca. 8,— DM/m² bis 20,— DM/m² Grundstücksfläche anfallen können.



d) Rohbauland

Grundstücksflächen, die in einem B-Plan ausgewiesen, oder nach baurechtlichen Vorschriften bebaut werden können, die aber der Neuordnung und der Erschließung bedürfen. Im vergangenen Jahr wurden in Troisdorf 3 Kaufverträge über Rohbauland unterzeichnet.

Die Preise lagen im Durchschnitt bei Rohbauland - Gewerbe -
zwischen 48,— und 80,— DM/m²;
bei Rohbauland - Wohnbau -
zwischen 100,— und 285,— DM/m².

Hinweis:

Bei der Bildung von Wert-/Preisvorstellungen für Rohbauland wird man berücksichtigen müssen, daß Kostenerstattungsbeträge nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) in Höhe von ca. 8,— DM/m² bis 20,— DM/m² Grundstücksfläche anfallen können.



e) Bauland

Land, das nach öffentlichen Vorschriften bebaubar ist. Die speziellen Vorschriften, etwa über die Firsthöhe, die Geschosse, die Art der Dächer, ob Wohn- oder Gewerbe-

Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure:

Dipl.-Ing. Rolf Apel
Dipl.-Ing. Horst Müller
Larstraße 153
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 9645-0
Fax: (02241) 964523



Dipl.-Ing. Gerhard Philipp
Kirchstraße 23
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 978510
Fax: (02241) 978514



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

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 Kostenerstattungsbeiträge nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) 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 unverändert gegenüber dem Vorjahr 1997/98 bei rund 40,— bis 70,— DM/m².

Für Gewerbe-Bauland liegen die öffentlichen Erschließungsbeiträge im Zeitraum unverändert gegenüber dem Vorjahr 1997/98 bei 20,— bis 50,— DM/m² Grundstücksfläche.

Kanalanschlußbeiträge / Kanalbaukosten

In der Vergangenheit, d. h. bis zum 31. 12. 1997 hat die Stadt Troisdorf für die Herstellung und Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage öffentliche Kanalanschlußbeiträge erhoben. Über die Höhe dieser Beiträge hatte der Rat der Stadt Troisdorf zu entscheiden. Die öffentlichen Kanalanschlußbeiträge sind bzw. waren mit der Fertigstellung des öffentlichen Kanals unabhängig davon, ob der Kanal zur Abwasserentsorgung genutzt wurde, vom Grundstückseigentümer zu zahlen.

Ist die Beitragspflicht vor dem 1. 1. 1998 entstanden, ergibt sich die Höhe der öffentlichen Kanalanschlußbeiträge aus der nachfolgenden Übersicht.

Die öffentlichen Kanalanschlußbeiträge in der Übersicht

(Stand Dezember 1993)

- unverändert im Jahr 1997 -

Kanalanschlußbeiträge für eine Wohnbebauung

bei einer

1-geschossigen Bauweise	12,80 DM/m ² Grundstücksfläche
2-geschossigen Bauweise	16,— DM/m ² Grundstücksfläche
3-geschossigen Bauweise	19,20 DM/m ² Grundstücksfläche
4-5-geschossigen Bauweise	22,40 DM/m ² Grundstücksfläche
6-geschossigen und höheren Bauweise	25,60 DM/m ² Grundstücksfläche

Kanalanschlußbeiträge für Gewerbe- und Industriegrundstücke

bei einer

1-geschossigen Bauweise	16,64 DM/m ² Grundstücksfläche
2-geschossigen Bauweise	19,84 DM/m ² Grundstücksfläche
3-geschossigen Bauweise	23,04 DM/m ² Grundstücksfläche
4-5-geschossigen Bauweise	26,24 DM/m ² Grundstücksfläche
6-geschossigen und höheren Bauweise	29,44 DM/m ² Grundstücksfläche

Für öffentliche Kanäle, bei denen die Kostenpflicht ab 1. 1. 1998 entsteht, gilt die Abwassersatzung der Stadt Troisdorf vom 17. 12. 1997 in Verbindung mit den "Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser - AEB - A" der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Abwasserbetrieb der Stadt Troisdorf (ABT)" vom 17. 12. 1997 nebst Preisregelung Abwasser des Abwasserbetriebes der Stadt Troisdorf vom 17. 12. 1997.

Nach der Abwassersatzung wird der Anschluß an den öffentlichen Kanal auf der Grundlage eines privatrechtlichen Vertrages geregelt, dessen Inhalt sich nach den "Entsorgungsbedingungen für Abwasser" richtet.



Troisdorfer Architekturbüros (Fortsetzung):

Dipl.-Ing. Walter Knipp
Schleidener Straße 20
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 401111
Fax: (02241) 41181



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



Dipl.-Ing. Hans Werner Piel
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



Troisdorfer Architekturbüros*):



Dipl.-Ing. L. Konrath und
Dipl.-Ing. U. Schnitzler
Junkershof 5
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 9452290
Fax: (0228) 9452292

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



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 registriert und ortsansässig, werden jedoch auf eigenen Wunsch nicht genannt.

Bei einem Anschluß an den öffentlichen Kanal ist der Anschlußnehmer verpflichtet, für die Erstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen ein einmaliges Entgelt (Baukostenzuschuß) zur Deckung der notwendigen Kosten zu zahlen.

Bemessungsgrundlagen für den Baukostenzuschuß sind gem. AEB-A
— die Grundstücksfläche
— die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Übersicht über die privatrechtlich zu erhebenden Kanalbaukostenzuschüsse (Stand: Januar 1998)

Baukostenzuschüsse für eine Wohnbebauung:

bei Anschluß an Niederschlagswasser-Kanal

bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	2,56 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 2-geschossiger Bebaubarkeit	3,20 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 3-geschossiger Bebaubarkeit	3,84 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit	4,48 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	5,12 DM/m ² Grundstücksfläche

bei Anschluß an Schmutzwasser-Kanal

bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	10,24 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 2-geschossiger Bebaubarkeit	12,80 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 3-geschossiger Bebaubarkeit	15,36 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit	17,92 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	20,48 DM/m ² Grundstücksfläche

bei Anschluß an Schmutz- und Niederschlagswasser-Kanal

bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	12,80 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 2-geschossiger Bebaubarkeit	16,00 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 3-geschossiger Bebaubarkeit	19,20 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit	22,40 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	25,60 DM/m ² Grundstücksfläche

Baukostenzuschüsse für Gewerbe- und Industriebebauung:

bei Anschluß an Niederschlagswasser-Kanal

bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	3,33 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 2-geschossiger Bebaubarkeit	3,97 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 3-geschossiger Bebaubarkeit	4,61 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit	5,25 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	5,89 DM/m ² Grundstücksfläche

bei Anschluß an Schmutzwasser-Kanal

bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	13,31 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 2-geschossiger Bebaubarkeit	15,87 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 3-geschossiger Bebaubarkeit	18,43 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit	20,99 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	23,55 DM/m ² Grundstücksfläche

bei Anschluß an Schmutz- und Niederschlagswasser-Kanal

bei 1-geschossiger Bebaubarkeit oder gewerblich nutzbaren Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist	16,64 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 2-geschossiger Bebaubarkeit	19,84 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 3-geschossiger Bebaubarkeit	23,04 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 4- und 5-geschossiger Bebaubarkeit	26,24 DM/m ² Grundstücksfläche
bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	29,44 DM/m ² Grundstücksfläche

Bei Ableitung von nur Schmutzwasser in die öffentliche Abwasseranlage wird nur ein Teilbaukostenzuschuß in Höhe von 80 % des vollen Baukostenzuschusses erhoben. Darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, beträgt der Teilbaukostenzuschuß 20 % des vollen Baukostenzuschusses.



Anhang



Troisdorfer Architekturbüros	78
Troisdorfer Statikbüros	80
Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	81
Troisdorfer Sachverständigenbüros	82
Troisdorfer Immobilienfirmen	83
Troisdorfer Wohnbaufirmen / Bauträger	84
Troisdorfer Bauhandwerker	85
Troisdorfer Notare	90
Troisdorfer Rechtsanwälte	91
Faksimilieauszug aus der zweiten Berechnungsverordnung	94
Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß	96

7. Durchschnittliche Rohertagsfaktoren 1997 für das Stadtgebiet von Troisdorf

Das Verhältnis der im Jahr 1997 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 1997					
Gebäudeart	Baujahrsgruppen	Anzahl der verwendeten Kauffälle	Rohertragsfaktoren Kaufpreis / Rohertrag (KP/RO) Spannweite		
			Mittelwert	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum (WE)	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1950-1974	29	17	7	27
	1975-1997	57	20	8	32
	Gesamt	86	16	7	32
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	3	12	10	16
	1950-1974	16	21	12	38
	1975-1997	1	18	18	18
	Gesamt	20	16	10	38
Drei- und Mehrfamilienhäuser	bis 1949	—	—	—	—
	1950-1974	6	17	14	21
	1975-1997	3	20	15	25
	Gesamt	9	19	14	25
Wohn- und Geschäftshäuser ¹⁾ (Wohnnutzung < 20 %)	bis 1949	3	11	7	13
	1950-1974	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1975-1997	3	18	13	24
	Gesamt	6	16	7	24
Geschäfts- und Bürogebäude ¹⁾	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1950-1974	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1975-1997	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.



Hinweis:

Die **öffentlichen** Kanalanschlußbeiträge sind Teil des Wertes eines Grundstücks bzw. der Bodenrichtwerte, wie sie der Gutachterausschuß zum Wertermittlungstichtag 31. 12. 1997 ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte 1998 veröffentlicht hat.

Die **privatrechtliche** Forderung des ABT auf Entrichtung eines **Baukostenzuschusses** entsteht erst mit der Erstellung eines Anschlusses an die öffentliche Abwasseranlage!

Für den Wert eines Gewerbe- bzw. Wohnbaugrundstücks, deren **Kostenpflicht erst nach dem 1. 1.1998** entstanden ist, gilt somit:

Der Kanalbaukostenzuschuß ist nicht Bestandteil des Grundstückswertes, sondern Bestandteil der Kosten des auf dem zu beurteilenden Grundstück zu errichtenden bzw. errichteten Bauwerks (wie z. B. Wasser- und Gasanschluß)!

Bei den auf der Basis der im Jahr 1997 gezahlten Kaufpreise vom Gutachterausschuß zum 31. 12. 1997 ermittelten und in diesem Marktbericht aufgeführten Bodenrichtwerte für vollerschlossenes Gewerbe- oder Wohnbauland sind bei der Bewertung von vollerschlossenem Gewerbe- bzw. Wohnbauland die in Ihnen enthaltenen öffentlichen Kanalanschlußbeiträge herauszurechnen.

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 Ausbaumumfang und Ausbautart oder nach Kategorie der Straße können Anliegerbeiträge sehr unterschiedlich ausfallen.

Im Zeitraum 1997/98 lagen sie zwischen 15,— und 40,— DM/m² Grundstücksfläche.

Die aktuellen Bodenrichtwerte (1998) in Troisdorf (Bewertungstichtag 31. 12. 1997)

Nach § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuß durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln (Bodenrichtwert).

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen. Die Bodenrichtwerte sind unverbindlich.

Die Bodenrichtwerte und ihre Veröffentlichung dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und sind in der Regel Grundlage bei der Verkehrswertermittlung eines Grundstücks.



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

Liegenschaftszinssätze 1997 für bebaute Grundstücke Tabelle der Liegenschaftszinssätze (LZS)*)

Gebäudeart	Baujahrsgruppen	Anzahl der gewerteten Kauffälle	Durchschn. Liegenschaftszins
Wohnungseigentum (WE)	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	
	1950 - 1974	29	5,2
	1975 - 1997	57	4,8
	Gesamt	86	4,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	3	5,0
	1950 - 1974	16	4,0
	1975 - 1997	1	4,7
	Gesamt	20	3,6
Drei- und Mehrfamilienhäuser	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	
	1950 - 1974	6	4,7
	1975 - 1997	3	4,6
	Gesamt	9	4,7
Wohn- und Geschäftshäuser ¹⁾ (Wohnnutzung < 20 %)	bis 1949	3	6,0
	1950 - 1974	—	—
	1975 - 1997	3	5,0
	Gesamt	6	6,0
Geschäfts- und Bürogebäude ¹⁾	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	
	1950 - 1974	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	
	1975 - 1997	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	

Die Liegenschaftszinsen wurden aus Nettokaltmieten abzüglich der Bewirtschaftungskosten abgeleitet. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angegebenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

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.

