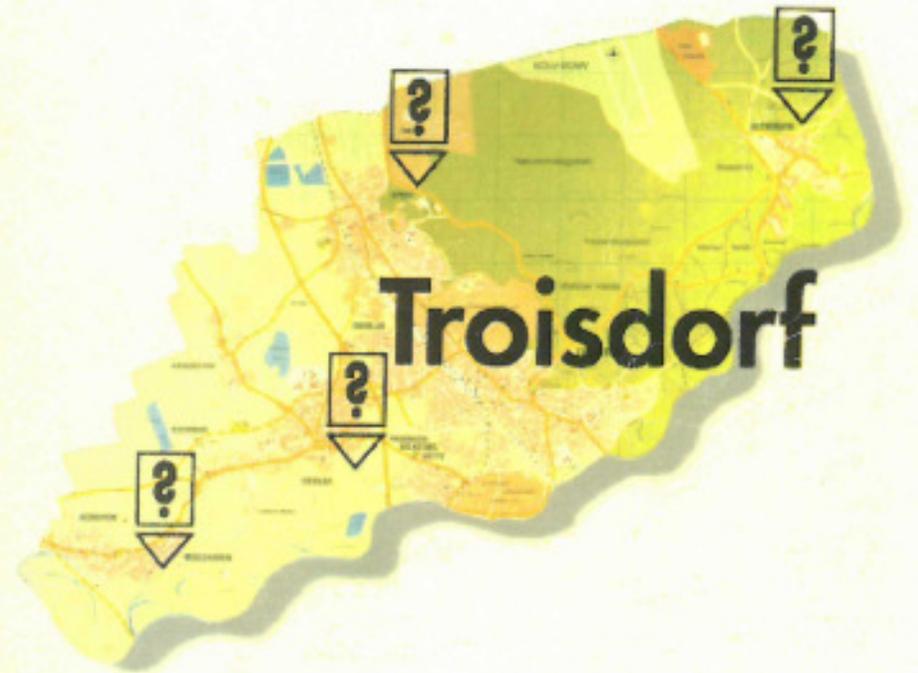
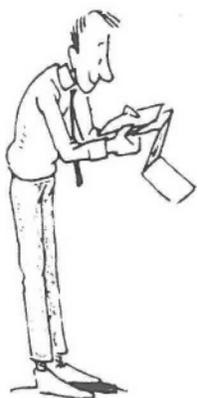




**Informationen
zu Grundstücksfragen,
über Grundstückspreise,
Preise für Einfamilienhäuser
und Eigentumswohnungen**



Grundstücksmarktbericht 2000/2001
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Troisdorf



Raum für Notizen:

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.

Inhalt

Vorwort	4
Gutachterausschuss - wer steckt dahinter?	5
Aufgaben	5
Überblick über den Grundstücksmarkt 2000	6
Lagetypische Preise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 2001	7
Die Teilmärkte in Troisdorf	8
Teilmarkt unbebaute Grundstücke	10
a) Forstflächen	10
b) Landwirtschaftliche Grundstücke	11
c) Bauerwartungsland	12
d) Rohbauland	12
e) Bauland	13
Öffentliche Erschließungsbeiträge	14
Kanalbaukosten	14
Öffentliche Anliegerbeiträge	17
Die aktuellen Bodenrichtwerte 2001 in Troisdorf	18
Teilmarkt bebaute Grundstücke	22
Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	22
Preise pro m ² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienreihenhäuser nach Baujahren ..	26
Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	34
Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser - freistehend -	34
Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser	35
Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser	37
Kaufpreise für Teileigentum	38
Kaufpreise für Gewerbe- und Industrieobjekte	38
Teilmarkt Eigentumswohnungen	39
Kaufpreise für Eigentumswohnungen	39
Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen und im „Wohnpark Rotter See“ in DM/m ² Wohnfläche	42
Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung	43
Preise von Eigentumswohnungen, abgestellt auf das Alter des Gebäudes und ihre Größe	44

8. Durchschnittliche Rohertragsfaktoren 2000 für das Stadtgebiet von Troisdorf

Das Verhältnis der im Jahr 2000 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 2000					
Gebäudeart	Baujahrsgruppen	Anzahl der verwendeten Kauffälle	Rohertragsfaktoren Kaufpreis / Rohertrag (KP/RO) Spannweite		
			Mittelwert	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum (WE)	bis 1949	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
	1950-1974	6	16	9	19
	1975-2000	25	18	11	22
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹⁾	bis 1949	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
	1950-1974	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
	1975-2000	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
Drei- und Mehrfamilienhäuser	bis 1949	3	17	15	20
	1950-1974	4	15	13	16
	1975-2000	2	17	17	18
Wohn- und Geschäftshäuser ¹⁾ (Wohnnutzung < 20 %)	bis 1949	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
	1950-1974	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
	1975-2000	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
Geschäfts- und Bürogebäude ¹⁾	bis 1949	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
	1950-1974	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			
	1975-2000	Hier lagen keine statistisch relevanten Daten vor!			

Beispielrechnung einer überschläglichen Verkehrswertermittlung:

Angenommen:

3-Familienwohnhaus, Baujahr 1966, Netto-Kaltmiete im Jahr 36.000,— DM

Berechnung:

Jährliche Nettokaltmiete x Rohertragsfaktor = überschläglicher Verkehrswert
36.000,— DM x 15 = 540.000,— DM

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

4. Verkäufe von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken im langfristigen Vergleich.	65
Anzahl der Kaufverträge und Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhaus-	
grundstücken - ohne Erbbaurechte -	
4.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1996 - 2000.	65
4.2 Ortsteil Altenrath	66
4.3 Ortsteil Bergheim	66
4.4 Ortsteil Eschmar	67
4.5 Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte	67
4.6 Ortsteil Kriegsdorf	68
4.7 Ortsteil Müllekoven	68
4.8 Ortsteil Oberlar	69
4.9 Ortsteil Sieglar	69
4.10 Ortsteil Spich	70
4.11 Ortsteil Troisdorf	70
4.12 Ortsteil Troisdorf-Rotter See	71
4.13 Ortsteil Troisdorf-West	71
5. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m ² Wohnfläche	72
5.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1996 - 2000	72
5.1.1 Ortsteil Altenrath	73
5.1.2 Ortsteil Bergheim	73
5.1.3 Ortsteil Eschmar	74
5.1.4 Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte	74
5.1.5 Ortsteil Kriegsdorf	75
5.1.6 Ortsteil Müllekoven	75
5.1.7 Ortsteil Oberlar	76
5.1.8 Ortsteil Sieglar	76
5.1.9 Ortsteil Spich	77
5.1.10 Ortsteil Troisdorf	77
5.1.11 Ortsteil Troisdorf-Rotter See	78
5.1.12 Ortsteil Troisdorf-West	78
5.2 Preise für Eigentumswohnungen 2000.	79
5.2.1 Preise in Neubauten, die in den Jahren 2000/2001	
bezugsfertig sind bzw. bezugsfertig werden.	79
5.2.2 Baujahr 1990 bis 1999.	80
5.2.3 Baujahr 1980 bis 1989.	80
5.2.4 Baujahr 1970 bis 1979.	81
5.2.5 Baujahr 1961 bis 1969.	81
5.2.6 Baujahr 1949 bis 1960.	82
6. Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke	
- erschließungsbeitragsfrei - individueller Wohnungsbau	83
7. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf.	84
8. Durchschnittliche Ertragsfaktoren 2000	86

Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß. 87

7. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf

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

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

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden zugrunde gelegt:

1. Die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten im Sinne der II. Berechnungsverordnung (Rohertrag).

2. Die Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15-20 Wertermittlungsverordnung), wobei grundsätzlich von einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren ausgegangen wurde.

3. Die Bewirtschaftungskosten nach folgender Tabelle:

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

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

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

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

4. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde der für 2000 ermittelte Bodenrichtwert bzw. der nächstgelegene vergleichbare Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

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 bis **30. 6. 2001** im Rathaus Troisdorf, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf.

Sie ist in der Zeit von

montags	vormittags	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
	nachmittags	14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
	und nach Vereinbarung	bis 18.00 Uhr
dienstags bis donnerstags	vormittags	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
	nachmittags	14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
freitags	vormittags	8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
erreichbar.		

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

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf ist ab **1. 7. 2001** zu erreichen bei der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus, 53721 Siegburg.

Telefonnummern	(02241) 132795	(02241) 132794
----------------	----------------	----------------

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.