Liegenschaftszinsen im Zeitraum 1992 bis 1997 Zusammenfassung der Liegenschaftszinssätze (LZS)*) ²⁾

Gebäudeart	LZS 1992	LZS 1993	LZS 1994	LZS 1995	LZS 1996	LZS 1997
Wohnungseigentum (WE)	5,0	4,6	5,0	4,4	4,5	4,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5	4,0	4,0	3,3	3,5	3,6
Drei- und Mehrfamilienhäuser	5,0	5,0	5,0	5,3	5,0	5,0
Wohn- und Geschäftshäuser	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5
Geschäfts- und Bürogebäude	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0

^{*)} LZS = durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz

²⁾ Nach Abstimmung mit den Nachbar-Gutachterausschüssen wird der hier angegebene Liegenschaftszins als marktgerecht angesehen.

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	ü 10 %	Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus: 1. Verwaltungskosten 2. Betriebskosten 3. Instandhaltungskosten 4. Mietausfallwagnis
80 Jahre	ü 15 %	
70 Jahre	ü 20 %	
60 Jahre	ü 25 %	
50 Jahre	ü 30 %	
40 Jahre	ü 35 %	
30 Jahre	ü 40 %	
20 Jahre	ü 45 %	
10 Jahre	ü 50 %	
0 - 5 Jahre	ü 55 %	

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

4. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde der für 1997 ermittelte Bodenrichtwert bzw. der nächstgelegene vergleichbare Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan-ausweisung	
Ortschaft Altenrath			
Höckergasse	250,—	WA	II-geschossig
Längsbroich	250,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Bergheim			
Fronstraße	350,—	WA	II-geschossig
Wolkenburgstraße	360,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Eschmar			
Straße "Birngarten"	320,—	WA	II-geschossig
Lochnerstraße	340,—	WR	I-geschossig
Am Südhang	360,—	WR	II-geschossig
Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte			
Roncallistraße	350,—	WA	II-geschossig
Friedrich-Ebert-Straße	350,—	WA	II-geschossig
Im Auel	300,—	WR	II-geschossig
Ortschaft Kriegsdorf			
Birklestraße	330,—	WA	II-geschossig
Amselweg	350,—	WR	II-geschossig
Beethovenstraße	340,—	WA	II-geschossig
Wachtelweg/Pirolweg	380,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Mülleken			
Schlesierstraße	350,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Oberlar			
Landgrafenstraße	350,—	WA	II-geschossig
Schopenhauerstraße	320,—	WA	II-geschossig

Lage	Bodenrichtwert DM/m²	Bebauungsplan-	ausweisung
Ortschaft Sieglar			
Am Wehrwasser	340,-	WA	II-geschossig
Donatusstraße	340,-	WA	II-geschossig
Fvrystraße	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 Spieh			
An der Pohlstatt	270,-	WA	II-geschossig
Auf der Heide	300,-	MI	II-geschossig
Birkenweg	340,-	WA	II-geschossig
Brückenstraße	340,-	WA	II-geschossig
Hauptstraße - Nähe Freiheitsstraße	360,-	MI	III-geschossig
Kriegsdorfer Straße	310,-	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

5. Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) - individueller Wohnungsbau - für das Stadtgebiet von Troisdorf

Die hier aufgeführten Baulandpreisindices für den individuellen Wohnungsbau wurden seit 1980 auf der Basis der Bodenrichtwerte für Richtwertgrundstücke mit einer planerischen I- bzw. II-geschossigen Ausweisung ermittelt.

Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Jahr	Index
1980	= 100
1981	= 116
1982	= 126
1983	= 137
1984	= 135
1985	= 135
1986	= 130
1987	= 130
1988	= 130
1989	= 133
1990	= 135
1991	= 136
1992	= 143
1993	= 158
1994	= 169
1995	= 177
1996	= 194
1997	= 195

Die hier aufgeführten Baulandpreisindexzahlen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 (= 100).

Wenn Sie überprüfen wollen, um wieviel Prozent sich die Baulandpreise gegenüber dem Basisjahr verändert haben, vermindern Sie die Bodenpreisindexzahlen um 100.

Bei Ermittlung des Bodenwertes unterschiedlicher Jahre gehen Sie zum Beispiel wie folgt vor:

Der Baulandpreis für 1997 ist bekannt.

Er beträgt rd. 330 DM/m² Grundstücksfläche.

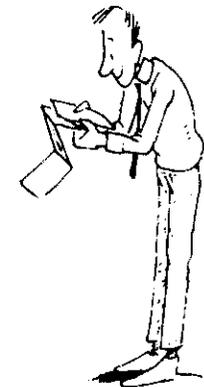
Sie möchten den Bodenwert bezogen auf das Jahr 1987 ermitteln. Sie gehen folgendermaßen vor:

Beispiel:

$$\text{Bodenwert 1987} = \text{Bodenwert 1997} \times \frac{\text{Index 1987}}{\text{Index 1997}}$$

$$= 330 \text{ DM/m}^2 \times \frac{130}{195}$$

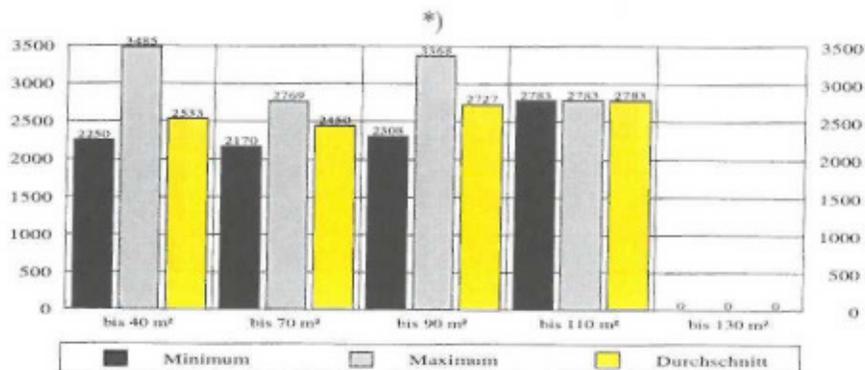
Bodenwert 1987 = rd. 220 DM/m² Grundstücksfläche.



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 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
5	9	4 *)	1	0	0
durchschn. Wohnfl. 34 m ²	durchschn. Wohnfl. 56 m ²	durchschn. Wohnfl. 80 m ² *)	durchschn. Wohnfl. 92 m ² *)	durchschn. Wohnfl. 0 m ²	durchschn. Wohnfl. 0 m ²



*) Es liegen keine Erwerbsfälle aus dem Jahr 1997 vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1996 hierher übertragen worden.



Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan-ausweisung
Kölner Straße - verkehrsberuhigt - Bereich Wilhelmstraße bis Hermann-Löns-Str./Heidestr.	750,—	MK III-geschossig GFZ = 1,5
Kölner Straße - verkehrsberuhigt - Bereich Hermann-Löns-Str./ Heidestr. bis Ravensbergerweg	500,—	MK III-geschossig GFZ = 1,0
Peter-Klöckner-Straße	330,—	WA II-geschossig
Stresemannstraße/Am Hofweiher	340,—	WR III-geschossig
Taubengasse	340,—	WA II-geschossig
Ursulaplatz	560,—	MI III-geschossig
Louis-Mannstaedt-Straße	270,—	WA III-geschossig
Hans-Völlmecke-Straße	300,—	WA II-geschossig
Am Aggerdamm	320,—	WA II-geschossig

Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen

Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan-ausweisung
Ortschaft Bergheim Hertzstraße	170,—	Gewerbegebiet
Ortschaft Oberlar Mottmannstraße	170,—	Gewerbegebiet
Ortschaft Spich Brüsseler Straße	170,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Heuserweg	170,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Langbaughstraße	170,—	Gewerbegebiet
Ortschaft Troisdorf Kasinostraße/Speestraße	170,—	Gewerbegebiet

Einzelheiten über die Kaufpreise für baureifes Land im Jahr 1997 entnehmen Sie bitte dem Kapitel "Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder".

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke gehören in der Regel zum baureifen Land (Bauland). Unterschieden wird nach der tatsächlichen Nutzung:



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

Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 1997 wechselten in Troisdorf 158 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer.

Die Preise im einzelnen:

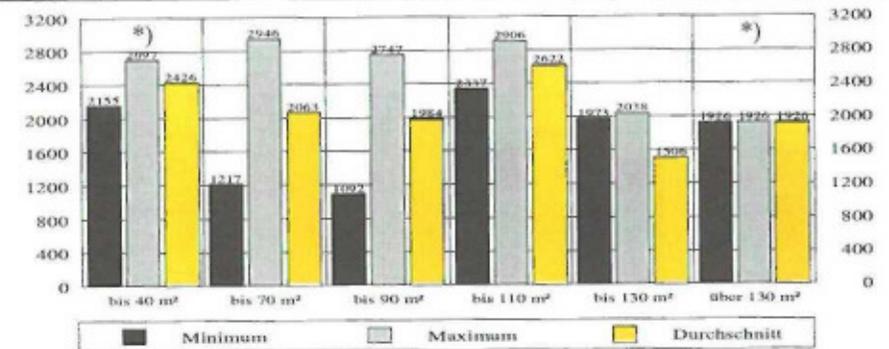
Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

5 Objekte bis	150.000,— DM	
4 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
11 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
16 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
60 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
50 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
8 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
3 Objekte zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt zwischen	800.000,— DM und	900.000,— DM

4.2.4 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Gebäuden von Baujahr 1970 bis 1979 im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

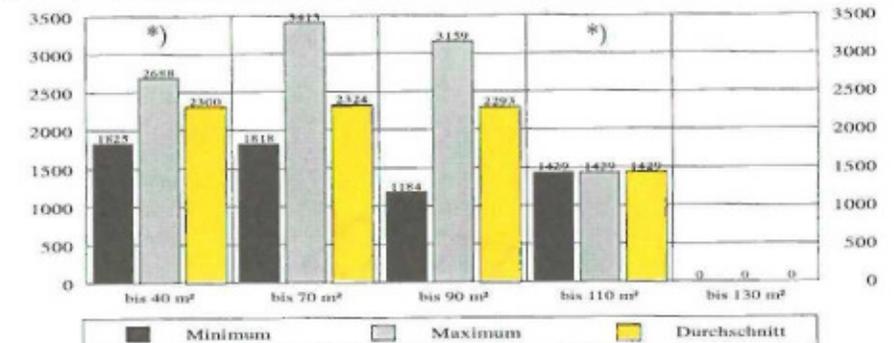
bis 40 m ² 2 *)	bis 70 m ² 12	bis 90 m ² 34	bis 110 m ² 2	bis 130 m ² 2	über 130 m ² 1 *)
durchschn. Wohnfl. 39 m ² *)	durchschn. Wohnfl. 60 m ²	durchschn. Wohnfl. 82 m ²	durchschn. Wohnfl. 95 m ²	durchschn. Wohnfl. 113 m ²	durchschn. Wohnfl. 135 m ² *)



4.2.5 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Gebäuden von Baujahr 1961 bis 1969 im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m ² 4 *)	bis 70 m ² 13	bis 90 m ² 10	bis 110 m ² 1 *)	bis 130 m ² 0	über 130 m ² 0
durchschn. Wohnfl. 36 m ² *)	durchschn. Wohnfl. 65 m ²	durchschn. Wohnfl. 82 m ²	durchschn. Wohnfl. 98 m ² *)	durchschn. Wohnfl. 0 m ²	durchschn. Wohnfl. 0 m ²

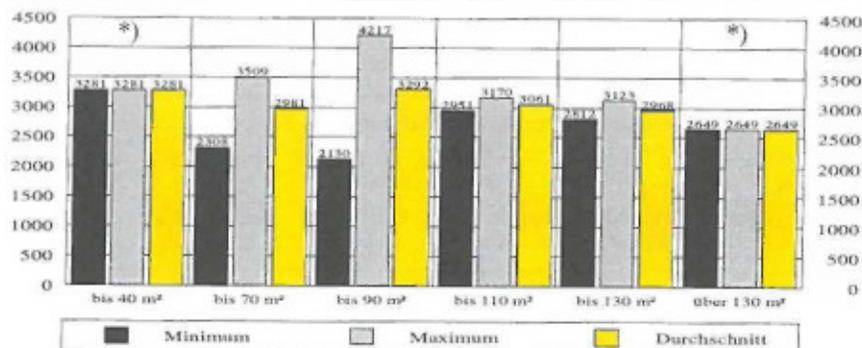


*) Es liegen keine Erwerbsfälle aus dem Jahr 1997 vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1996 hierher übertragen worden.