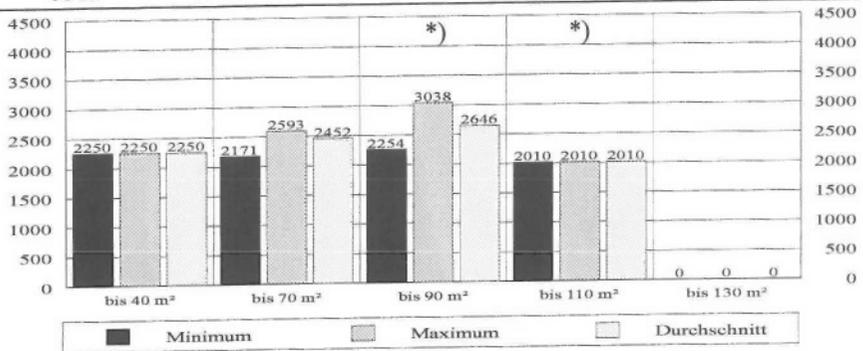
*) Was ein Gutachten des Gutachterausschusses kostet, ist im Anhang auf der letzten Seite nachzulesen.

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

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

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

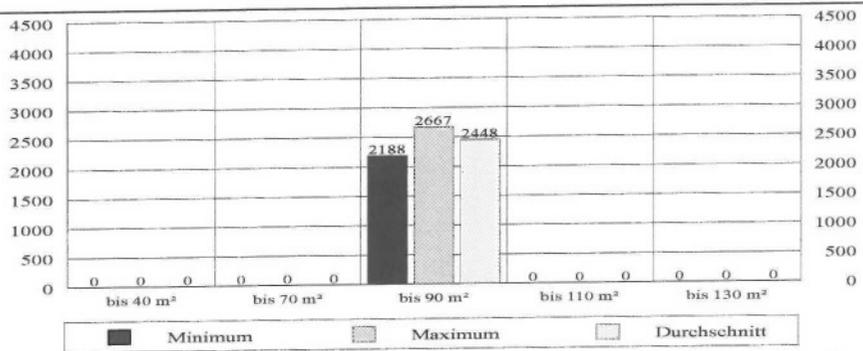
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
• 1 *)	6	• 2 *)	• 1 *)	0	0
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
38 m ²	53 m ²	75 m ² *)	97 m ² *)	—	—



**5.2.7 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche
- in Gebäuden von Baujahren bis 1918 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
0	0	• 2	0	0	0
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
—	—	78 m ²	—	—	—



*) Es liegen keine Erwerbsfälle aus dem Jahr 2000 vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1999 hierher übertragen worden.
• Die Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine statistisch gesicherten Aussagen ableiten lassen.

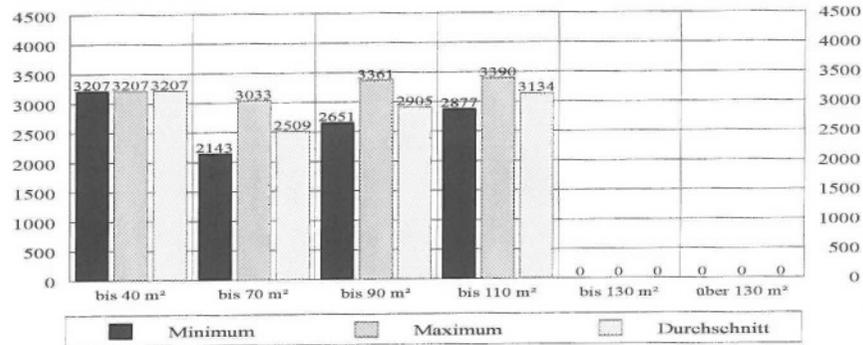
**Lagetypische Preise für baureife Grundstücke
im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 2001
Bewertungsstichtag 31. 12. 2000**

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau GFZ 0,5 – Geschosse I-II Grundstücksfläche: 400-600 m ² - erschließungsbeitragsfrei -			
Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich DM/m ²
DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
340,—	390,—	410,—	70,— incl. Kanalanschlussbeiträge
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau GFZ 1,2 – Geschosse III-V - erschließungsbeitragsfrei -			
Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich DM/m ²
DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
280,—	350,—	400,—	70,— incl. Kanalanschlussbeiträge
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	DM/m ²
—	—	170,—	75,— incl. Kanalanschlussbeiträge und Ausgleichszahlungen nach § 135a ff BauBG

**5.2.2 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche
- in Gebäuden von Baujahr 1990 bis 1999 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

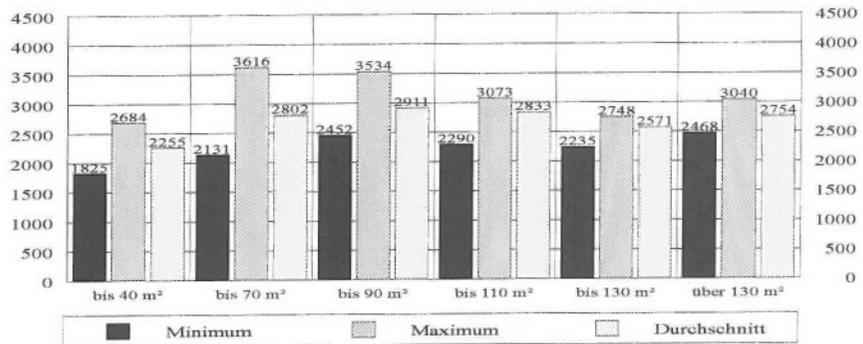
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
• 1	9	8	• 2	0	0
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
37 m ²	60 m ²	82 m ²	103 m ²	—	—



**5.2.3 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
• 2	11	9	6	• 3	• 2
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
39 m ²	60 m ²	84 m ²	104 m ²	121 m ²	141 m ²



• Die Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine statistisch gesicherten Aussagen ableiten lassen.

Der Grundstücksmarkt Troisdorfs läßt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

Unbebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke

Eigentumswohnungen

Zu unbebauten Grundstücken zählen

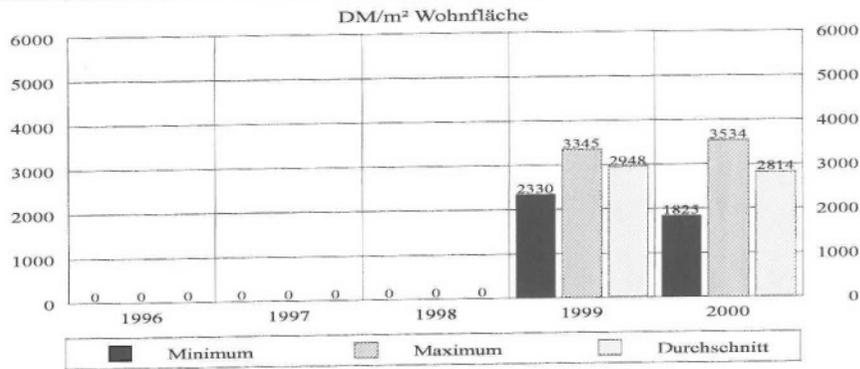
- Forstflächen
- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Bauland (baureifes Land)

Bebaute Grundstücke schließen ein

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

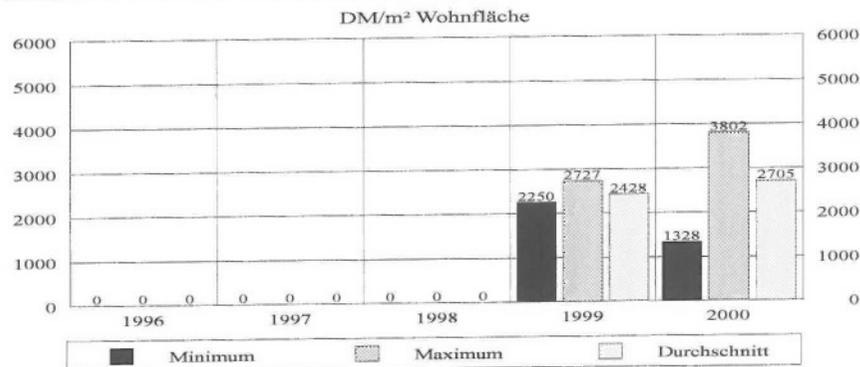
5.1.11 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortsteil Troisdorf-Rotter See*) - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1996	1997	1998	1999	2000	
0	0	0	34	25	



5.1.12 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortsteil Troisdorf-West*)²⁾ - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1996	1997	1998	1999	2000	
0	0	0	8	11	



*) Für die im Jahre 1999 neu gebildeten Ortsteile existieren keine Vergleichszahlen aus den Vorjahren.

1) Bis 1998 sind die Verkaufsfälle im Ortsteil Sieglar erfasst worden.

2) Bis 1998 sind die Verkaufsfälle im Ortsteil Troisdorf erfasst worden.

b) Landwirtschaftliche Grundstücke

Agrarland

Entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke, wie Ackerland.

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

Die Preise für Agrarland lagen im Jahr 2000 zwischen 8,— und 14,— DM/m², im Mittel bei 10,90 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 vorhandenen Infrastruktur (und damit des Käuferpotentials für die Abnahme landwirtschaftlicher Produkte) im Preis höher gehandelt, als Grundstücke aus der normalen Gemengelage.

Die Preise für begünstigtes Agrarland lagen im Jahr 2000 zwischen 15,— und 20,— DM/m².

Grünland

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

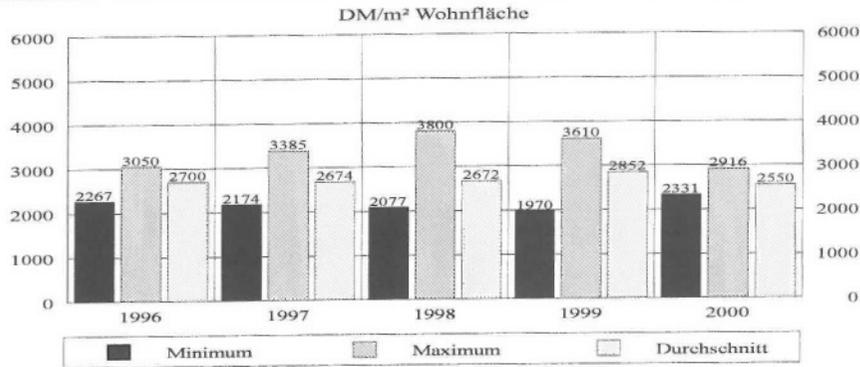
Hier lagen die Preise im Jahr 1999 bei 5,50 DM/m² *).

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

*) Es liegen keine auswertbaren Kauffälle aus 2000 vor.

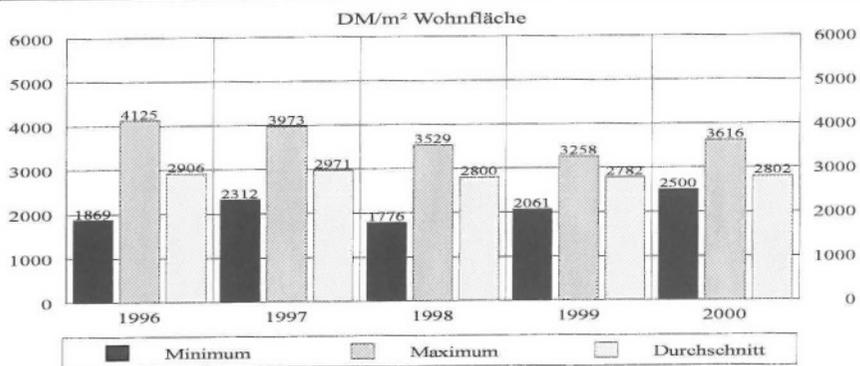
5.1.7 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortsteil Oberlar - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1996	1997	1998	1999	2000
5	25	39	10	● 3



5.1.8 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortsteil Sieglar - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1996	1997	1998	1999	2000
63	50	54	4	8



● Die Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine statistisch gesicherten Aussagen ableiten lassen.

e) Bauland

Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar ist. Die speziellen Vorschriften, etwa über die Firsthöhe, die Geschosse, die Art der Dächer, ob Wohn- oder Gewerbebebauung 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:

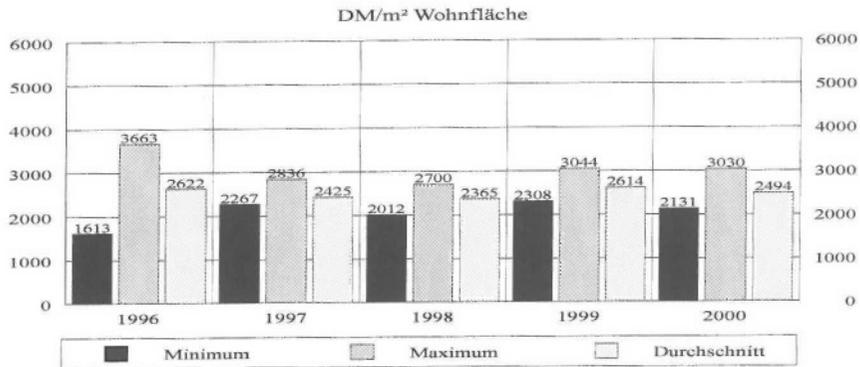
Wichtig für die Höhe des Grundstückspreises ist auch, ob für das Grundstück bereits öffentliche Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge bzw. Anliegerbeiträge gezahlt wurden oder ob diese Beiträge noch zu entrichten sind. Außerdem ist bei der Stadt Troisdorf - Tiefbauverwaltung - in Erfahrung zu bringen, 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.



5.1.3 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortsteil Eschmar - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

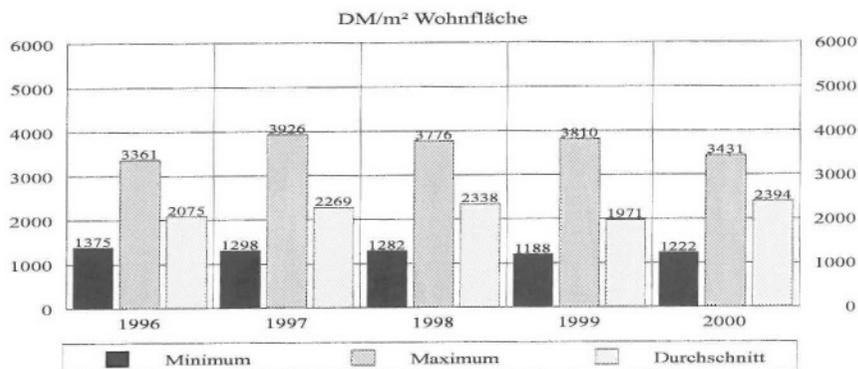
1996	1997	1998	1999	2000
14	5	9	7	5



5.1.4 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1996	1997	1998	1999	2000
65	56	62	46	35



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

- zur Zeit unverändert -

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

5. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche -

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



Hinweis:

Die **öffentlichen** Kanalanschlussbeiträge sind Teil des Wertes eines Grundstücks bzw. der Bodenrichtwerte, wie sie der Gutachterausschuß zum Wertermittlungstichtag 31. 12. 2000 ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte 2000 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 2000 gezahlten Kaufpreise vom Gutachterausschuß zum 31. 12. 2000 ermittelten und in diesem Marktbericht aufgeführten Bodenrichtwerten für vollerschlossenes Gewerbe- oder Wohnbauland sind bei der Bewertung von vollerschlossenem Gewerbe- bzw. Wohnbauland die in ihnen enthaltenen öffentlichen Kanalanschlussbeiträge herauszurechnen.

Achtung !



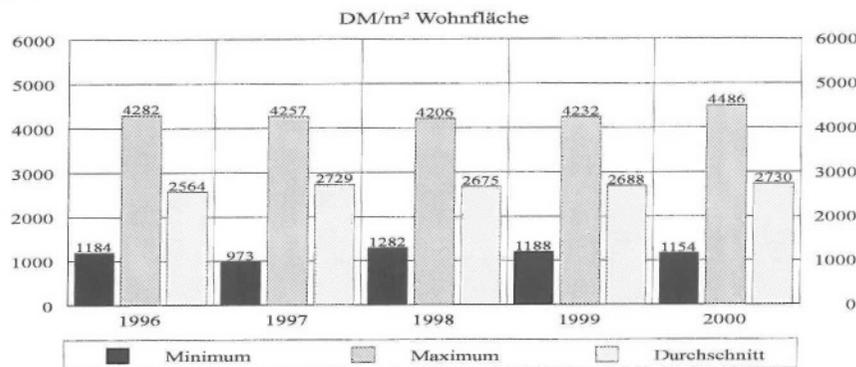
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus dem angegebenen Minimal- und Maximalpreis, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

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

5.1 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1996	1997	1998	1999	2000
280	261	323	219	150