**4.2.2 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche
- in Gebäuden von Baujahr 1990 bis 1996 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

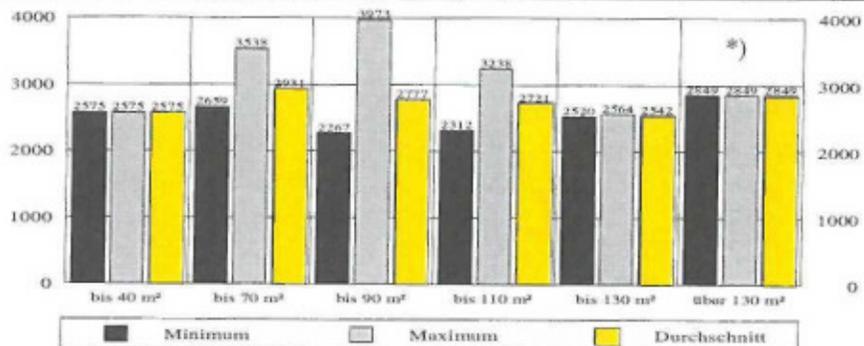
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
1 *)	5	10	2	2	1 *)
durchschn. Wohnfl. 32 m ² *)	durchschn. Wohnfl. 64 m ²	durchschn. Wohnfl. 80 m ²	durchschn. Wohnfl. 104 m ²	durchschn. Wohnfl. 123 m ²	durchschn. Wohnfl. 131 m ² *)



**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 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
1	8	20	11	2	1 *)
durchschn. Wohnfl. 40 m ²	durchschn. Wohnfl. 61 m ²	durchschn. Wohnfl. 82 m ²	durchschn. Wohnfl. 100 m ²	durchschn. Wohnfl. 120 m ²	durchschn. Wohnfl. 149 m ² *)



*) Es liegen keine Erwerbsfälle aus dem Jahr 1997 vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1996 hierher übertragen worden.

- davon entfallen auf:

Ortschaft Altenrath
1 Objekt zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM

Ortschaft Bergheim
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
3 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 Eschmar
3 Objekte zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
1 Objekt zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
3 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
1 Objekt zwischen 600.000,— DM und 700.000,— DM

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte
1 Objekt zwischen 200.000,— DM und 250.000,— DM
17 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
5 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM

Ortschaft Kriegsdorf
1 Objekt zwischen 200.000,— DM und 250.000,— DM
4 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
8 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
4 Objekte zwischen 500.000,— DM und 600.000,— DM

Ortschaft Müllekofen
1 Objekt zwischen 200.000,— DM und 250.000,— DM
2 Objekte zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
1 Objekt zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
4 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
1 Objekt zwischen 500.000,— DM und 600.000,— DM

Ortschaft Oberlar

1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
2 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
3 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM

Ortschaft Sieglar

4 Objekte bis	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
12 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
11 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
2 Objekte zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM

Ortschaft Spich

1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
3 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
17 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
11 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM

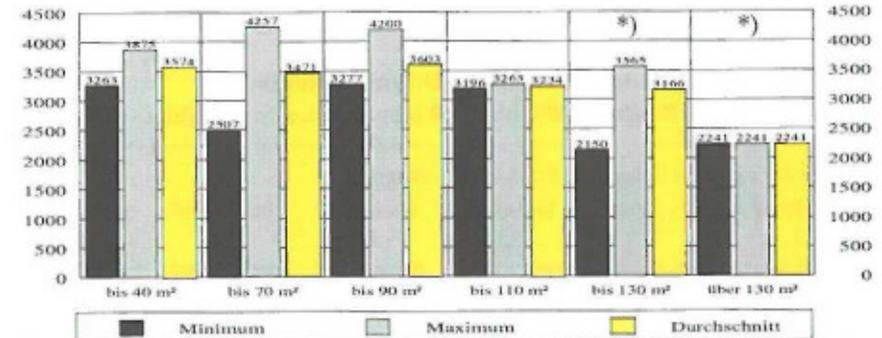
Ortschaft Troisdorf

1 Objekt bis	150.000,— DM	
2 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
4 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
4 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— 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 zwischen	800.000,— DM und	900.000,— DM

4.2 Der Gutachterausschuß hat für das Jahr 1997 die **Preise für Eigentumswohnungen** - DM/m² Wohnfläche - abhängig vom Gebäudealter und der Größe der Eigentumswohnung - untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist nachfolgend aufgeführt. Maßstab sind auch hier wieder die den Durchschnittspreis jeweils begründenden Verkäufe.

4.2.1 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Neubauten, die in den Jahren 1997/98 bezugsfertig geworden sind bzw. bezugsfertig werden - im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:					
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
5	22	8	3	4 *)	1 *)
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
40 m ²	62 m ²	76 m ²	94 m ²	123 m ² *)	143 m ² *)

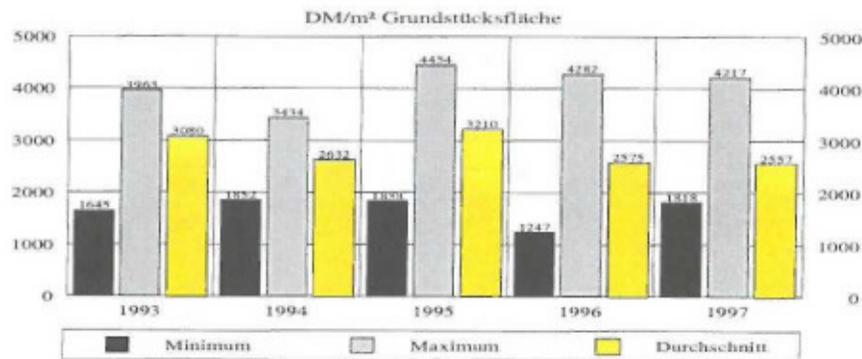


*) Es liegen keine Erwerbsfälle aus dem Jahr 1997 vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1996 hierher übertragen worden.



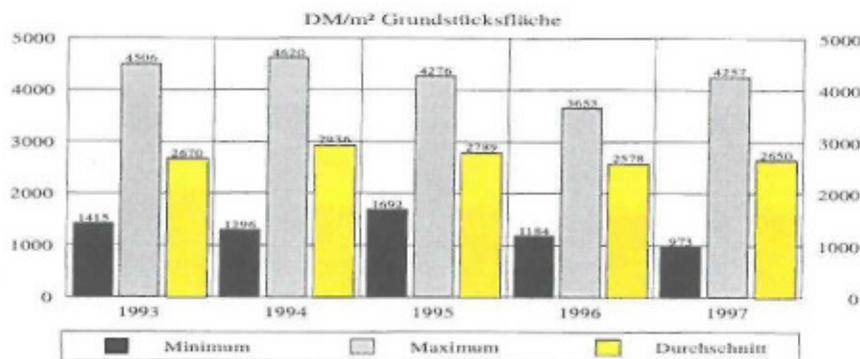
4.1.9 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Spich - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
78	35	75	78	50



4.1.10 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Troisdorf - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
58	75	78	39	41



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 1997 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-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück - Neubau, bezugsfertig 1997/98 -				
DM/m ² Wohnfläche				
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²
bis 110 m² Wohnfläche				
17	3.301,—	4.628,—	4.065,—	261
bis 130 m² Wohnfläche				
4	2.829,—	3.961,—	3.404,—	303
über 130 m² Wohnfläche				
4	2.983,—	3.535,—	3.247,—	268

Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück - Baujahre 1990 bis 1996 -				
DM/m ² Wohnfläche				
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²
bis 110 m² Wohnfläche				
2	3.812,—	4.476,—	4.144,—	244
bis 130 m² Wohnfläche				
3	3.163,—	3.804,—	3.407,—	231
über 130 m² Wohnfläche				
1	3.694,—	3.694,—	3.694,—	499

“Wohnfläche im Vertrag muß stimmen“

Der Käufer einer Wohnung kann den Kaufpreis mindern, wenn die Wohnfläche um mehr als 10 % kleiner ist als im Vertrag angegeben. In einem am 9. 9. 1997 veröffentlichten Urteil gab der Bundesgerichtshof (BGH AZ: VZR 246/96) der Klage eines Eigentümers statt, dessen Dachwohnung anstelle der angegebenen 78 m² nur 69 m² hatte. Der BGH bezeichnete eine mehr als 10 %ige Unterschreitung als Mangel, da die Wohnfläche von erheblicher Bedeutung für den Wert einer Sache sei. Der “ca.”-Zusatz erlaube allenfalls eine geringfügige Abweichung. Bei einer Dachwohnung sei die Wohnfläche nach den allgemein üblichen Regeln zu berechnen. (Zitat aus Rhein-Sieg-Anzeiger vom 10. 9. 97).



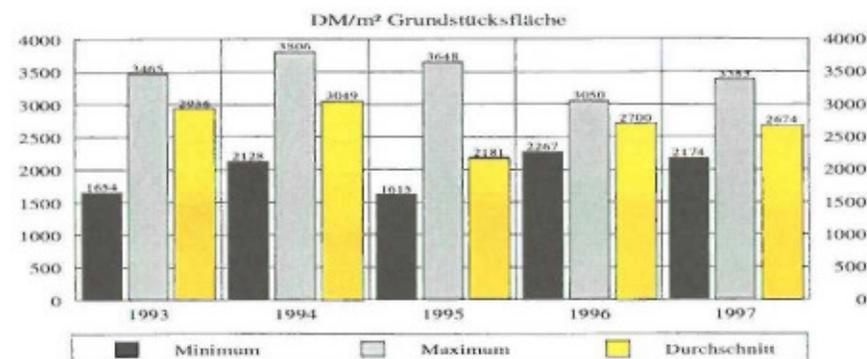
Zur richtigen Berechnung der Wohnfläche wird auf die auf den Seiten 94 und 95 abgedruckten §§ 42, 43 und 44 der II. Berechnungsverordnung*) verwiesen.

*) Verordnung über Wohnungswirtschaftliche Berechnungen - zweite Berechnungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10. 1990

Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück - Baujahre 1980 bis 1989 -				
DM/m ² Wohnfläche				
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²
bis 110 m² Wohnfläche				
10	2.913,—	5.063,—	3.870,—	345
bis 130 m² Wohnfläche				
1	3.527,—	3.527,—	3.527,—	404
über 130 m² Wohnfläche				
6	2.367,—	3.196,—	2.630,—	215

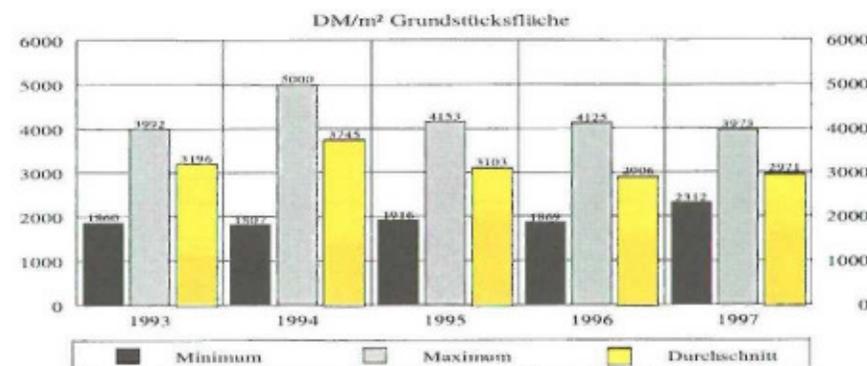
4.1.7 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Oberlar - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
12	11	37	5	25



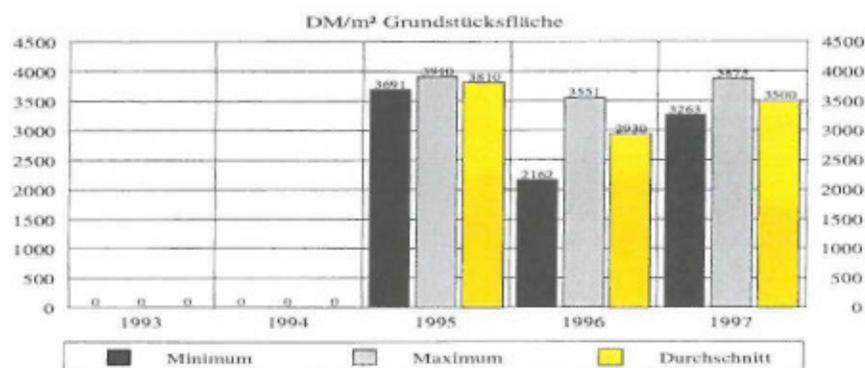
4.1.8 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Sieglar - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
121	103	71	63	50