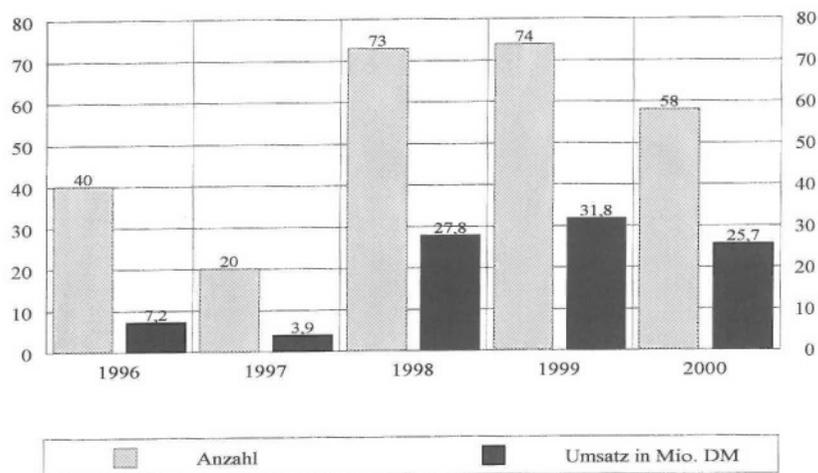
Öffentliche Anliegerbeiträge

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

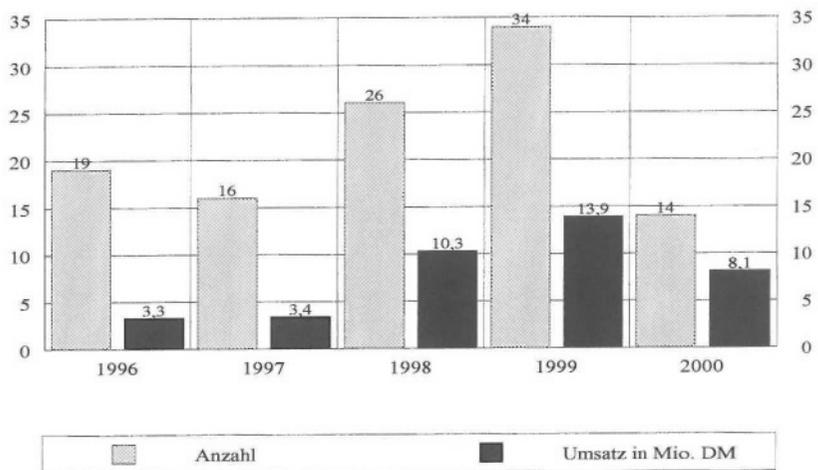
Je nach Ausbaumumfang und Ausbauart oder nach Kategorie der Straße können Anliegerbeiträge sehr unterschiedlich ausfallen.

Im Zeitraum 1999/2000 lagen sie zwischen 20,— und 40,— DM/m² Grundstücksfläche.

4.10 Anzahl der Kaufverträge und Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken - ohne Erbbaurechte - Ortsteil Spich - 1996 bis 2000

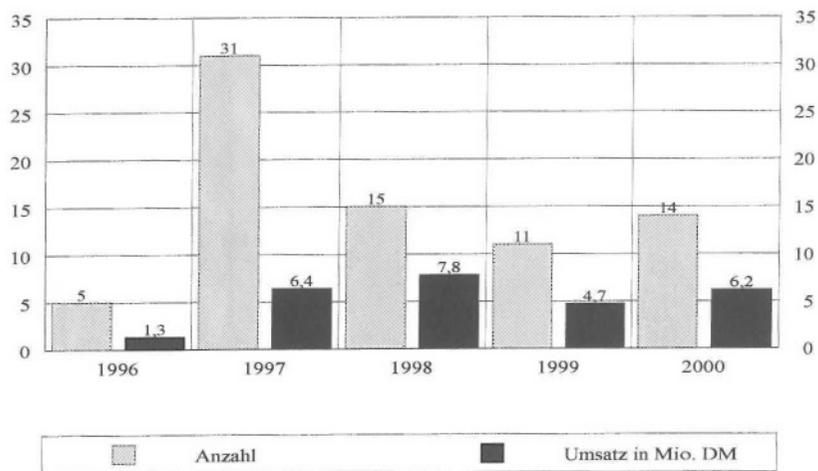


4.11 Anzahl der Kaufverträge und Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken - ohne Erbbaurechte - Ortsteil Troisdorf - 1996 bis 2000

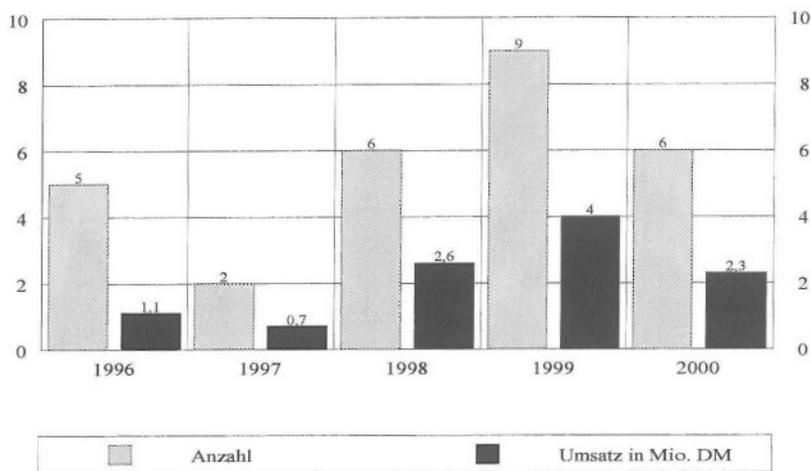


Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan-	ausweisung
Ortsteil Altenrath			
Höckergasse	250,—	WA	II-geschossig
Längsbroich	250,—	WA	II-geschossig
Ortsteil Bergheim			
Fronstraße	400,—	WA	II-geschossig
Wolkenburgstraße	400,—	WA	II-geschossig
Ortsteil Eschmar			
Straße „Birngarten“	370,—	WA	II-geschossig
Lochnerstraße	370,—	WR	I-geschossig
Am Südhang	410,—	WR	II-geschossig
Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte			
Roncallistraße	380,—	WA	II-geschossig
Friedrich-Ebert-Straße	380,—	WA	II-geschossig
Im Auel	330,—	WR	II-geschossig
Ortsteil Kriegsdorf			
Birklestraße	350,—	WA	II-geschossig
Amselweg	390,—	WR	II-geschossig
Beethovenstraße	390,—	WA	II-geschossig
Wachtelweg/Pirolweg	390,—	WA	II-geschossig
Ortsteil Müllekoen			
Schlesierstraße	400,—	WA	II-geschossig
Ortsteil Oberlar			
Landgrafenstraße	370,—	WA	II-geschossig
Schopenhauerstraße	370,—	WA	II-geschossig
Auelblick	370,—	WA	II-geschossig
Ortsteil Sieglar			
Am Wehrwasser	390,—	WA	II-geschossig
Donatusstraße	380,—	WA	II-geschossig
Im Engelsgarten	370,—	WA	II-geschossig
Lessingstraße	350,—	WA	II-geschossig
Rathausstraße	360,—	WA	II-geschossig
Larstraße/Marktplatz	370,—	MI	II-geschossig
Larstraße	420,—	MI	III-geschossig

4.6 Anzahl der Kaufverträge und Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken - ohne Erbbaurechte - Ortsteil Kriegsdorf - 1996 bis 2000



4.7 Anzahl der Kaufverträge und Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken - ohne Erbbaurechte - Ortsteil Müllekoen - 1996 bis 2000



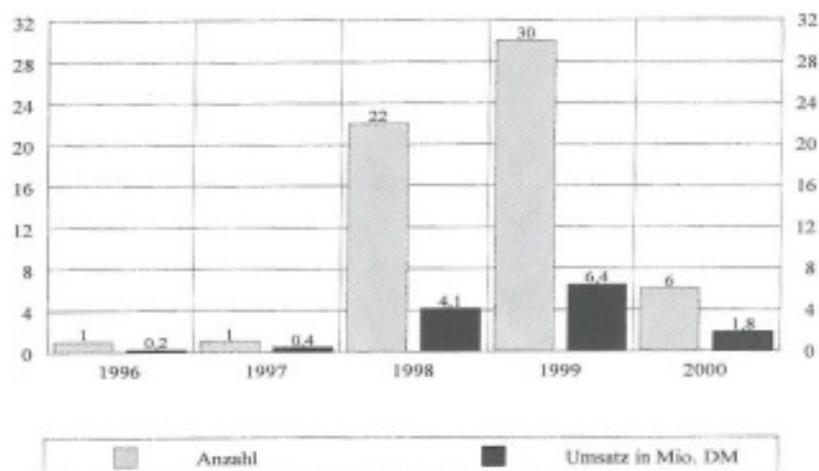
Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan-ausweisung
Heidestraße	400,—	WA II-geschossig
Stresemannstraße/Am Hofweiher	370,—	WR III-geschossig
Taubengasse	370,—	WA II-geschossig
Ursulaplatz	560,—	MI III-geschossig
Frankfurter Straße	360,—	WA III-geschossig
Am Aggerdamm	350,—	WA II-geschossig
Ortsteil Troisdorf-Rotter See		
Evrystraße	360,—	WA II-geschossig
Ortsteil Troisdorf-West		
Hans-Völlmecke-Straße	330,—	WA II-geschossig
Louis-Mannstaedt-Straße	280,—	WA III-geschossig
Peter-Klößner-Straße	360,—	WA II-geschossig

Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen

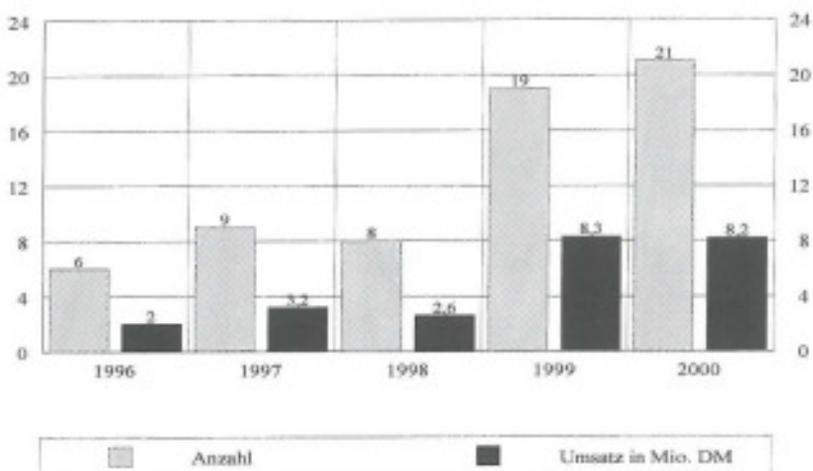
Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan-ausweisung
Ortsteil Bergheim		
Hertzstraße	170,—	Gewerbegebiet
Ortsteil Oberlar		
Mottmannstraße	170,—	Gewerbegebiet
Ortsteil Spich		
Brüsseler Straße	170,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Heuserweg	170,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Langbaughstraße/Redcarstraße	170,—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

Einzelheiten über die Kaufpreise für baureifes Land im Jahr 2000 entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder“.

4.2 Anzahl der Kaufverträge und Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken - ohne Erbbaurechte - Ortsteil Altenrath - 1996 bis 2000



4.3 Anzahl der Kaufverträge und Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken - ohne Erbbaurechte - Ortsteil Bergheim - 1996 bis 2000



- davon entfallen auf:

Ortsteil Altenrath

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

Ortsteil Bergheim

3 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
2 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
15 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
6 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM

Ortsteil Eschmar

1 Objekt bis	150.000,— DM	
4 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
7 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM

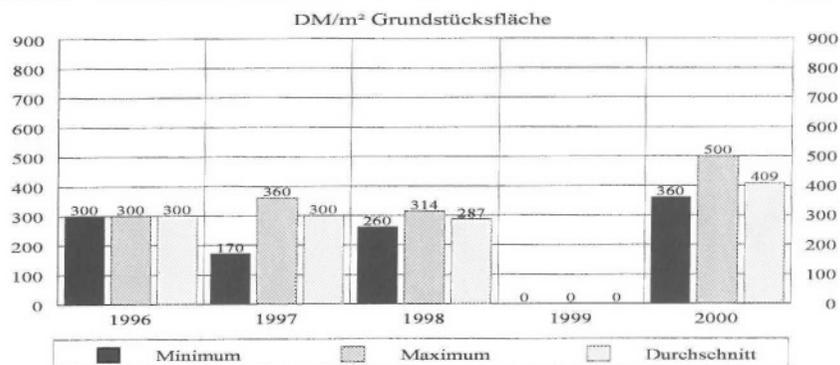
Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

3 Objekte bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
2 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
14 Objekte 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

3.2.1.10 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortsteil Troisdorf - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1996	1997	1998	1999	2000
●1	4	●2	0	4



3.2.1.11 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortsteile Troisdorf-Rotter See und Troisdorf-West*) - 1996 bis 2000



*) Die Ortsteile wurden im Jahre 1999 vom Rat der Stadt Troisdorf neu gebildet. Es existieren keine Vergleichszahlen aus den Vorjahren. Im übrigen war im Jahr 2000 die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte. Bis 1998 sind die Verkaufsfälle für den Ortsteil Rotter See im Ortsteil Sieglar, sowie die für den Ortsteil Troisdorf-West im Ortsteil Troisdorf erfaßt worden.

● Die Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine statistisch gesicherten Aussagen ableiten lassen.

Ortsteil Spich

1 Objekt bis	150.000,— DM	
5 Objekte 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
11 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
24 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
17 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM

Ortsteil Troisdorf

3 Objekte bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
3 Objekte 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
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
2 Objekte zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM
2 Objekte zwischen	1.100.000,— DM und	1.400.000,— DM

Ortsteil Troisdorf-Rotter See

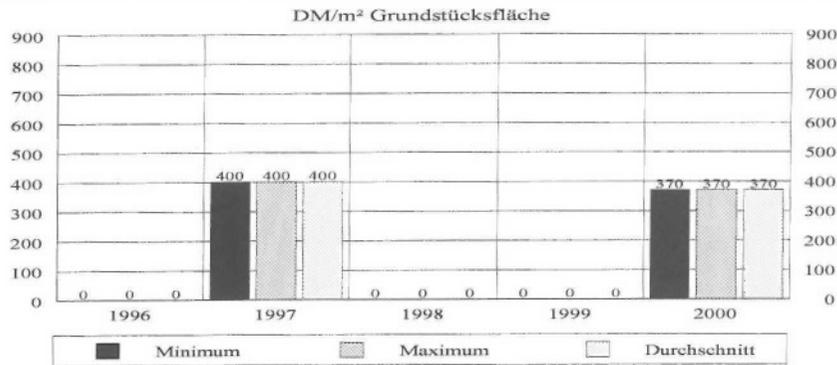
4 Objekte bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM

Ortsteil Troisdorf-West

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
7 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

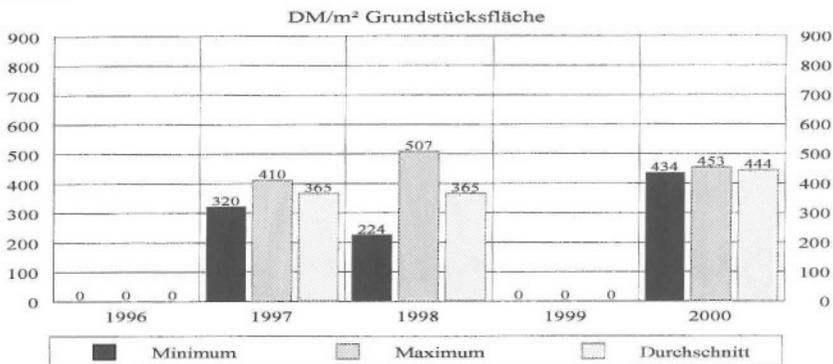
3.2.1.6 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortsteil Mülleken - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1996	1997	1998	1999	2000	
0	1	0	0	1	



3.2.1.7 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortsteil Oberlar - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:					
1996	1997	1998	1999	2000	
0	2	2	0	2	



● Die Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine statistisch gesicherten Aussagen ableiten lassen.

Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück

- Baujahre 1990 bis 1999 -

DM/m ² Wohnfläche					
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	durchschnittlicher Kaufpreis
bis 110 m² Wohnfläche *)					
3 ●	3.900,—	4.557,—	4.317,—	380	399.000,—
bis 130 m² Wohnfläche					
4	3.142,—	3.848,—	3.435,—	246	425.000,—
über 130 m² Wohnfläche					
1 ●	3.472,—	3.472,—	3.472,—	289	500.000,—

Preise von Einfamilienhäusern incl. Grundstück - freistehend -

- Baujahre 1990 bis 1999 -

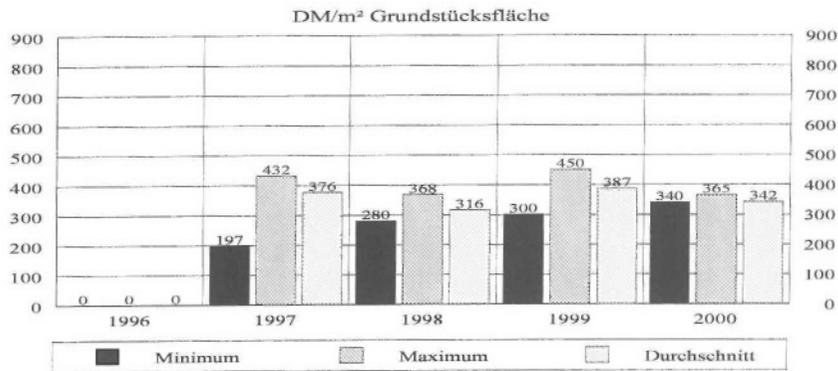
DM/m ² Wohnfläche					
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	durchschnittlicher Kaufpreis
bis 110 m² Wohnfläche					
1 ●	3.785,—	3.785,—	3.785,—	333	405.000,—
bis 130 m² Wohnfläche					
1 ●	4.769,—	4.769,—	4.769,—	417	620.000,—
über 130 m² Wohnfläche					
1 ●	3.666,—	3.666,—	3.666,—	282	550.000,—

*) Es liegen keine auswertbaren Erwerbsfälle vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1999 aufgeführt.

● Die Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine gesicherten Aussagen ableiten lassen.

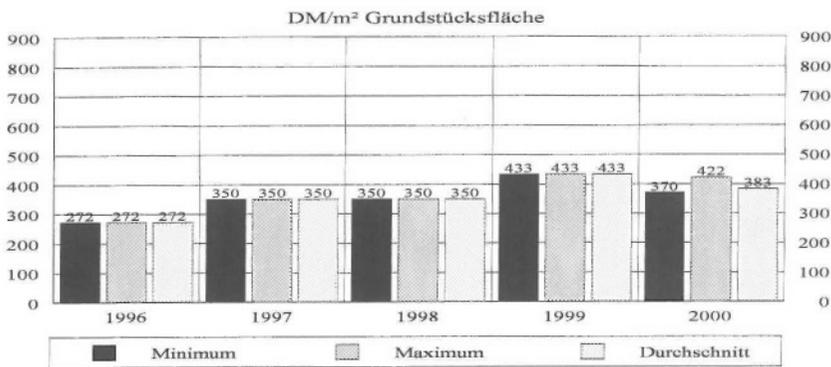
3.2.1.2 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortsteil Bergheim - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1996	1997	1998	1999	2000
0	4	3	3	30



3.2.1.3 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortsteil Eschmar - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1996	1997	1998	1999	2000
1	1	1	2	4



• Die Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine statistisch gesicherten Aussagen ableiten lassen.

Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück

- Baujahre 1970 bis 1979 -

DM/m ² Wohnfläche					
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	durchschnittlicher Kaufpreis
bis 110 m² Wohnfläche					
3	2.222,—	3.888,—	3.035,—	451	310.000,—
bis 130 m² Wohnfläche *)					
4	3.149,—	3.488,—	3.281,—	279	395.000,—
über 130 m² Wohnfläche					
1	3.061,—	3.061,—	3.061,—	286	450.000,—

Preise von Einfamilienhäusern incl. Grundstück - freistehend -

- Baujahre 1970 bis 1979 -

DM/m ² Wohnfläche					
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	durchschnittlicher Kaufpreis
bis 110 m² Wohnfläche *)					
—	—	—	—	—	—
bis 130 m² Wohnfläche *)					
1	3.333,—	3.333,—	3.333,—	633	450.000,—
über 130 m² Wohnfläche					
3	2.558,—	3.966,—	3.362,—	652	576.000,—

*) Es liegen keine auswertbaren Erwerbsfälle vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1999 aufgeführt.

• Die Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine gesicherten Aussagen ableiten lassen.



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.

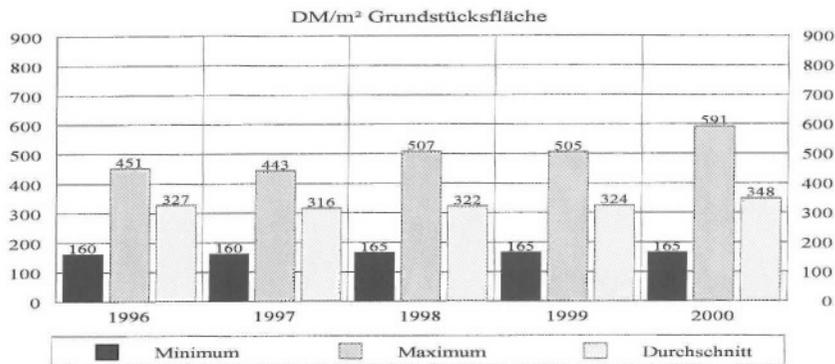
Die Anzahl der den jeweiligen Durchschnittspreis stützenden Verträge geht aus den Erläuterungen zu jeder einzelnen Grafik hervor.

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 - 1996 bis 2000

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1996	1997	1998	1999	2000
62	52	55	24	66



Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück

- Baujahre 1949 bis 1960 -

DM/m ² Wohnfläche					
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	durchschnittlicher Kaufpreis
bis 110 m² Wohnfläche					
2 [●]	3.250,—	3.450,—	3.350,—	321	335.000,—
bis 130 m² Wohnfläche *)					
1 [●]	3.417,—	3.417,—	3.417,—	600	410.000,—
über 130 m² Wohnfläche					
2 [●]	2.500,—	3.050,—	2.775,—	447	418.000,—

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern incl. Grundstück - freistehend -

- Baujahre 1949 bis 1960 -

DM/m ² Wohnfläche					
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	durchschnittlicher Kaufpreis
bis 110 m² Wohnfläche					
1 [●]	3.028,—	3.028,—	3.028,—	641	330.000,—
bis 130 m² Wohnfläche					
1 [●]	2.615,—	2.615,—	2.615,—	549	340.000,—
über 130 m² Wohnfläche					
1 [●]	2.579,—	2.579,—	2.579,—	579	490.000,—

● Die Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine gesicherten Aussagen ableiten lassen.



Preise von Ein-/Zweifamilienreihenhäusern incl. Grundstück					
- Baujahre bis 1918 -					
DM/m ² Wohnfläche					
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	durchschnittlicher Kaufpreis
bis 110 m² Wohnfläche *)					
7	2.611,—	5.094,—	3.694,—	445	274.000,—
bis 130 m² Wohnfläche *)					
2 [●]	3.200,—	3.658,—	3.429,—	348	420.000,—

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern incl. Grundstück - freistehend -					
- Baujahre bis 1918 -					
DM/m ² Wohnfläche					
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittlich	durchschnittliche Grundstücksgröße m ²	durchschnittlicher Kaufpreis
bis 110 m² Wohnfläche					
1 [●]	3.600,—	3.600,—	3.600,—	678	270.000,—
bis 130 m² Wohnfläche					
2 [●]	2.423,—	2.583,—	2.503,—	534	313.000,—

*) Es liegen keine auswertbaren Erwerbsfälle vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1999 aufgeführt.

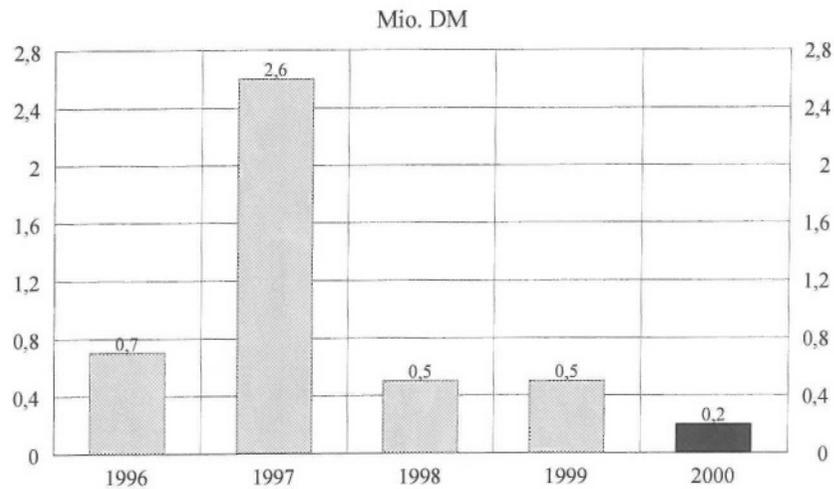
- Die Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine gesicherten Aussagen ableiten lassen.



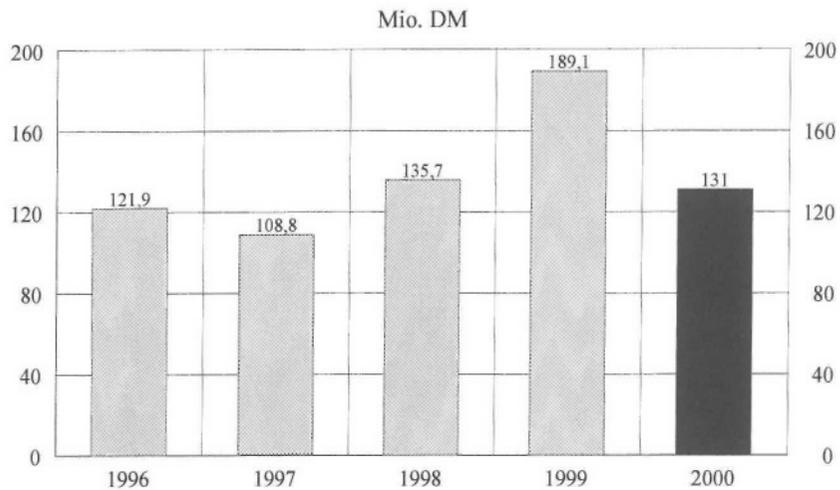
Hinweis:

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.

2.4.2 Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke 1996 bis 2000



2.4.3 Geldumsatz bebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1996 bis 2000



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 2000 wurden in Troisdorf 25 Drei- und Mehrfamilienhäuser verkauft.