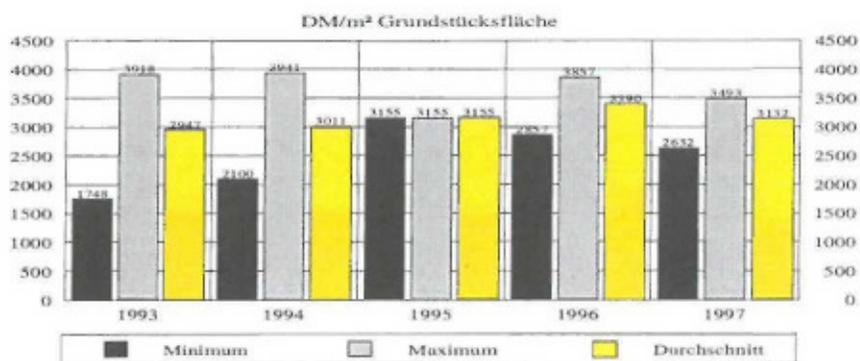
4.1.5 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Kriegsdorf - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
0	0	3	5	25



4.1.6 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Müllekoen - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
11	16	3	7	6



Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück - Baujahre 1970 bis 1979 -

DM/m ² Wohnfläche				
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²
bis 110 m² Wohnfläche				
7	2.905,—	4.374,—	3.673,—	301
bis 130 m² Wohnfläche				
2	2.685,—	3.770,—	3.228,—	413
über 130 m² Wohnfläche				
3	2.632,—	3.358,—	3.112,—	256

Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück - Baujahre 1961 bis 1969 -

DM/m ² Wohnfläche				
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²
bis 110 m² Wohnfläche				
2	2.625,—	3.505,—	3.065,—	330
bis 130 m² Wohnfläche				
5	2.266,—	3.846,—	2.922,—	439
über 130 m² Wohnfläche				
3	2.632,—	2.956,—	2.740,—	417

Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück - Baujahre 1949 bis 1960 -

DM/m ² Wohnfläche				
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²
bis 110 m² Wohnfläche				
1	3.336,—	3.336,—	3.336,—	624
bis 130 m² Wohnfläche				
4	2.241,—	2.846,—	2.499,—	389

Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück - Baujahre 1919 bis 1948 -				
DM/m ² Wohnfläche				
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²
bis 110 m² Wohnfläche				
2	1.941,—	3.455,—	2.698,—	286
bis 130 m² Wohnfläche				
3	1.016,—	3.192,—	1.895,—	626
über 130 m² Wohnfläche				
1	2.688,—	2.688,—	2.688,—	490



Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück - Baujahre bis 1918 -				
DM/m ² Wohnfläche				
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²
bis 110 m² Wohnfläche				
2	2.455,—	2.611,—	2.533,—	243
bis 130 m² Wohnfläche				
2	1.488,—	4.310,—	2.899,—	496

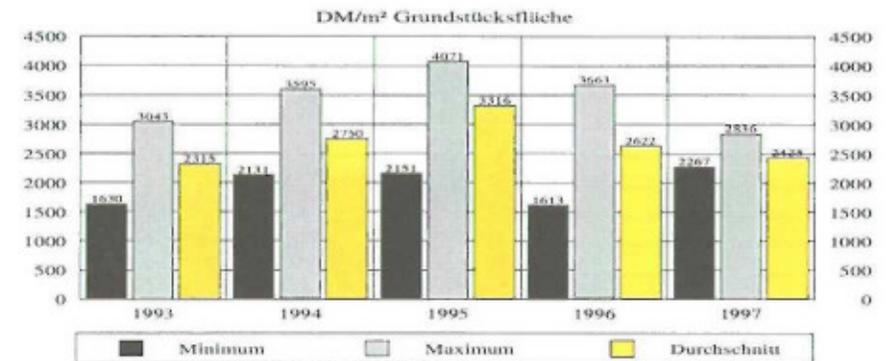


Hinweis:

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.

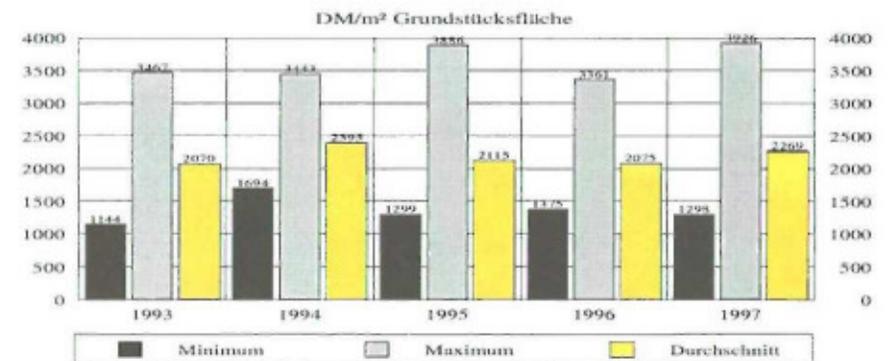
4.1.3 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Eschmar - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
16	10	24	14	5



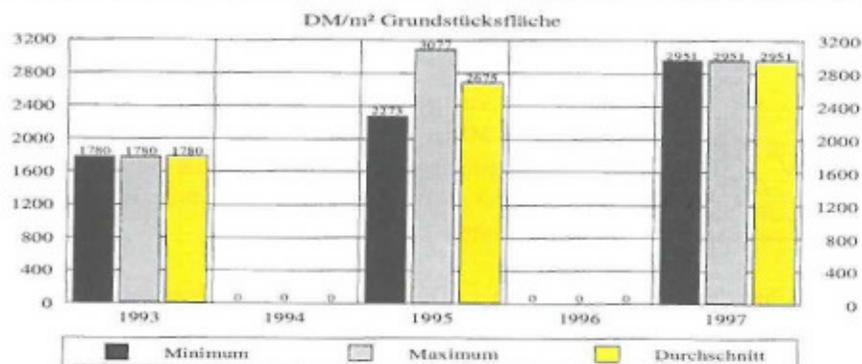
4.1.4 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
68	55	53	65	56



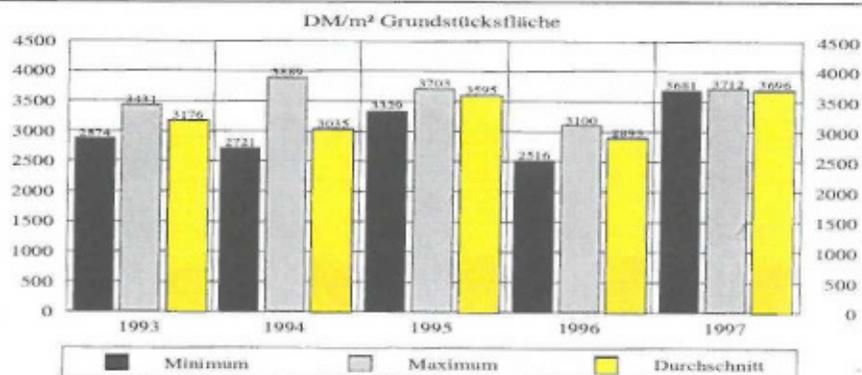
4.1.1 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Altenrath - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
1	0	2	0	1



4.1.2 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Bergheim - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
9	18	6	4	2



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. m ²	durchschn. Wohnfläche m ²	durchschn. DM/m ² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
bis 1918	2	496	117	2.899,—	340.000,—
1919-1948	3	271	106	2.291,—	286.750,—
1949-1960	3	346	121	3.007,—	360.000,—
1961-1969	4	411	118	3.157,—	368.750,—
1970-1979	8	349	114	3.526,—	401.750,—
1980-1989	9	300	114	3.377,—	382.889,—
1990-1996	5	236	118	3.702,—	431.600,—
Neubau bezugsfert. 1997/98					
Grund u. Boden im Eigentum:	14	241	110	3.665,—	400.233,—

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. m ²	durchschn. Wohnfläche m ²	durchschn. DM/m ² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
bis 1918	1	363	121	2.155,—	180.000,—
1919-1948	2 *)	608 *)	162 *)	2.871,—*)	460.000,—*)
1949-1960	2	527	140	2.859,—	403.500,—
1961-1969	1	792	123	3.984,—	490.000,—
1970-1979	5	485	125	3.831,—	481.000,—
1980-1989	5 *)	459 *)	144 *)	3.184,—*)	463.000,—*)
1990-1996	2 *)	400 *)	120 *)	4.593,—*)	515.000,—*)
Neubau bezugsfert. 1997/98	—	—	—	—	—

*) Es liegen keine auswertbaren Erwerbsfälle im Jahr 1997 vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1996 hierher übertragen worden.

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 1997 wurden in Troisdorf 23 Drei- und Mehrfamilienhäuser verkauft.

Die Preise im einzelnen:

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

4. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche -

Nachfolgende Grafiken zeigen die gezahlten Minimal-, Maximal-, Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche im langfristigen Vergleich.



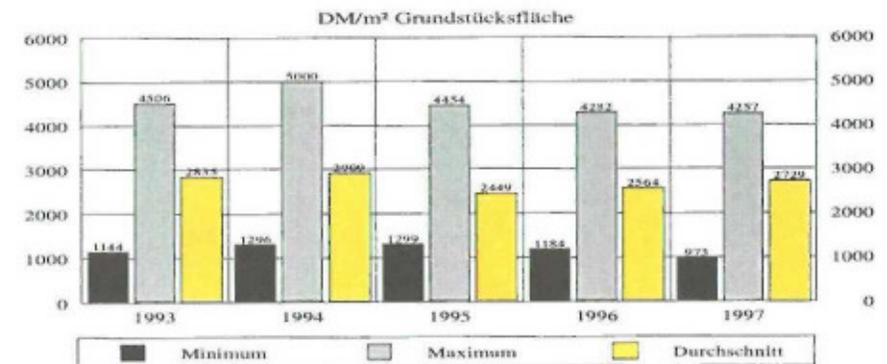
Achtung !

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.

4.1 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf - 1993 bis 1997

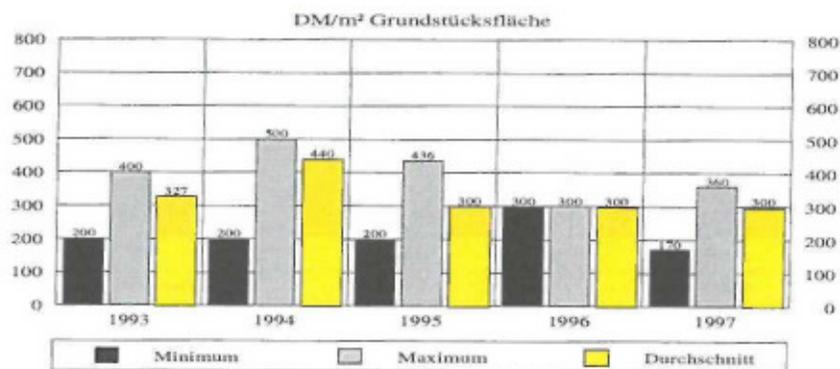
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
375	334	352	280	261



3.2.1.10 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Troisdorf - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1993	1994	1995	1996	1997
5	5	7	1	4



Ortschaft Sieglar

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

Ortschaft Spich

2 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM

1 Objekt zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM

Ortschaft Troisdorf

1 Objekt bis 150.000,— DM

1 Objekt zwischen 200.000,— DM und 250.000,— DM

2 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

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.

1997 wurden in Troisdorf 5 Mietwohngrundstücke und Geschäftshäuser verkauft.

Im folgenden eine Übersicht der Preise, die 1997 gezahlt wurden.

Stadtgebiet Troisdorf

2 Objekte zwischen 600.000,— DM und 700.000,— DM

1 Objekt zwischen 1.000.000,— DM und 2.000.000,— DM

1 Objekt zwischen 4.000.000,— DM und 5.000.000,— DM

1 Objekt zwischen 5.000.000,— DM und 6.000.000,— DM

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, Umfassungswänden und ähnliches.