Die Preise im einzelnen:

Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

4 Objekte zwischen	200.000,— DM und	300.000,— DM
3 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
10 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
3 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
2 Objekte zwischen	900.000,— DM und	1.000.000,— DM
3 Objekte über	1.000.000,— DM	

- aufgeteilt auf die einzelnen Ortsteile:

Ortsteil Bergheim

1 Objekt zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM

Ortsteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

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

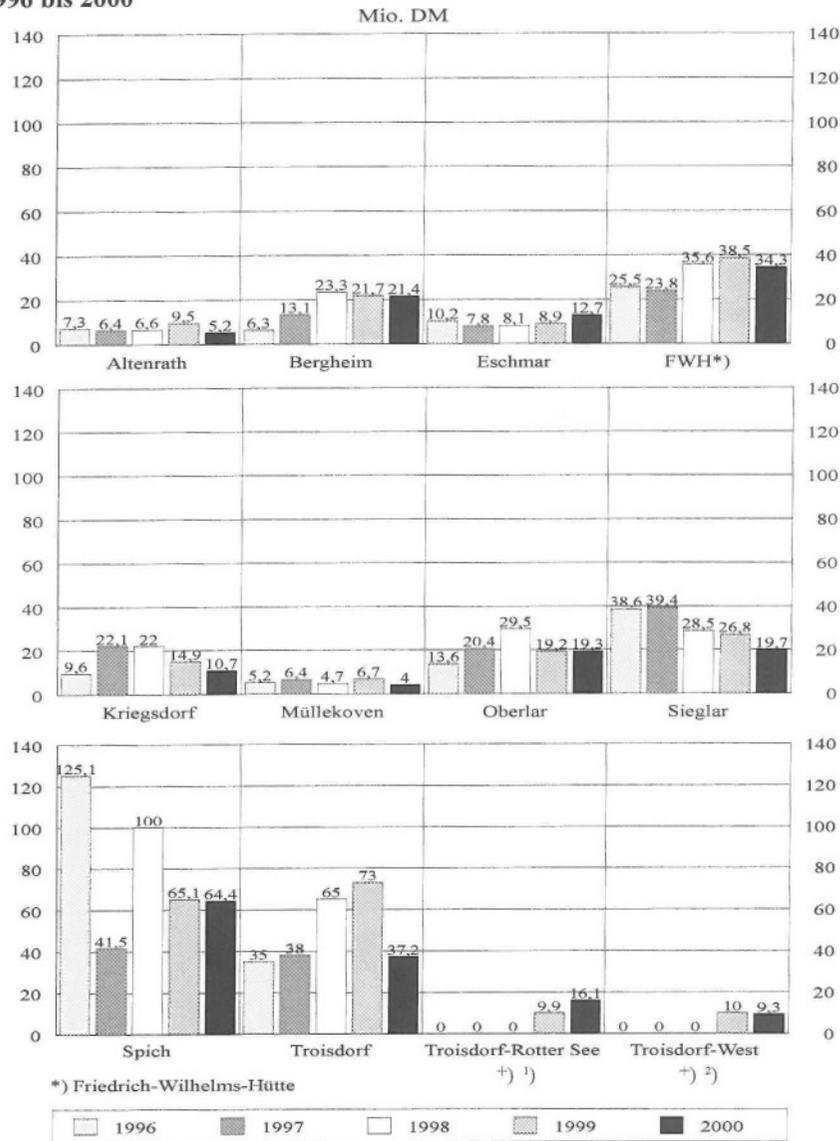
Ortsteil Kriegsdorf

1 Objekt zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
-------------------	------------------	--------------

Ortsteil Oberlar

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

2.2 Der Geldumsatz in den einzelnen Ortsteilen im langfristigen Vergleich 1996 bis 2000



+) Für die im Jahre 1999 neu gebildeten Ortsteile existieren keine Vergleichszahlen aus den Vorjahren.

1) Bis 1998 sind die Verkaufsfälle im Ortsteil Sieglar erfaßt worden.

2) Bis 1998 sind die Verkaufsfälle im Ortsteil Troisdorf erfaßt worden.

Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser bei einer Gesamtwohnfläche von 180 m² bis 480 m² und einer Anzahl von 3 bis 6 Wohneinheiten

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksfläche m ²	durchschn. Wohnfläche m ²	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der WE i. Gebäude	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
bis 1918	1 [●]	598	220	2.046,—	3	450.000,—
1919 – 1948	1 [●] *)	333	200	2.120,—	3	424.000,—
1949 – 1960	1 [●]	500	226	2.345,—	3	530.000,—
1961 – 1969	1 [●] *)	836	240	1.800,—	3	432.000,—
1970 – 1979	2 [●] *)	335	253	2.294,—	3-4	577.000,—
1980 – 1989	—	—	—	—	—	—
1990 – 1999	—	—	—	—	—	—
2000 – 2001	—	—	—	—	—	—

*) Es liegen keine auswertbaren Erwerbsfälle vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1999 hier nochmals aufgeführt worden.

● Die Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine gesicherten Aussagen ableiten lassen.

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.

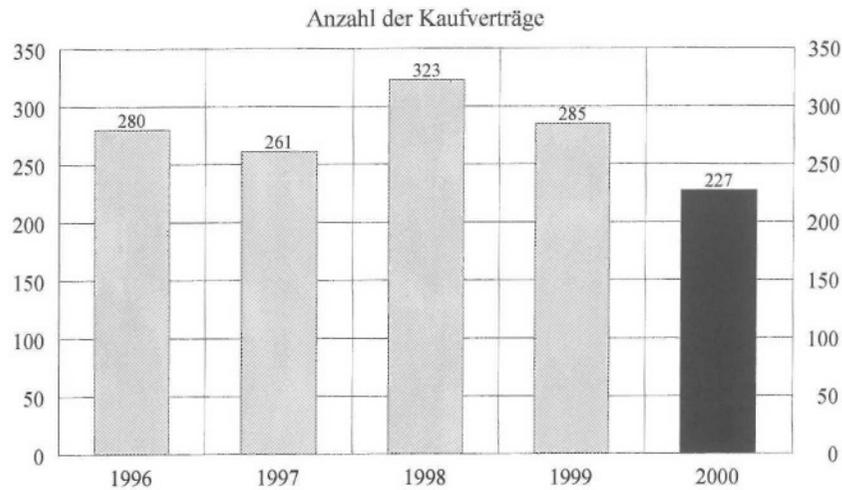
Im Jahr 2000 wurden in Troisdorf 14 Mietwohngrundstücke und Geschäftshäuser verkauft.

Im folgenden eine Übersicht der Preise, die im Jahr 2000 gezahlt wurden.

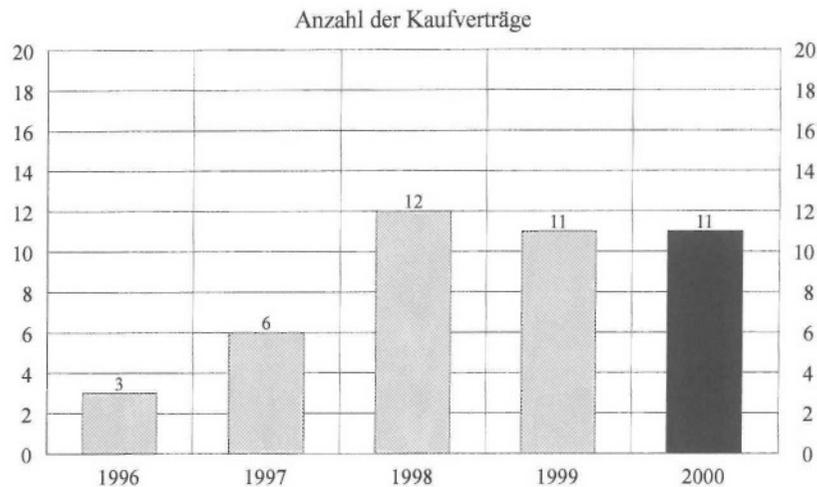
Stadtgebiet Troisdorf

2 Objekte zwischen	150.000,— DM und	250.000,— DM
3 Objekte zwischen	300.000,— DM und	500.000,— DM
3 Objekte zwischen	500.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt zwischen	800.000,— DM und	900.000,— DM
2 Objekte zwischen	1.000.000,— DM und	1.500.000,— DM
2 Objekte zwischen	1.500.000,— DM und	2.000.000,— DM
1 Objekte über	3.000.000,— DM	

1.4.5 Wohnungseigentum 1996 bis 2000



1.4.6 Teileigentum 1996 bis 2000



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 2000 wurden mit 255 Kaufverträgen das Eigentum an 264 Eigentumswohnungen übertragen.