1997 wurden in Troisdorf 7 Einheiten als Teileigentum verkauft.

Stadtgebiet Troisdorf		
7 Objekte unter	100.000,— DM	



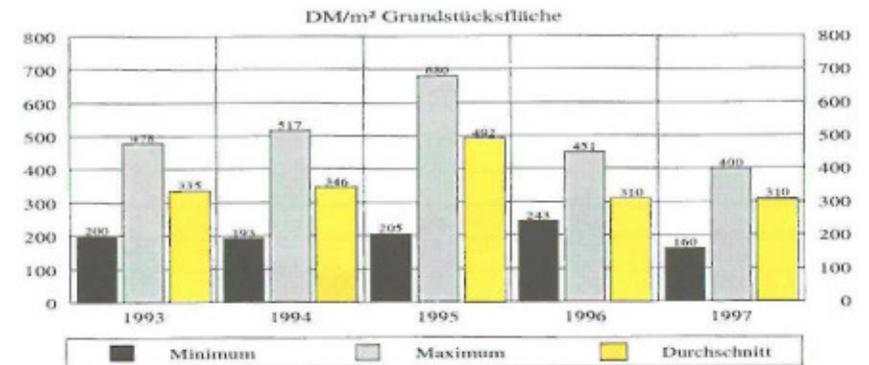
Kaufpreise für Gewerbe- und Industrieobjekte

1997 wurden in Troisdorf 9 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

Stadtgebiet Troisdorf		
4 Objekte zwischen	200.000,— DM und	300.000,— DM
2 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	1.500.000,— DM und	2.000.000,— DM
1 Objekt zwischen	2.000.000,— DM und	2.500.000,— DM
1 Objekt zwischen	3.000.000,— DM und	3.500.000,— DM

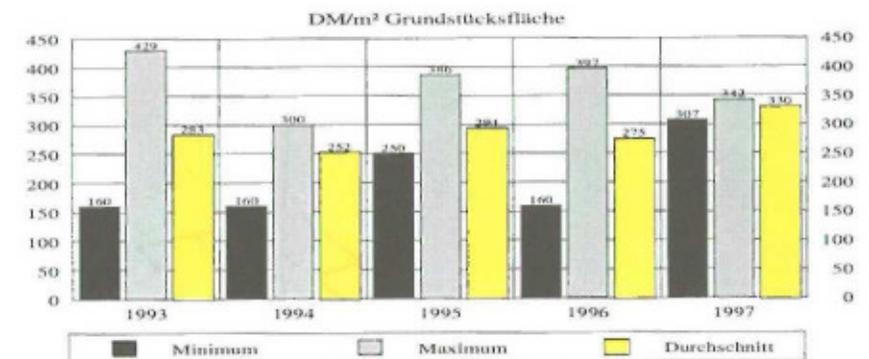
3.2.1.8 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Sieglar - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1993	1994	1995	1996	1997	
29	6	10	16	3	



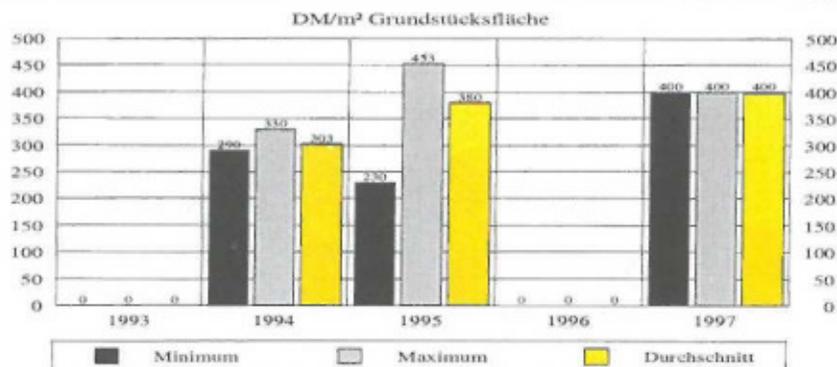
3.2.1.9 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Spich - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1993	1994	1995	1996	1997	
7	11	9	8	3	



3.2.1.6 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Müllekoven - 1993 bis 1997

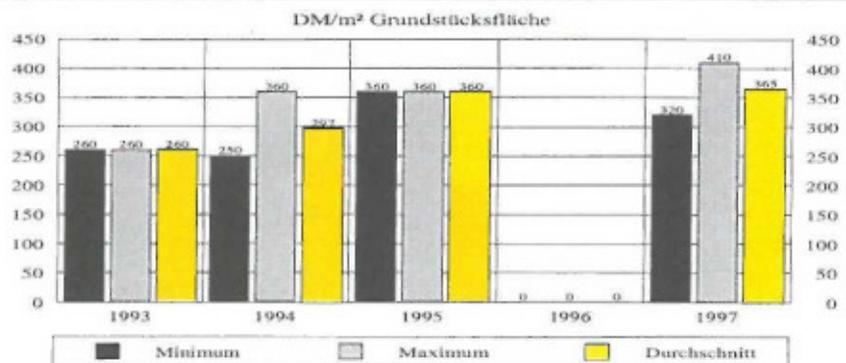
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
0	4	3	0	1



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 - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
1	6	1	0	2



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

Teilmarkt Eigentumswohnungen

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.

Es gilt das gleiche wie bei Teileigentum: Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, verbunden mit einem Anteil an einem Grundstück und allen Teilen, die die Bewohner gemeinsam nutzen (Umfassungsmauern, Dachkonstruktion, Treppenhaus, Fenster usw.).

Im Jahr 1997 wurden mit 261 Kaufverträgen das Eigentum an 277 Eigentumswohnungen übertragen.

Davon waren

- 129 Kaufverträge mit 144 Eigentumswohnungen im Ersterwerb
- 92 Kaufverträge mit 93 Eigentumswohnungen im Weiterverkauf
- 40 Kaufverträge mit 40 Eigentumswohnungen, die vorab von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurden.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Von den insgesamt vorliegenden 261 Kaufverträgen ergaben sich bei der Übertragung des Eigentums an 277 Eigentumswohnungen (EW) im Jahr 1997 nachfolgende auf das Stadtgebiet von Troisdorf und die einzelnen Ortschaften abgestellte Kaufpreise:

Kaufpreise für Eigentumswohnungen (EW):



Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

13 EW bis	100.000,— DM	
59 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
72 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
70 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
35 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
26 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
2 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM

davon entfallen auf:

Ortschaft Altenrath

1 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
------	------------------	--------------

Ortschaft Bergheim

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

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

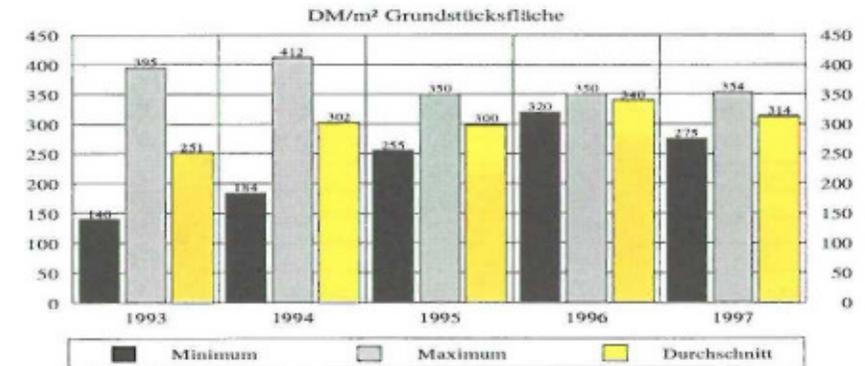
Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

2 EW bis	100.000,— DM	
31 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
10 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
8 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
3 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
2 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM

3.2.1.4 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

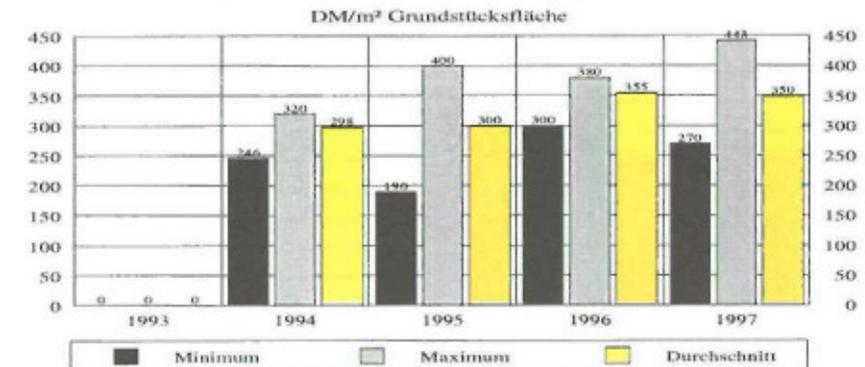
1993	1994	1995	1996	1997
8	5	8	4	3



3.2.1.5 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Kriegsdorf - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

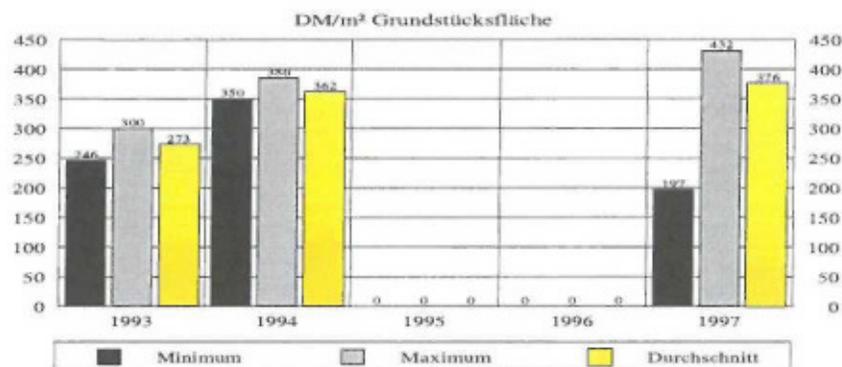
1993	1994	1995	1996	1997
0	9	3	13	19



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

3.2.1.2 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbaugebiet - Ortschaft Bergheim - 1993 bis 1997

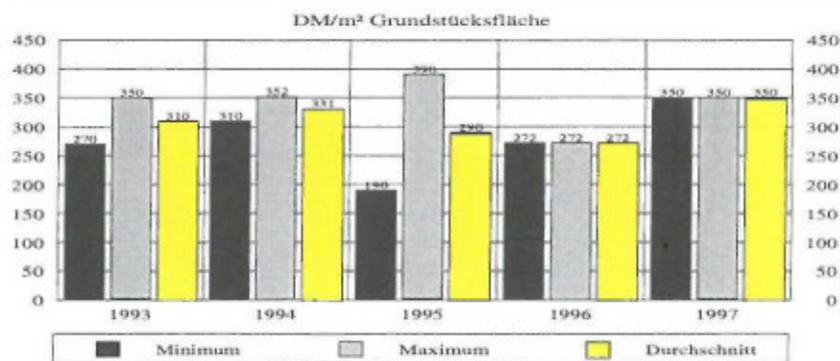
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
2	3	0	0	4



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 Wohnbaugebiet - Ortschaft Eschmar - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
8	2	2	1	1



Ortschaft Kriegsdorf

4 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
6 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
17 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
4 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
1 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM

Ortschaft Mülleken

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

Ortschaft Oberlar

1 EW bis	100.000,— DM	
10 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
9 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
2 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
2 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
1 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM

Ortschaft Sieglar

1 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
14 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
17 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
14 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
8 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
1 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM

Ortschaft Spich

3 EW bis	100.000,— DM	
9 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
19 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
18 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 Troisdorf

7 EW bis	100.000,— DM	
4 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
11 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
5 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
8 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
6 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen und im "Wohnpark Rotter See" in DM/m² Wohnfläche

Folgende Preise wurden 1997 in Troisdorf für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen gezahlt:

Wohnanlage in der Ortschaft Troisdorf "Zum Alten Tor" / "Altenforst" - Baujahre 1969 bis 1975 -			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 70 m² Wohnfläche			
3	984,—	1.228,—	1.143,—
über 70 m² Wohnfläche			
5	1.092,—	1.316,—	1.198,—
Wohnanlage in der Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte Azaleenplatz, Floraplatz, Veilchenweg - Baujahre 1972 bis 1976 -			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 70 m² Wohnfläche			
6	1.800,—	2.193,—	1.954,—
über 70 m² Wohnfläche			
11	1.462,—	1.975,—	1.700,—

"Wohnfläche im Vertrag muß stimmen"

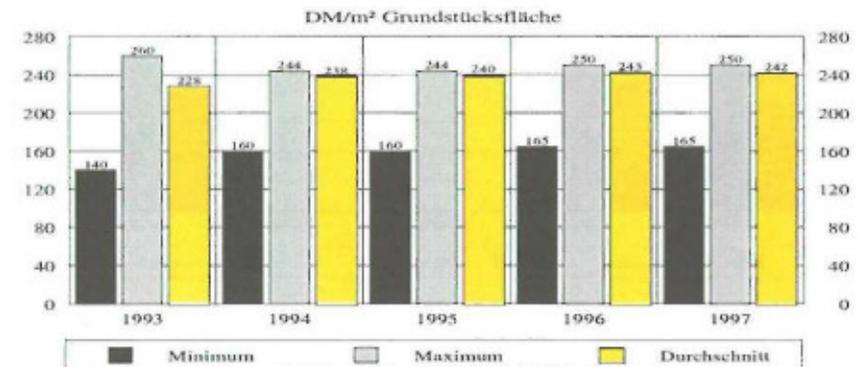
Der Käufer einer Wohnung kann den Kaufpreis mindern, wenn die Wohnfläche um mehr als 10 % kleiner ist als im Vertrag angegeben. In einem am 9. 9. 1997 veröffentlichten Urteil gab der Bundesgerichtshof (BGH AZ: VZR 246/96) der Klage eines Eigentümers statt, dessen Dachwohnung anstelle der angegebenen 78 m² nur 69 m² hatte. Der BGH bezeichnete eine mehr als 10 %ige Unterschreitung als Mangel, da die Wohnfläche von erheblicher Bedeutung für den Wert einer Sache sei. Der "ca."-Zusatz erlaube allenfalls eine geringfügige Abweichung. Bei einer Dachwohnung sei die Wohnfläche nach den allgemein üblichen Regeln zu berechnen. (Zitat aus Rhein-Sieg-Anzeiger vom 10. 9. 97).

Zur richtigen Berechnung der Wohnfläche wird auf die auf den Seiten 94 und 95 abgedruckten §§ 42, 43 und 44 der II. Berechnungsverordnung*) verwiesen.

*) Verordnung über Wohnungswirtschaftliche Berechnungen - zweite Berechnungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10. 1990

3.2.1.1 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Altenrath - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1993	1994	1995	1996	1997
16	31	8	19	12





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.

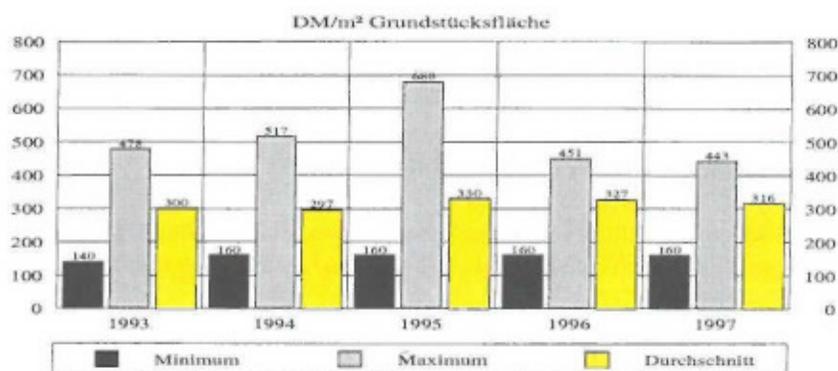
Die Anzahl der den jeweiligen Durchschnittspreis stützenden Verträge geht aus den Erläuterungen zu jeder einzelnen Grafik hervor.

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 - 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1993	1994	1995	1996	1997
76	82	51	62	52



Wohnpark Rotter See in der Ortschaft Sieglar

DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
- Baujahre 1980 bis 1985 -			
bis 70 m² Wohnfläche			
3	2.727,—	2.841,—	2.800,—
über 70 m² Wohnfläche			
13	2.312,—	3.973,—	2.790,—
- Baujahre 1986 bis 1996 -			
bis 70 m² Wohnfläche			
2	2.659,—	3.538,—	3.100,—
über 70 m² Wohnfläche			
6	2.619,—	3.047,—	2.816,—
- Baujahr 1997 -			
über 70 m² Wohnfläche			
5	3.196,—	3.523,—	3.300,—

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 m ²	durchschn. DM/m ² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
Neubau bezugsfertig 1997/98	32	70	3.471,—	242.784,—
1990-1996	12	78	3.418,—	266.132,—
1980-1989	38	85	2.845,—	239.224,—
1970-1979	11	77	2.330,—	179.864,—
1961-1969	14	75	2.544,—	189.071,—
1949-1960	3	75	2.672,—	200.300,—
1919-1948	1	81	1.975,—	160.000,—
bis 1918	—	—	—	—

Preise von Eigentumswohnungen – abgestellt auf das Alter des Gebäudes und ihre Wohnfläche –

* Es liegen keine Erwerbshilfe aus dem Jahr 1997 vor. Nachfolgend sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1996 hierher übertragen worden.

Wohnfläche	1990 – 1996		1980 – 1989		1970 – 1979		1961 – 1969		1949 – 1960		1919 – 1948		bis 1918	
	min	max	min	max										
bis 40 m ² Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	6	3263 3875 3662	1	2575 2575 2575	2	2195 2897 2428	4	1825 2698 2000	–	–	†	1857 1857 1857	–	–
bis 70 m ² Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	22	3245 4257 3505	9	2659 3539 2937	7	1217 2948 2120	5	2090 3413 2467	†	2209 2769 2552	†	1889 1889 1889	–	–
bis 90 m ² Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	9	3277 4200 3615	8	2130 3868 3058	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
bis 110 m ² Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	3	3196 3082 3234	1	2051 2951 2951	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
bis 130 m ² Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
über 130 m ² Ersterwerb Weiterverkauf Umwandlung	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

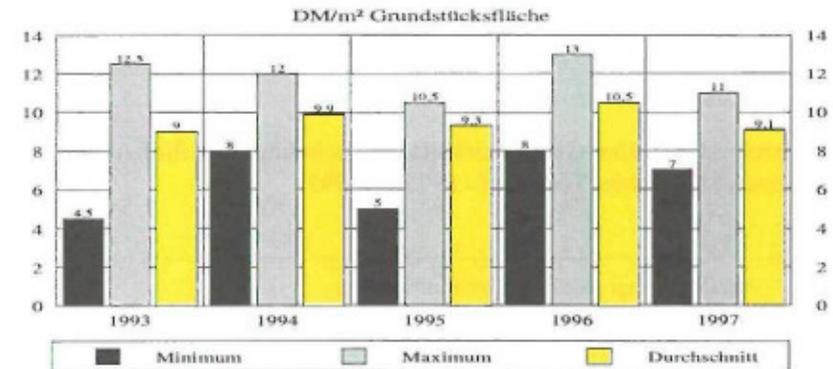
*) Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen

Neubau
berausföng 1997/98

3. Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche

3.1 Preisentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke (Agrarland) im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1993 bis 1997

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1993	1994	1995	1996	1997	
6	18	25	11	8	



3.2 Preisentwicklung für unbebautes Wohnbauland

Die grafischen Darstellungen verdeutlichen die gezahlten Minimal, Maximal- und Durchschnittspreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche im langfristigen Vergleich.

Bei der Auswertung wurden nur Baugrundstücke berücksichtigt, die eine Tiefe von ca. 20 m bis ca. 50 m und eine Mindestgröße von ca. 100 m² aufwiesen.

Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder

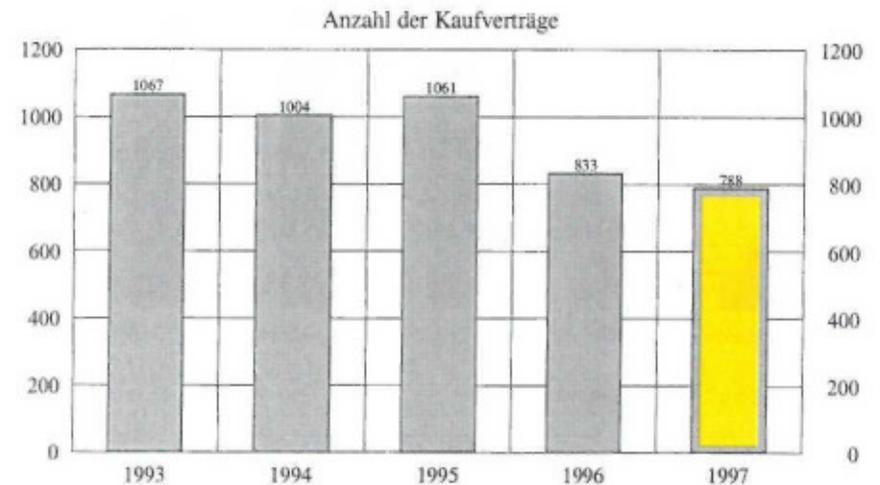


1. Anzahl der ausgewerteten Verträge

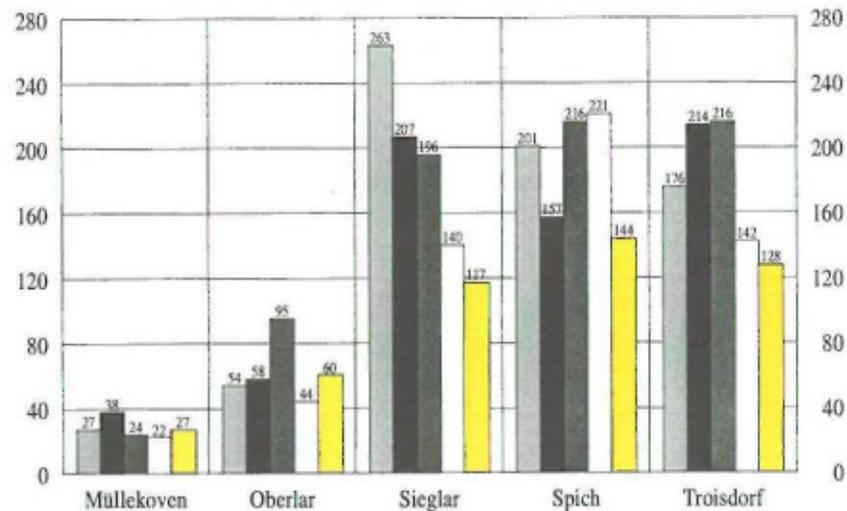
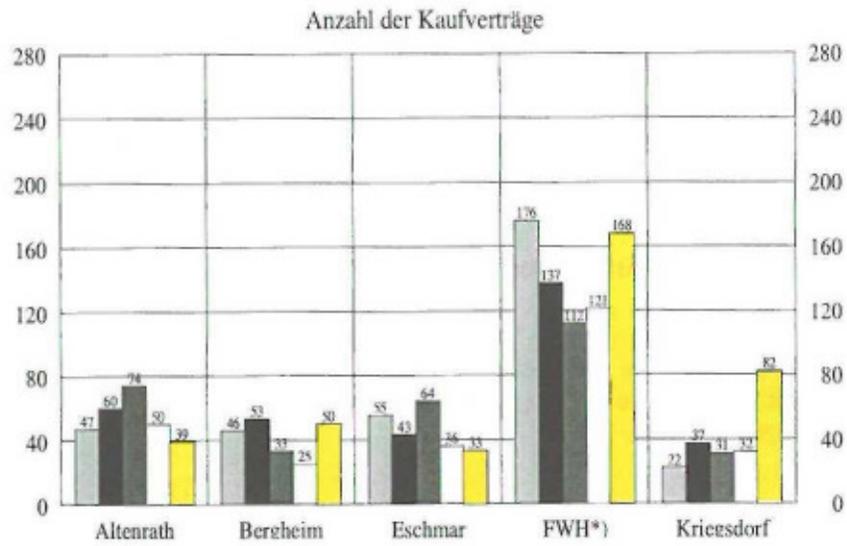
Im Jahr 1997 wertete der Gutachterausschuß 788 Erwerbsfälle aus, mit denen insgesamt 857 Objekte übertragen wurden. In dieser Zahl sind 14 Zwangsversteigerungen enthalten.