Davon waren

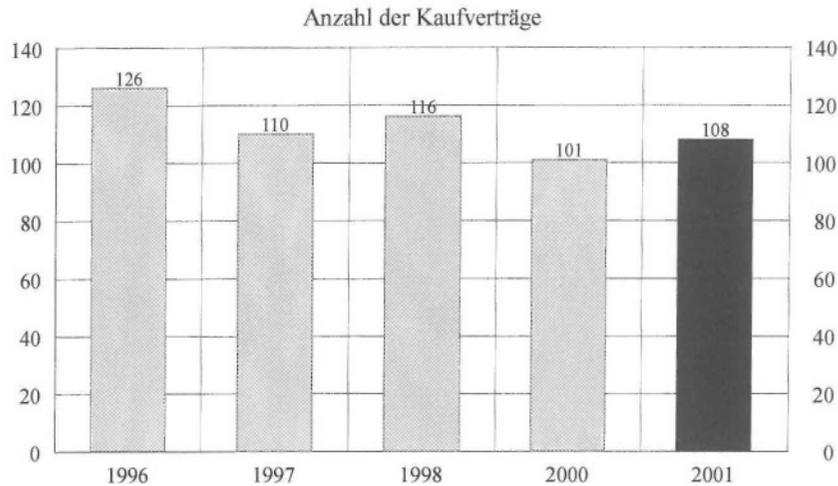
- 38 Kaufverträge mit 38 Eigentumswohnungen im Ersterwerb
- 207 Kaufverträge mit 216 Eigentumswohnungen im Weiterverkauf
- 10 Kaufverträge mit 10 Eigentumswohnungen, die vorab von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurden.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen

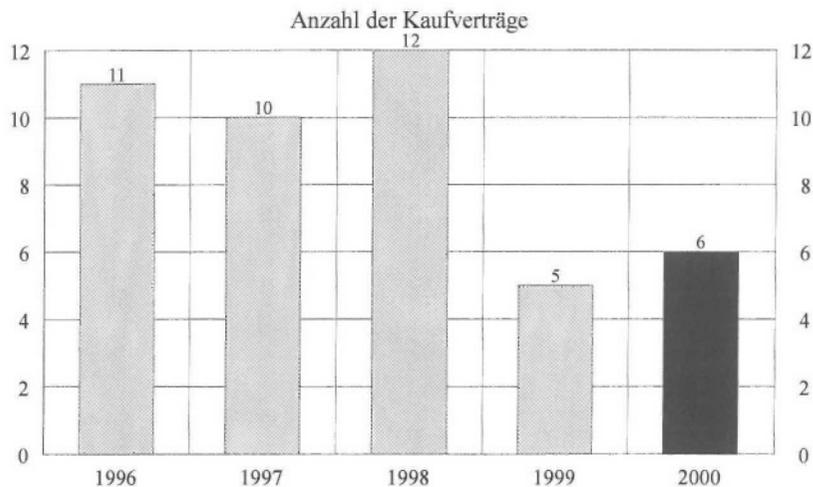
Von den insgesamt vorliegenden 255 Kaufverträgen ergaben sich bei der Übertragung des Eigentums an 264 Eigentumswohnungen (EW) im Jahr 2000 nachfolgende auf das Stadtgebiet von Troisdorf und die einzelnen Ortsteile abgestellte Kaufpreise:

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

1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1996 bis 2000



1.4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke 1996 bis 2000



Ortsteil Oberlar

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

Ortsteil Sieglar

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

Ortsteil Spich

1 EW bis	100.000,— DM	
7 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
9 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
15 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
8 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
5 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM

Ortsteil Troisdorf

7 EW bis	100.000,— DM	
3 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
12 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
6 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
5 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
3 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
1 EW	500.000,— DM bis	600.000,— DM

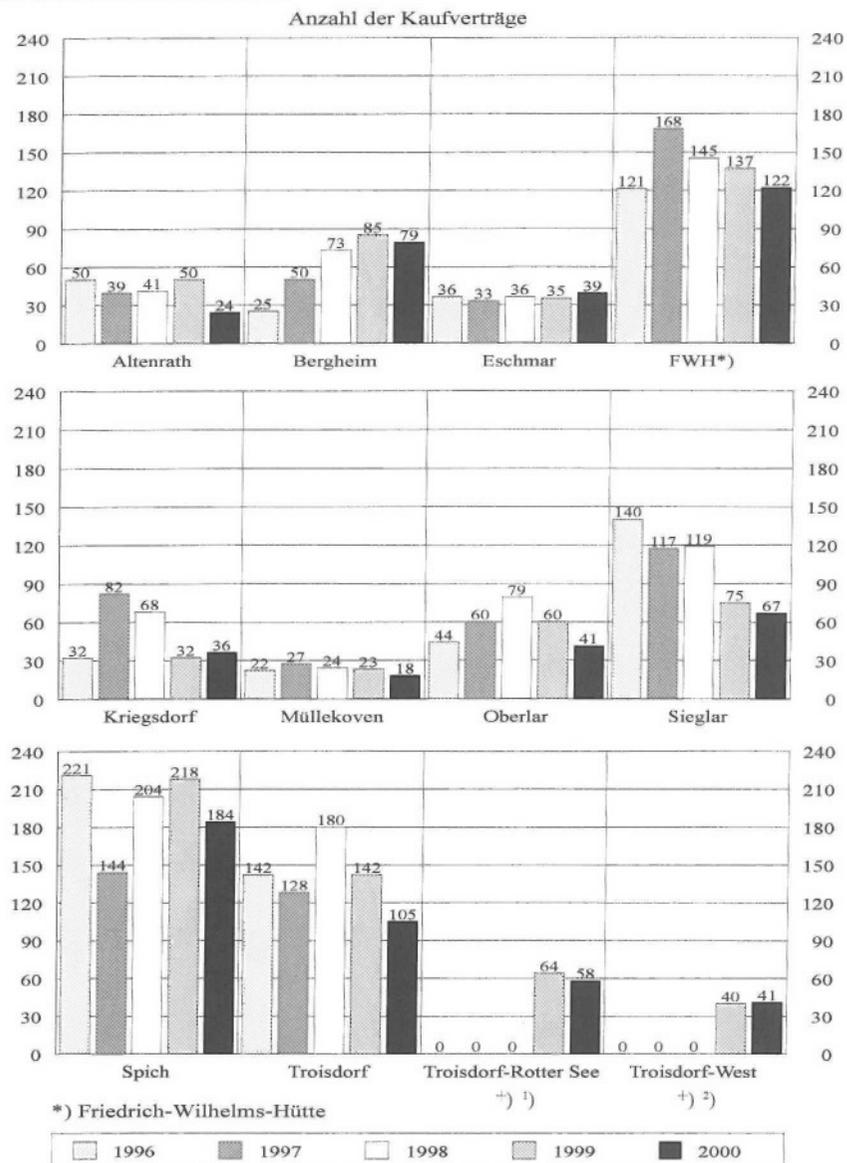
Ortsteil Troisdorf-Rotter See

3 EW bis	100.000,— DM	
4 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
12 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
8 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM
5 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM
5 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM
1 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM

Ortsteil Troisdorf-West

4 EW bis	100.000,— DM	
2 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM
4 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM
3 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

Für die einzelnen Ortsteile



Wohnpark Rotter See +)

DM/m ² Wohnfläche incl. 1 Tiefgaragenstellplatz				
Anzahl der zugrundel. Kauffälle	min.	max.	durchschnittl.	Durchschnittl. Kaufpreis
- Baujahre 1980 bis 1985 -				
bis 70 m² Wohnfläche				
6	2.441,—	3.030,—	2.687,—	152.000,—
über 70 m² Wohnfläche				
9	2.235,—	3.534,—	2.739,—	268.000,—
- Baujahre 1986 bis 1996 -				
bis 70 m² Wohnfläche				
3 [●]	2.734,—	3.207,—	2.991,—	179.000,—
über 70 m² Wohnfläche				
3 [●]	2.848,—	3.390,—	3.093,—	297.000,—

+) Nicht identisch mit dem Ortsteil Troisdorf-Rotter See.

Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung im Stadtgebiet

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 2000/2001	18	76	3.513,—	272.000,—
1990 – 1999	10	79	2.848,—	233.000,—
1980 – 1989	14	78	2.946,—	230.000,—
1970 – 1979	11	75	2.372,—	180.000,—
1961 – 1969	8	76	2.778,—	215.000,—
1949 – 1960 *)	4	73	2.637,—	194.500,—
1919 – 1948	—	—	—	—
bis 1918	1 [●]	75	2.667,—	205.000,—

*) Es liegen keine auswertbaren Erwerbsfälle vor. Nachrichtlich sind die bereits veröffentlichten Daten aus dem Jahr 1999 nochmals aufgeführt worden.

● Die Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle ist so gering, daß sich hieraus keine gesicherten Aussagen ableiten lassen.