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

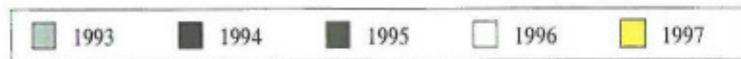
Für das gesamte Stadtgebiet



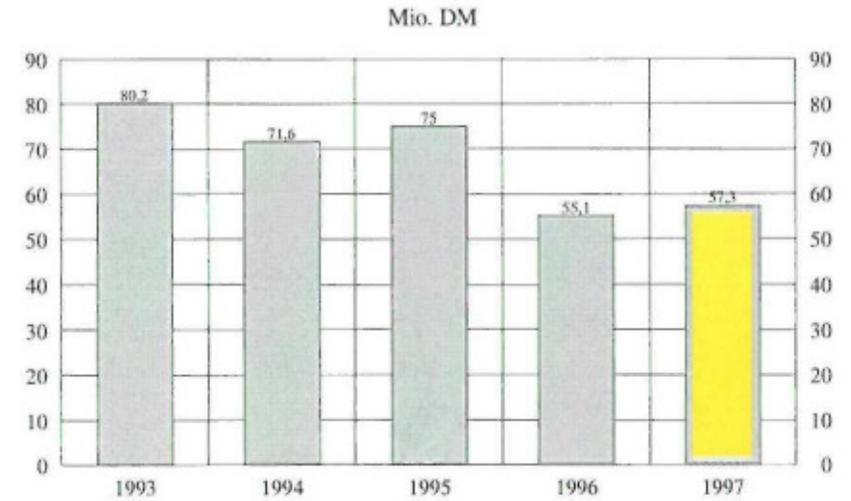
Für die einzelnen Ortschaften



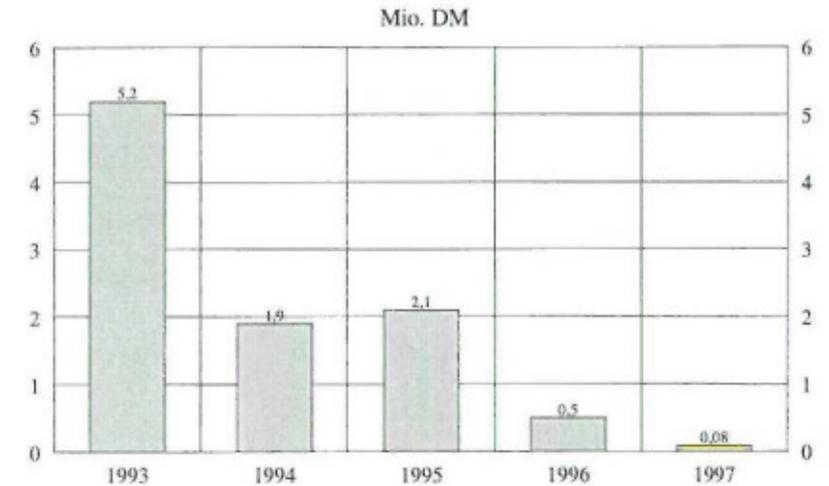
*) Friedrich-Wilhelms-Hütte



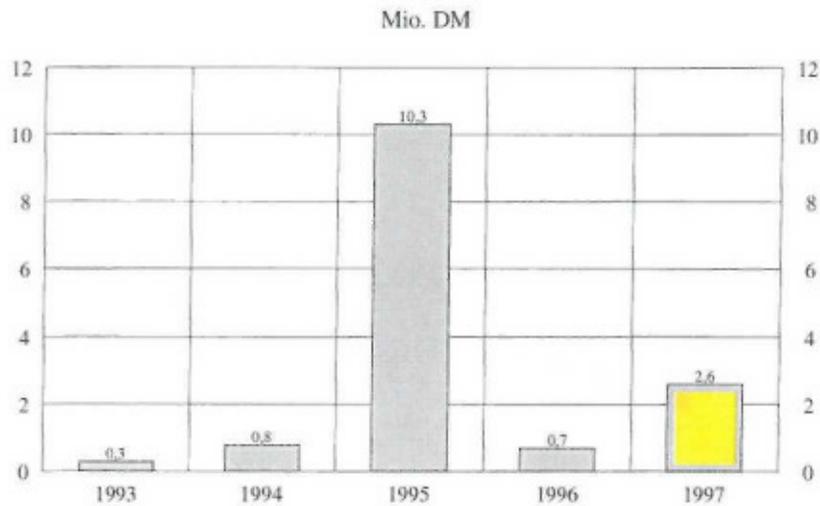
2.4.4 Geldumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1993 bis 1997



2.4.3 Geldumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1993 bis 1997

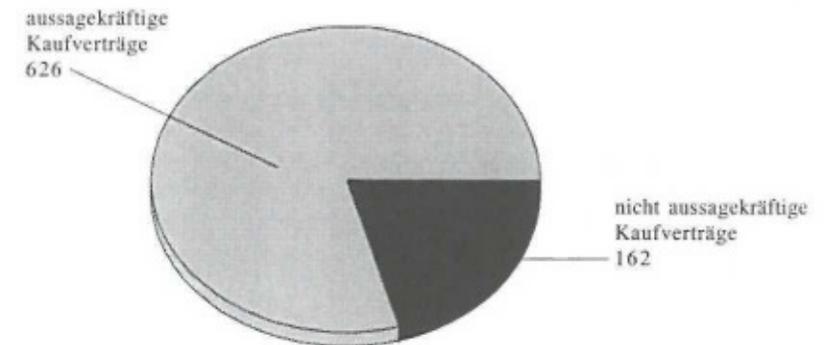


2.4.2 Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke 1993 bis 1997

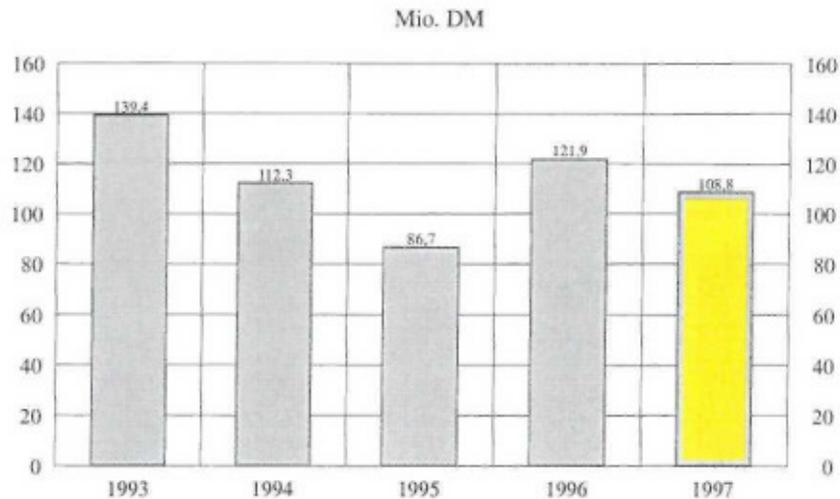


1.2 Von den im Jahr 1997 eingegangenen und ausgewerteten Grundstücksverträgen konnten wegen besonderer Umstände (Zwangsversteigerung, Erbauseinandersetzung, persönliche Bindung, Arrondierung etc.) als Grundlage für eine allgemeingültige Aussage lediglich 626 Kaufverträge herangezogen werden.

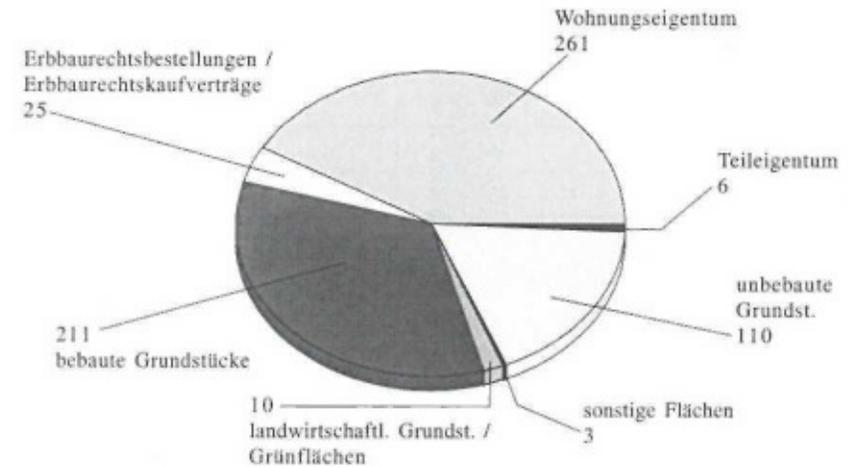
Die Größenordnung wird in folgendem Schaubild deutlich.



2.4.3 Geldumsatz bebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1993 bis 1997

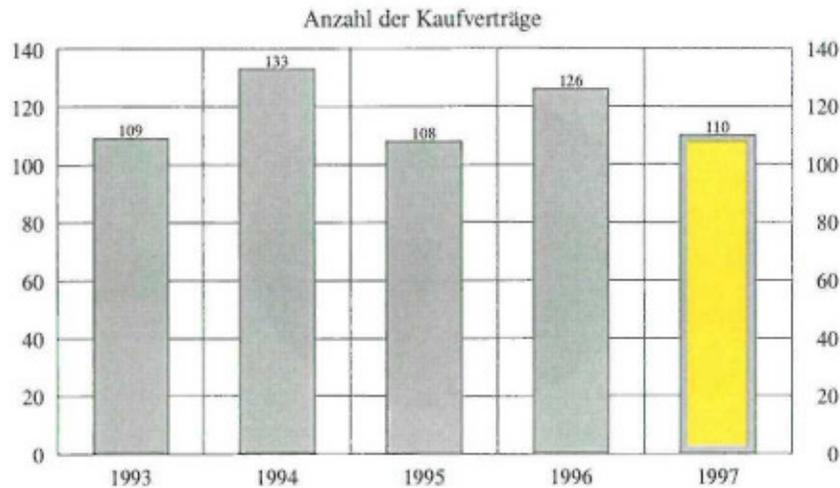


1.3 Von den 626 im Jahr 1997 vorgelegten aussagekräftigen Verträgen entfielen auf das gesamte Stadtgebiet:

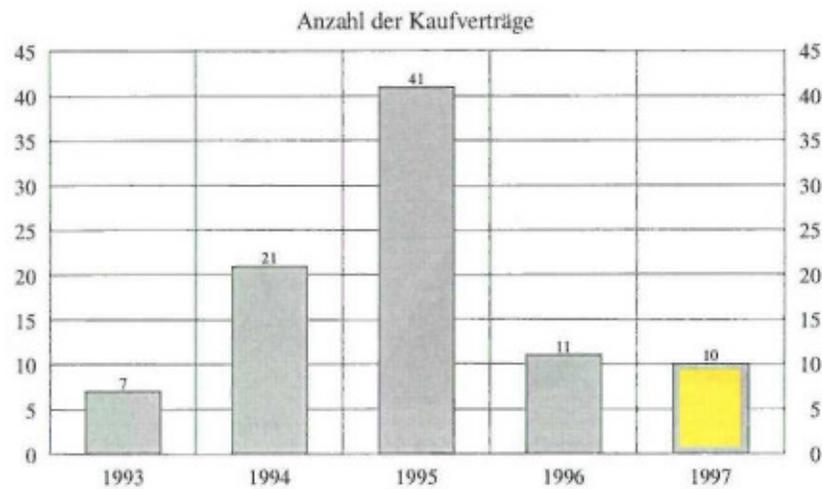


1.4 Im langfristigen Vergleich der unter Ziffer 1.3 aufgeführten verschiedenen Verträge im einzelnen:

1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1993 bis 1997

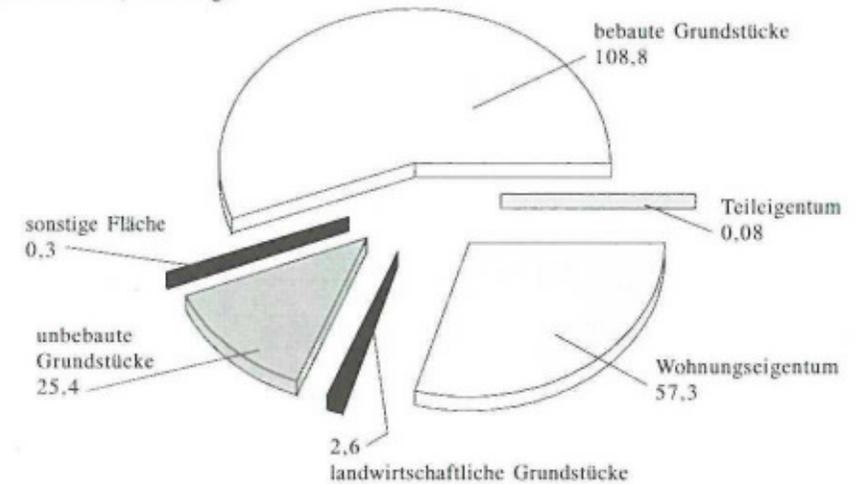


1.4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke 1993 bis 1997



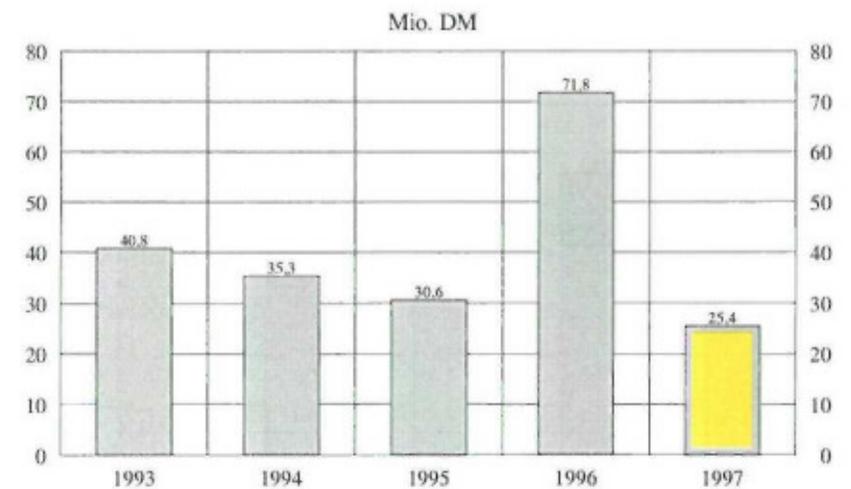
2.3 Wegen der Allgemeingültigkeit der hier zu treffenden Aussagen legt der Gutachterausschuß jedoch nur den **Geldumsatz der aussagekräftigen Verträge** der weiteren Betrachtung zugrunde.

Im gesamten Stadtgebiet von Troisdorf erfolgten im Jahr 1997 Geldumsätze (in Mio. DM) wie folgt:

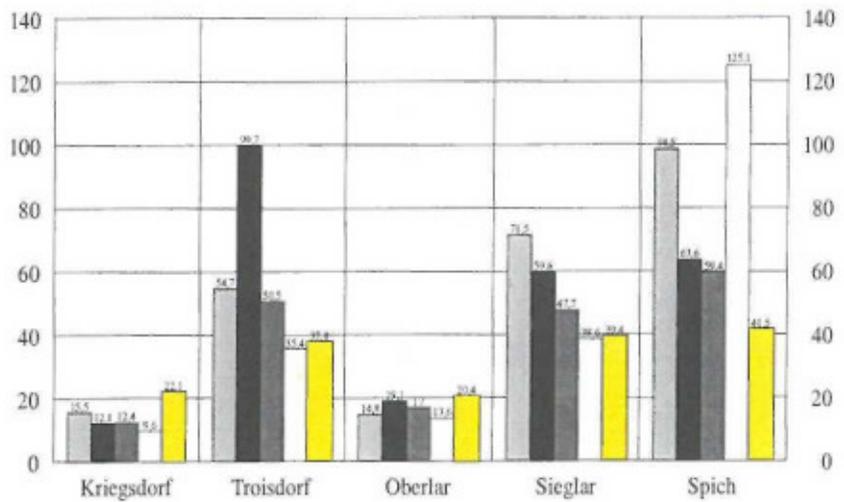
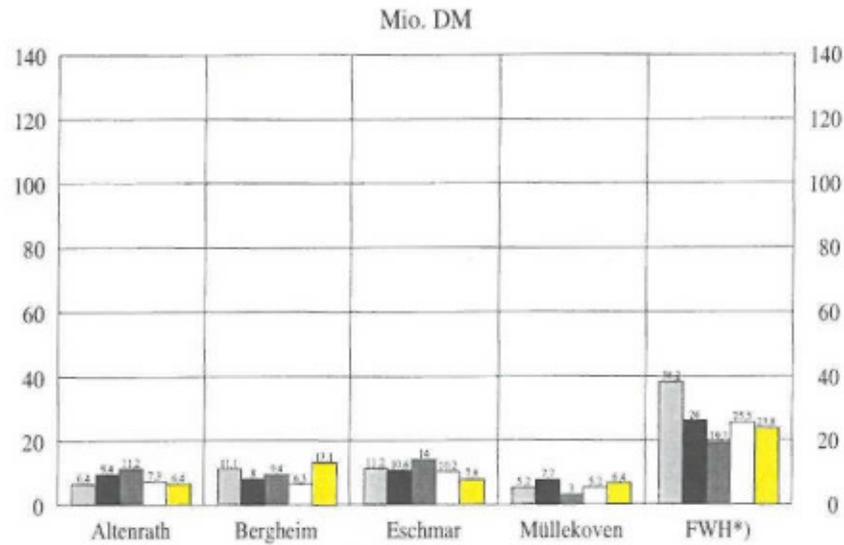


2.4 Die Geldumsätze in den einzelnen Teilmärkten im langfristigen Vergleich:

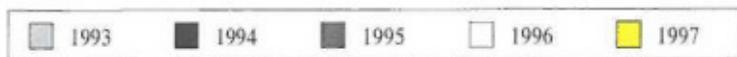
2.4.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1993 bis 1997



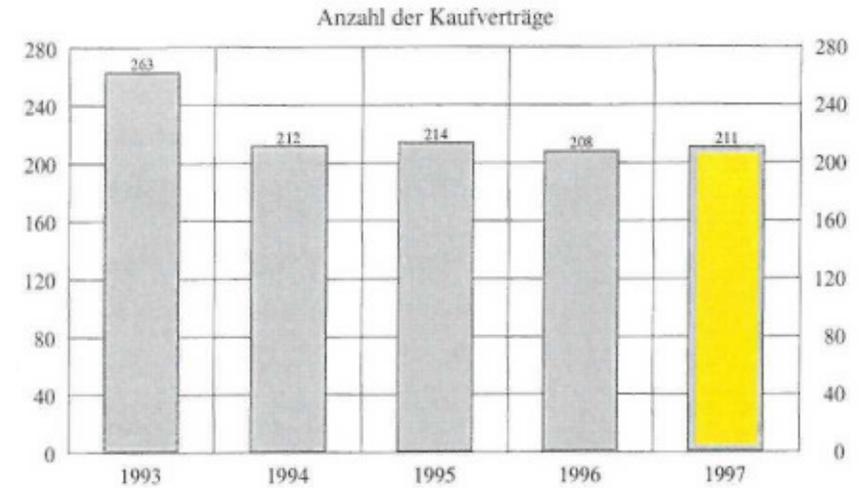
2.2 Der Geldumsatz in den einzelnen Ortschaften im langfristigen Vergleich 1993 bis 1997



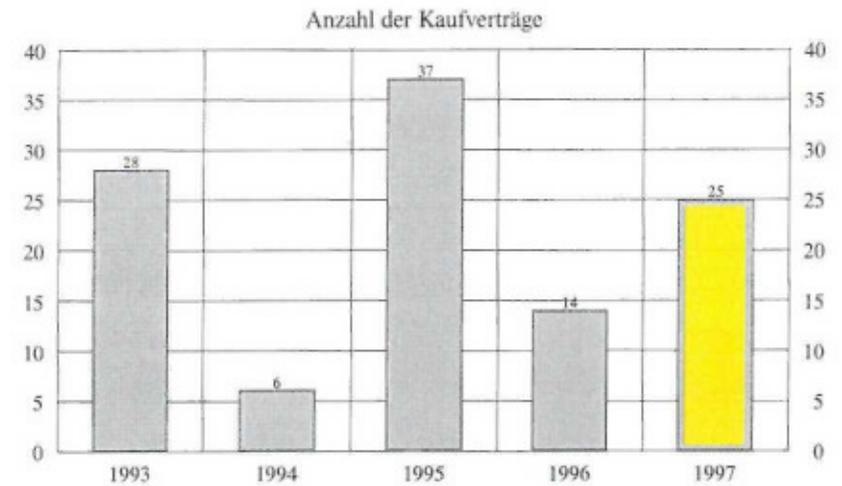
*) Friedrich-Wilhelms-Hütte



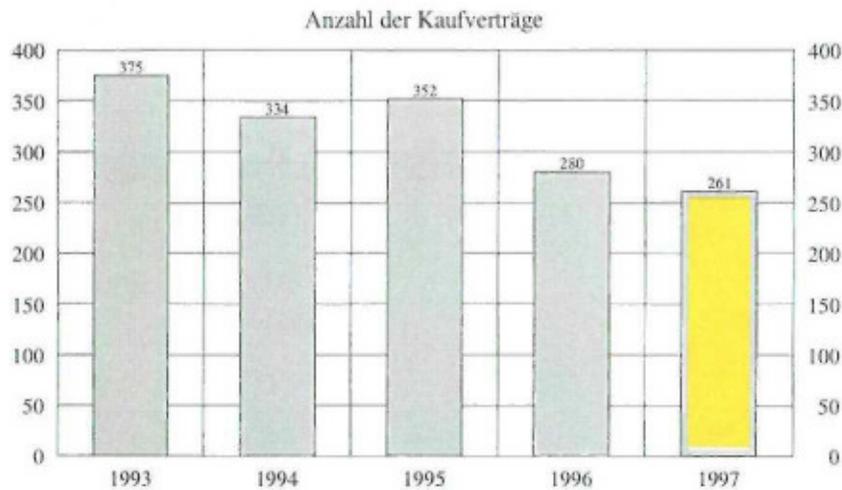
1.4.3 Bebaute Grundstücke 1993 bis 1997



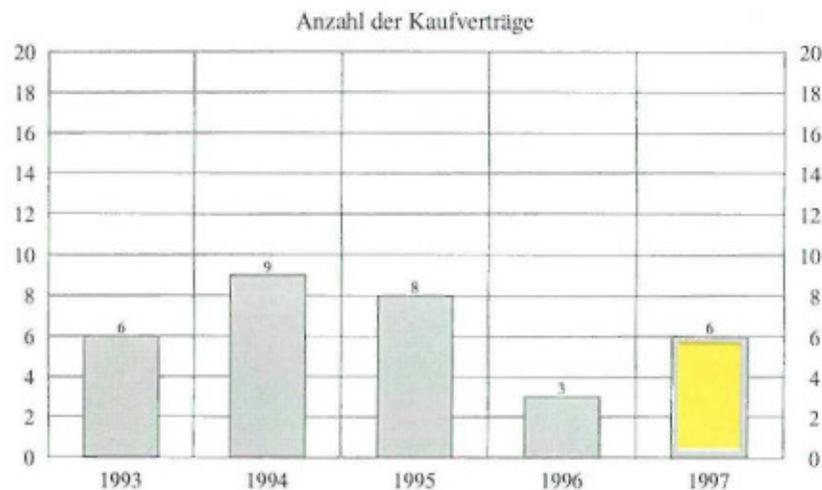
1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbaurechtskaufverträge 1993 bis 1997



1.4.5 Wohnungseigentum 1993 bis 1997



1.4.6 Teileigentum 1993 bis 1997



2. Geldumsatz

Unter diese Begriffe sind alle geldlichen Gegenleistungen für den Erwerb einer Immobilie zu verstehen. Sachleistungen und sonstige Gegenleistungen bleiben unberücksichtigt.

Der Geldumsatz macht die Dynamik eines Marktes deutlich. Aus diesem Grunde werden nachstehend die Umsätze aus dem ganzen Stadtgebiet von Troisdorf und separat in den einzelnen Ortschaften dargestellt.

2.1 Alle 788 ausgewerteten Verträge/Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1997 zugrundegelegt, erfolgte im Stadtgebiet von Troisdorf ein Geldumsatz von 218,7 Millionen DM.

Im langfristigen Vergleich hat sich der Geldumsatz im Stadtgebiet von Troisdorf wie folgt entwickelt:

