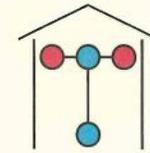
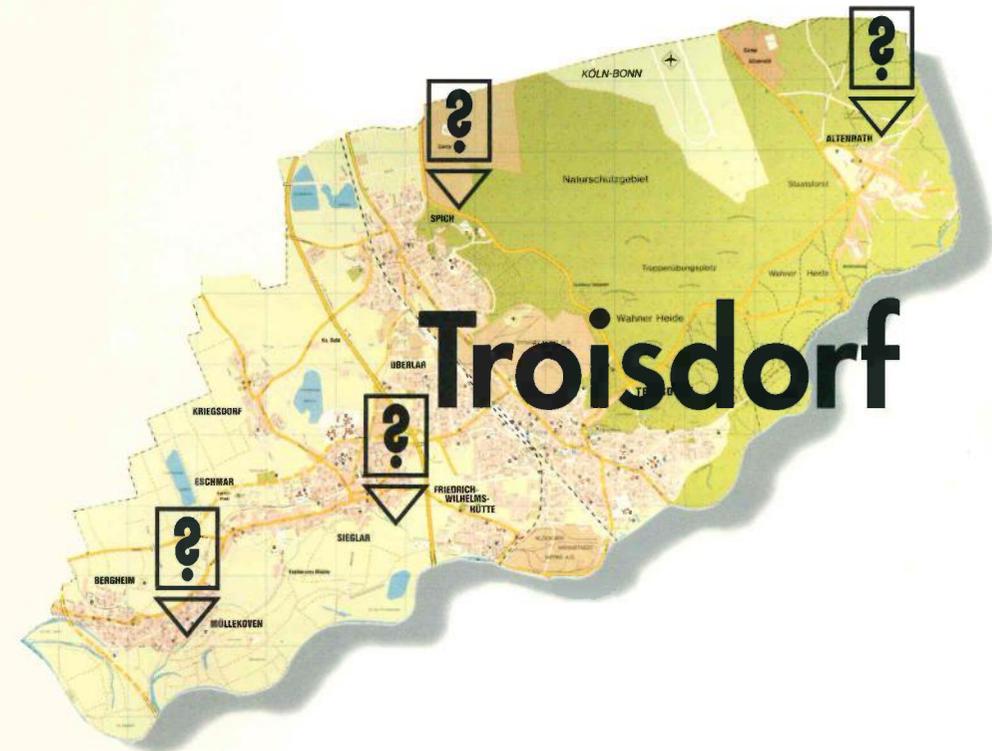


Dienstexemplar



Informationen über Grundstückspreise und zur Bewertung von Grundstücken



Grundstücksmarktbericht 1991/92
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Troisdorf

Herausgeber:
Gutachterausschuß
für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf

Geschäftsstelle:
Rathaus Troisdorf-Sieglar
Am Schirmhof
5210 Troisdorf-Sieglar
Telefon: (02241) 482-329, 482-323
Telefax: (02241) 482-202

Quellenangabe:
Die 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 6,50 DM

Inhalt

Dienstexemplar

Allgemeines	6
Finanzierungsmöglichkeiten	7
Informationen über Grundstücke	8
Teilmarkt: Unbebaute Grundstücke	10
Checkliste für die Wahl eines Bauplatzes	12
Grundstückswert - Grundstückskaufpreis - Bodenrichtwert	14
Tabelle: Bodenrichtwerte	15
Teilmarkt: Bebaute Grundstücke	18
Tabelle: Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser	20
Checkliste für den Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses	22
Checkliste für den Erwerb Drei- und Mehrfamilienhauses	24
Tabelle: Preise für Drei- und Mehrfamilienhäuser	26
Checkliste für den Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses	28
Tabelle: Preise für Gewerbe- und Industrieobjekte	30
Checkliste für den Erwerb eines Gewerbe- oder Industrieobjektes	31
Teilmarkt: Eigentumswohnungen	33
Checkliste für den Erwerb einer Eigentumswohnung	34
Tabelle: Preise für Eigentumswohnungen	36
Statistik:	
Zahlen - Daten - Fakten - Schaubilder	40
1. Anzahl der ausgewerteten Verträge	40
1.1 Im langfristigen Vergleich	40
1.2 1991 eingegangene und ausgewertete Verträge	42
1.3 1991 vorgelegte aussagekräftige Verträge	42
1.4 Im langfristigen Vergleich	43
1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1987 - 1991	43
1.4.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 1987 - 1991	43
1.4.3 Bebaute Grundstücke 1987 - 1991	44
1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbaurechtskaufverträge 1987 - 1991	44
1.4.5 Wohnungseigentum 1987 - 1991	45

2.	Preisumsatz	46
2.1	Zugrundelegen aller 866 ausgewerteten Verträge / Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1991	46
2.2	Preisumsatz der aussagekräftigen Verträge	47
2.3	Im langfristigen Vergleich	47
2.3.1	Preisumsatz unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1987 - 1991	47
2.3.2	Preisumsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 1987 - 1991	48
2.3.3	Preisumsatz bebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1987 - 1991	48
2.3.4	Preisumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1987 - 1991	49
2.3.5	Preisumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1987 - 1991	49
2.4	Preisumsatz in den einzelnen Stadtteilen	50
3.	Flächenumsatz	51
4.	Einzelpreise DM/qm Grundstücksfläche	52
4.1	Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1987 - 1991	52
4.2	Preise für unbebautes Wohnbauland	52
4.2.1	Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1987 - 1991	53
4.2.2	Stadtteil Altenrath	54
4.2.3	Stadtteil Bergheim	55
4.2.4	Stadtteil Eschmar	55
4.2.5	Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte	56
4.2.6	Stadtteil Müllekoven	56
4.2.7	Stadtteil Oberlar	57
4.2.8	Stadtteil Sieglar	57
4.2.9	Stadtteil Spich	58
4.2.10	Stadtteil Troisdorf	58
4.2.11	Entwicklung der Preise für Wohnbauland in der 1. Hälfte 1992	59
5.	Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/qm Wohnfläche -	60
5.1	Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1987 - 1991	60
5.1.1	Stadtteil Altenrath	61

5.1.2	Stadtteil Bergheim	61
5.1.3	Stadtteil Eschmar	62
5.1.4	Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte	62
5.1.5	Stadtteil Kriegsdorf	63
5.1.6	Stadtteil Müllekoven	63
5.1.7	Stadtteil Oberlar	64
5.1.8	Stadtteil Sieglar	64
5.1.9	Stadtteil Spich	65
5.1.10	Stadtteil Troisdorf	65
6.	Regierungssitz von Bonn nach Berlin	66

Anhang

Anschriften der im Stadtgebiet Troisdorf bei der Architektenkammer NW registrierten und ortsansässigen Architekten	68
Beratungsmöglichkeiten und wichtige Adressen	74
Anschriften der im Stadtgebiet Troisdorf geschäftsansässigen, für das Land NW zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure .	76





Vorwort

Wohnen gehört wie Essen und Trinken zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Die meisten wohnen am liebsten unter dem eigenen Dach, wollen ihr eigener Herr sein, ob im Einfamilienhaus oder in der Eigentumswohnung.

Mit dieser Broschüre will der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf Informationen und Entscheidungshilfen geben für alle, die Wohnungseigentum bilden oder ein Grundstück kaufen möchten. Diese Broschüre ist gleichzeitig ein Wegweiser durch den Grundstücksmarkt in der Stadt Troisdorf und ein Marktbericht, wie er in der Gutachterausschuß-Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vorgeschrieben ist.

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

Troisdorf-Sieglar, den 23. 9. 1992

Vorsitzender

(Chrispeels)

Geschäftsführer

(Grütter)

Die Zahlenangaben für Grundstückspreise basieren auf Auswertungen vorliegender Kaufverträge des Jahres 1991/92 und der vorausgegangenen Jahre..

Wer ist der Gutachterausschuß

Der Gutachterausschuß setzt sich aus unabhängigen Sachverständigen zusammen und ist ein Ausschuß des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das macht der Gutachterausschuß

Der Gutachterausschuß wertet Grundstücksverträge aus, die ihm von Notaren vorgelegt werden müssen.



Im Jahr 1991 erhielt der Ausschuß 866 Verträge, die einen Flächenumsatz von rund 166 Hektar mit einem DM-Umsatz von rund 218 Millionen DM umfaßten. So lassen sich Kaufpreise und Aussagen über den Wert von Grundstücken (Bodenrichtwerte) ermitteln. Der Grundstücksmarkt, der sich - wie der gesamte Wirtschaftsmarkt - nach Angebot und Nachfrage richtet, wird dadurch transparent.

Der Gutachterausschuß erstellt darüber hinaus Gutachten über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Eigentumswohnungen.

Bei Fragen

wenden Sie sich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf

Rathaus Am Schirmhof, 5210 Troisdorf-Sieglar, Tel. (02241) 482-329 oder 482-323

Das sollte vor dem Kauf einer Immobilie geklärt werden

Finanzierung:

- Wieviel Geld steht zur Verfügung ?
- Welche finanziellen Belastungen habe ich ?
- Welche finanziellen Belastungen kann ich monatlich tragen ?
- Kann ich monatliches Wohngeld in Anspruch nehmen ?
- Kann ich öffentliche/nichtöffentliche Mittel beantragen ?
- Gibt mir mein Arbeitgeber ein Darlehen ?
- Ist der Bausparvertrag zuteilungsreif ?
- Kann eine Lebensversicherung beliehen werden ?
- Kann ich beim Hausbau Eigenleistungen erbringen ?
- Welche steuerlichen Entlastungen kann ich in Anspruch nehmen ?

Bei der Beantwortung dieser Fragen hilft Ihnen Ihre Bank, Sparkasse, Bausparkasse, Versicherung oder Ihr Steuerberater.

Auch das Wohnungsamt der Stadt Troisdorf, Tel. (02241) 8006-65, wird Sie im Hinblick auf die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln beraten.

Hier gibt es Informationen über Grundstücke

In der Rubrik "Grundstücksverkäufe/Immobilien" der drei örtlichen Tageszeitungen "Rhein-Sieg-Anzeiger", "Rhein-Sieg-Rundschau" und "Generalanzeiger" sowie der kostenlos verteilten Anzeigenblätter "Extrablatt" und "Rundblick" werden regelmäßig Immobilienangebote veröffentlicht.

In amtlichen Bekanntmachungen (Tageszeitungen, Aushang im Rathaus Sieglar und in der Nebenstelle Burg Wissem) informiert das Amtsgericht Siegburg über Versteigerungen von Häusern, Grundstücken und Eigentumswohnungen.

Auch bei der Stadt Troisdorf können Sie nach Verkaufsangeboten fragen. Wenden Sie sich an das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Rathaus Sieglar, Tel. (02241) 482-276 oder 482-280.

Die Bundesrepublik Deutschland verfügt im Stadtgebiet von Troisdorf ebenfalls über bebaute und unbebaute Grundstücke, die möglicherweise zum Verkauf stehen. Informationen erhalten Sie beim Bundesvermögensamt in 5000 Köln 21, Deutz-Kalker-Straße 7, Tel. (0221) 82880.

Auch die Pfarrämter der Katholischen Kirchengemeinden bieten gelegentlich Grundstücke an. Wenn Katholische Kirchengemeinden Bauplätze vergeben, so bestellen sie in der Regel ein Erbbaurecht, das meistens über 99 Jahre gilt. Gegen Zahlung eines Erbbauzinses darf ein Wohnhaus errichtet werden. Das Erbbaurecht wird wie ein Grundstück behandelt. Deshalb nennt man es auch ein grundstücksgleiches Recht. Es kann veräußert, belastet oder vererbt werden. Falls an einem Erbbaugrundstück Interesse besteht, fragen Sie auch bei der Stadt Troisdorf, Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, nach.

Nehmen Sie die Dienste von Immobilienmaklern in Anspruch, müssen Sie bei einem Kaufabschluß eine Provision (vorher erkundigen!) für die Vermittlung des Grundstücksgeschäfts zahlen.

Sie sind an einem bestimmten Grundstück interessiert und möchten mit dem Ihnen unbekanntem Eigentümer Kontakt aufnehmen.



Achtung:

Als (Kauf-)Interessent erhalten Sie beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Siegburg oder beim Katasteramt der Kreisverwaltung in Siegburg aus Datenschutzgründen **keine** Auskünfte über den Grundstückseigentümer. Möglicherweise führt eine Anfrage bei den Grundstücksnachbarn zum Erfolg.

Grundstück ist nicht gleich Grundstück

Man unterscheidet zwischen **bebauten** und **unbebauten** Grundstücken.

Die unbebauten Grundstücke teilt man wiederum auf in die Kategorien

- **Forstfläche**
- **landwirtschaftliche Nutzflächen**
- **Bauerwartungsland**
- **Rohbauland**
- **baureifes Land (Bauland).**

Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Forstflächen befinden sich im Stadtgebiet Troisdorf in der Wahner Heide. Sie wurden in den vergangenen fünf Jahren nicht gehandelt; Preise können deshalb nicht angegeben werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücksflächen.

Beachten Sie bitte, daß die tatsächliche Nutzung eines Grundstücks als Ackerland noch nichts über seine planungsrechtliche Ausweisung aussagt.



Empfehlung: Der Gutachterausschuß empfiehlt hier, sich beim Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf, Rathaus Troisdorf-Sieglar, Tel. (02241) 482-338, zu erkundigen, wie das Sie interessierende Grundstück planungsrechtlich ausgewiesen ist. Die Einsicht in den Flächennutzungsplan oder in einen bestehenden Bebauungsplan der Stadt Troisdorf bzw. die Auskunft des Planungsamtes der Stadt wird Ihnen die erforderliche Beurteilungsgrundlage geben.

Planungsrechtlich ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzflächen liegen im Deichvorland der Sieg und in der Regel in den Außenbereichen der einzelnen Ortsteile. Landwirtschaftliche Grundstücke wurden **im Jahr 1991** zu Preisen von 8,- DM/qm und 12,- DM/qm gehandelt.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Es bedarf großer Erfahrung und eines Höchstmaßes an Sachverstand, um ein Grundstück als Bauerwartungsland und seinen Wert richtig einzuschätzen.

Indizien für eine Bauerwartung sind:

Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, allgemeine städtebauliche Entwicklungen innerhalb des Stadtgebietes.



Empfehlung: Der Gutachterausschuß empfiehlt, sich unbedingt im Einzelfall beim Planungsamt der Stadt Troisdorf zu erkundigen. Bauerwartungsland wurde **in den Jahren 1987 - 1991** im Durchschnitt in der Preisspanne zwischen 50,- DM/qm und 90,- DM/qm gehandelt.

Rohbauland sind Grundstücksflächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind.

Indizien für Rohbauland:

Im Bebauungsplan der Stadt Troisdorf oder sonstiger Rechtsvorschrift als Bauland ausgewiesen, Erschließung (d.h., Straßenanbindung, öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen) ist noch nicht gesichert, Grundstück ist nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet.



Empfehlung:

Beim Planungsamt der Stadt Troisdorf erkundigen! Rohbauland wurde **in den Jahren 1987 - 1991** im Durchschnitt in Preisspannen zwischen 80,- DM/qm und 130,- DM/qm gehandelt.

Bauland (baureifes Land) sind Flächen, die nach öffentlichrechtlichen Vorschriften (z.B. Bebauungsplan) baulich nutzbar sind. Bedingung ist eine vorhandene ortsübliche Erschließung.

Es wird zwischen **Wohnbauland** und **Gewerbe- bzw. Industriebauland** unterschieden.

Checkliste für die Wahl eines Bauplatzes

Vor dem Erwerb eines Bauplatzes empfiehlt sich, nachfolgende Punkte zu prüfen:



- In welchem Ortsteil von Troisdorf liegt das Grundstück ?
- Sagt mir die Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils zu ?
- Sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ?
- Wie ist die Verkehrsanbindung ?
- Wie ist das Kindergarten- und Schulangebot ?
- Liegt das Grundstück an einer öffentlichen Straße ?
- Kann das Grundstück bebaut werden ?
- Was kann auf dem Grundstück gebaut werden ?
(Stadtplanungsamt fragen)
- Können meine baulichen Vorstellungen auf dem Grundstück realisiert werden ?
(ggfs. mit Ihrem Architekten besprechen.
Namen der Troisdorfer Architekten im Anhang)
- Wie ist das Grundstück zur Himmelsrichtung gelegen ?
- Welche Größe hat das Grundstück ?
- Wie tief ist das Grundstück ?
(25 m bis 50 m werden im Stadtgebiet als üblich angesehen)

- Sagt mir die Breite des Grundstücks zu ?
- Wie ist der Grenzverlauf ?
(Im Zweifel die Grenzen durch einen ÖbVI feststellen lassen.
Namen der Troisdorfer ÖbVI im Anhang)
- Ist das Grundstück wirtschaftlich bebaubar ?
- Sind Altlasten vorhanden ?
(Altlastenkataster beim Bauverwaltungsamt der Stadt einsehen)
- Wie ist der Baugrund beschaffen ?
(Grundwassertiefe, Flußsand, aufgeschütteter Boden)
- Muß ein Bauwuch gegenüber den Nachbargrundstücken eingehalten werden ?
- Ruhen auf dem Grundstück öffentliche Lasten ?
(z.B. Steuerrückstände, noch zu zahlende Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge)
- Wirken auf das Grundstück irgendwelche Immissionen ein ?
(z.B. Verkehrslärm einer Straße oder Bundesbahnstrecke, Gerüche oder Lärm von in der Nähe befindlichen Betrieben)
- Eigentumsverhältnisse klären !
- Bestehen Rechte Dritter am Grundstück ?
(Wegerecht, Leitungsrecht. Hierzu das Baulastenverzeichnis beim Bauordnungsamt einsehen)
- Ist mit dem Erwerb des Grundstücks eine zeitlich befristete Bebauungsverpflichtung verbunden ?

Grundstückswert

- Grundstückskaufpreis -

Bodenrichtwert

Obwohl diese Begriffe ähnlich klingen, haben sie dennoch eine unterschiedliche Bedeutung.

Der **Grundstückswert** von Bauland richtet sich nach Lage (Zentrum oder Stadtrandlage) und Zuschnitt des Grundstücks sowie der Infrastruktur der Umgebung (Verkehrs-anbindung, Schulen, öffentliche Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten).

Auch die Faktoren Erschließung von einer öffentlichen Straße aus, Kanal-, Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse bestimmen den Wert mit.

Schließlich sollten Sie klären, ob der Boden durch eine Altlast verunreinigt ist. Das Bauverwaltungsamt der Stadt Troisdorf, Tel. (02241) 482-346, führt darüber ein "Altlastenkataster".

Grundstückskaufpreis: Angebot und Nachfrage bestimmen den Kaufpreis.

Bodenrichtwert:

Anhaltspunkte für eine Wertvorstellung über den Grund und Boden bieten die vom Gutachterausschuß jährlich festgelegten Bodenrichtwerte, die sich aus der Auswertung von Kaufverträgen ergeben.

Die Richtwerte beziehen sich auf ein Gebiet mit wesentlich gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Die nachfolgende Tabelle soll Ihnen einen Überblick über die aktuellen Bodenrichtwerte (1992) innerhalb des Stadtgebietes von Troisdorf verschaffen. Die Bodenrichtwerte wurden für jeweils ein normal breites, bis etwa 40 m tiefes Wohnbaugrundstück, für das Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge bereits entrichtet worden sind, ermittelt.

Abkürzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet,

WR = reines Wohngebiet,

MI = Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe,

MK = Kerngebiet im Stadtzentrum.



Lesebeispiel für die Tabelle:

Grundstück in der Höckergasse mit einem Wert von 180 DM/qm in einem allgemeinen Wohngebiet mit maximal zulässiger zweigeschossiger Bebauung.

Lage	Bodenrichtwert DM/qm	Bebauungsplan- ausweisung	
Stadtteil Altenrath			
Höckergasse	180,-	WA	II-geschossig
Längsbroich	180,-	WA	II geschossig
Stadtteil Bergheim			
Arndtstraße	230,-	WA	II-geschossig
Max-Hirsch-Straße	220,-	WA	II-geschossig
Mondorfer Straße	220,-	WA	II-geschossig
Müllekovener Straße	230,-	WA	II-geschossig

Lage	Bodenrichtwert DM/qm	Bebauungsplan- ausweisung	
Stadtteil Eschmar			
"Am Südhang"	240,-	WA	II-geschossig
"Birngarten"	220,-	WA	II-geschossig
Lochnerstraße	230,-	WR	I-geschossig
Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte			
Kurt-Schumacher-Straße	220,-	WA	II-geschossig
Roncallistraße	230,-	WA	II-geschossig
Stadtteil Mülleken			
"Im Türchen"	230,-	WA	II-geschossig
Rheindorfer Straße	230,-	WA	II-geschossig
Schlesierstraße	230,-	WA	II-geschossig
Stadtteil Oberlar			
Bahnstraße	250,-	WA	II-geschossig
Hans-Sachs-Straße	250,-	WA	II-geschossig
Schopenhauerstraße	230,-	WA	II-geschossig
Stadtteil Sieglar			
"Am Wehrwasser"	250,-	WA	II-geschossig
Eichendorffstraße	250,-	WA	II-geschossig
Friedlandstraße	250,-	WA	II-geschossig
Rathausstraße	240,-	WA	II-geschossig
Weidengasse	250,-	WA	I-geschossig

Lage	Bodenrichtwert DM/qm	Bebauungsplan- ausweisung	
Stadtteil Spich			
"An der Pohlstatt"	200,-	WA	II-geschossig
"Auf der Heide"	230,-	MI	II-geschossig
"Auf dem Lohmerich"	250,-	WA	II-geschossig
Hauptstraße			
-Nähe Freiheitsstraße-	300,-	MI	III-geschossig
Hauptstraße			
-Nähe Waldstraße-	280,-	MI	III-geschossig
Lenastraße	260,-	WA	II-geschossig
Kriegsdorfer Straße	220,-	WA	II-geschossig
Stadtteil Troisdorf			
"Am Bürgerhaus "	400,-	MK	III-geschossig
"Am Hofweiher"	260,-	WR	III-geschossig
"Am Wasserwerk"	240,-	WA	II-geschossig
Frankfurter Straße			
-Nähe "Im Laach"-	300,-	MI	III-geschossig
Frankfurter Straße			
-Nähe Ursulaplatz -	400,-	MI	III-geschossig
Hans-Völlmecke-Straße	220,-	WA	II-geschossig
Heidestraße	250,-	WA	II-geschossig
Kirchstraße	300,-	MI	III-geschossig
Marmorstraße	250,-	WR	II-geschossig
Parkstraße	330,-	WA	II-geschossig
Peter-Klöckner-Straße	240,-	WA	II-geschossig
Taubengasse	250,-	WA	II-geschossig

Für unbebautes vollerschlossenes Gewerbe- und Industrieland hat der Gutachterausschuß 1991 einen Bodenrichtwert von 95,- DM/qm festgestellt.



Auskünfte über Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Troisdorf erteilt das Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Rathaus Am Schirmhof, 5210 Troisdorf-Sieglar, Tel. (02241) 482-276.

Teilmarkt: Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind in der Regel dem baureifen Land zuzuordnen.

Im Hinblick auf die tatsächliche bauliche Nutzung unterscheidet man die individuelle Bauweise, darunter versteht man **Ein- und Zweifamilienhäuser** und die Geschoßbauweise, darunter versteht man **Drei- und Mehrgeschossige Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser**.

Gewerbe- und Industrieobjekte bilden ebenfalls eine eigene Sparte bei den bebauten Grundstücken.

Einfamilienhäuser werden in der Regel von einer Familie meist als sog. Eigenheim vom Eigentümer bewohnt.

Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung dienen in der Hauptsache der Unterbringung **einer** Familie. Innerhalb dieser Einfamilienhausnutzung ist eine zweite, allerdings untergeordnete Wohnung integriert.

Je nach Art der baulichen Nutzung unterscheidet man freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilienreihenhäuser (Reihenmittelhaus, Reihenendhaus) und in diesem Zusammenhang sog. Stadthäuser. Während das freistehende Einfamilienhaus in baurechtlich ausreichendem Abstand von den Grenzen zu den Nachbargrundstücken errichtet worden ist, steht das Einfamilienreihenhaus und auch das Stadthaus unmittelbar auf der Grenze zu den Nachbargrundstücken. Gegenüber dem Reihenhausgrundstück hat das sog. Stadthaus eine geringe Frontbreite. Das Wohnen in einem solchen Stadthaus vollzieht sich wegen der geringen Breite des Hauses auf verschiedenen Ebenen.

Zweifamilienhäuser verfügen im allgemeinen im Gegensatz zum Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung über 2 voneinander unabhängig nutzbare, etwa gleichgroße Wohnungen.

Eine Differenzierung dieser aufgezeigten Wohnhaustypen hat der Gutachterausschuß in der nachfolgenden Aufstellung nicht vornehmen können. Sie ist für die Zukunft bei entsprechender personeller Ausstattung der Geschäftsstelle geplant.

Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet



Bitte blättern Sie um !

Im Jahre 1991 wurden im Stadtgebiet Troisdorf 169 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft.

Sie schlüsseln sich nach folgenden Preisen auf:

Stadtgebiet Troisdorf

insgesamt 16 Objekte bis 150.000 DM,
10 Objekte zwischen 150.000 DM und 200.000 DM

22 Objekte zwischen 200.000 DM und 250.000 DM
30 Objekte zwischen 250.000 DM und 300.000 DM
80 Objekte zwischen 300.000 DM und 400.000 DM
6 Objekte zwischen 400.000 DM und 500.000 DM
5 Objekte zwischen 500.000 DM und 600.000 DM
1 Objekt zwischen 700.000 DM und 800.000 DM

Stadtteil Altenrath

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

Stadtteil Bergheim

1 Objekt zwischen 150.000 DM und 200.000 DM
2 Objekte zwischen 200.000 DM und 250.000 DM
5 Objekte zwischen 250.000 DM und 300.000 DM
2 Objekte zwischen 400.000 DM und 500.000 DM

Stadtteil Eschmar

1 Objekt bis 150.000 DM
4 Objekte zwischen 300.000 DM und 400.000 DM

Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

2 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
11 Objekte zwischen 250.000 DM und 300.000 DM
24 Objekte zwischen 300.000 DM und 400.000 DM

Stadtteil Kriegsdorf

2 Objekte zwischen 250.000 DM und 300.000 DM
6 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

Stadtteil Mülleken

1 Objekt bis 150.000 DM
3 Objekte zwischen 300.000 DM und 400.000 DM

Stadtteil Oberlar

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

Stadtteil Sieglar

4 Objekte bis 150.000 DM
3 Objekte zwischen 200.000 DM und 250.000 DM
4 Objekte zwischen 250.000 DM und 300.000 DM
19 Objekte zwischen 300.000 DM und 400.000 DM
1 Objekt zwischen 500.000 DM und 600.000 DM

Stadtteil Spich

2 Objekte bis 150.000 DM
2 Objekte zwischen 150.000 DM und 200.000 DM
5 Objekte zwischen 200.000 DM und 250.000 DM
2 Objekte zwischen 250.000 DM und 300.000 DM
14 Objekte zwischen 300.000 DM und 400.000 DM
1 Objekt zwischen 500.000 DM und 600.000 DM

Stadtteil Troisdorf

2 Objekte bis 150.000 DM
3 Objekte zwischen 150.000 DM und 200.000 DM
9 Objekte zwischen 200.000 DM und 250.000 DM
5 Objekte zwischen 250.000 DM und 300.000 DM
7 Objekte zwischen 300.000 DM und 400.000 DM
1 Objekt zwischen 400.000 DM und 500.000 DM
2 Objekte zwischen 500.000 DM und 600.000 DM
1 Objekt zwischen 700.000 DM und 800.000 DM

Checkliste für den Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses

Vor dem Erwerb eines **Ein- oder Zweifamilienhauses** empfiehlt es sich, nachfolgende Punkte - ggfs. mit Hilfe eines Fachmannes - zu prüfen:



- Gefällt mir die Umgebung ?
- Welche Lage hat das Grundstück ? (Himmelsrichtung)
- Welche Größe hat das Grundstück ?
- Kann das Grundstück bebaut werden ? (Stadtplanungsamt fragen)
- Wie tief ist das Grundstück ? (30 m bis 50 m sind normal)
- Wie breit ist das Grundstück ?
- Wie ist der Grenzverlauf ? (rechtwinklig/spitzwinklig etc.)
- Steht die Größe des Hauses zur Größe des Grundstücks in einem angemessenen Verhältnis ?
- Sind Altlasten vorhanden ? (Altlastenkataster beim Bauverwaltungsamt einsehen)
- Sind öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden ? (ggfs. Abwasserbeseitigung über Sickergrube)
- In welcher Entfernung liegen Stadtteil- und Stadtzentrum ?
- Sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ?
- Wie ist die Verkehrsanbindung ?
- Wie ist das Kindergarten- und Schulangebot ?
- Ruhen auf dem Grundstück öffentliche Lasten ? (z.B. Steuerrückstände, noch zu zahlende Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge)
- Wirken auf das Grundstück irgendwelche Immissionen ein ? (z.B. Verkehrslärm einer Straße oder Bundesbahnstrecke, Gerüche oder Lärm von in der Nähe befindlichen Betrieben)
- Eigentumsverhältnisse klären !

- Bestehen Rechte Dritter am Grundstück ? (Wegerecht, Leitungsrecht. Hierzu das Baulastenverzeichnis beim Bauordnungsamt einsehen)
- Wann ist das Haus erbaut worden ?
- Steht das Haus unter Denkmalschutz ?
- Welche Dachform hat das Haus ? (Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach etc.)
- Zustand des Daches, der Elektrik, der Heizung, der Wärme- und Schallisolierung prüfen !
- Welche späteren baulichen Veränderungen sind am Objekt problemlos möglich ?
- Ist das Dach ggfs. ausbaufähig ?
- Wie groß ist die Wohnfläche ?
- Sind besondere Einrichtungen vorhanden ? (Schwimmbad, Sauna, offener Kamin, Wintergarten etc.)
- Ist eine Einliegerwohnung vorhanden ?
- Müssen noch Reparaturen durchgeführt werden ? (Reparaturstau)
- Sind Baumängel, Bauschäden vorhanden ?
- Wo befindet sich der PKW-Einstellplatz ? (Tiefgarage, Garage, oberirdischer Stellplatz/Carport)
- Umfang und Zustand der Außenanlagen ? (Garten, Vorgarten, Einfriedungsanlagen)
- Steht das Haus zum sofortigen Einzug zur Verfügung ?
- Bei Zweifamilienhaus und Einliegerwohnung: Welche Mietverträge wurden abgeschlossen ? Wie sind sie gestaltet ?
- Bietet der Mieter die Gewähr dafür, daß ich unter einem Dach mit ihm friedlich leben kann ?
- Ist das Haus mit öffentlichen Mitteln gebaut worden?
- Besteht ein Wohnungsbesetzungs- oder belegungsrecht ? Fragen Sie das Wohnungsamt der Stadt Troisdorf, Tel. (02241) 8006-65

Die in den **Drei- und Mehrfamilienhäusern** vorhandenen Wohnungen dienen der Vermietung oder werden als Eigentumswohnungen vermarktet.

Beim Handel solcher Objekte wird das Hauptaugenmerk der Käufer auf die aus dem jeweiligen Objekt erzielbaren Erträge oder auf die Möglichkeit der Bildung von Eigentumswohnungen gerichtet sein.

Checkliste für den Erwerb eines Drei- und Mehrfamilienhauses



- Gefällt mir die Umgebung ?
- Welche Lage hat das Grundstück ? (Himmelsrichtung etc.)
- In welcher Entfernung liegen Stadtteil- und Stadtzentrum ?
- Sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ?
- Wie ist die Verkehrsanbindung ?
- Wie ist das Kindergarten- und Schulangebot ?
- Ruhen auf dem Grundstück öffentliche Lasten ? (z.B. Steuerrückstände, noch zu zahlende Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge)
- Wirken auf das Grundstück irgendwelche Immissionen ein ? (z.B. Verkehrslärm einer Straße oder Bundesbahnstrecke, Gerüche oder Lärm von in der Nähe befindlichen Betrieben)
- Eigentumsverhältnisse klären !
- Bestehen Rechte Dritter am Grundstück ? (Wegerecht, Leitungsrecht. Hierzu das Baulastenverzeichnis beim Bauordnungsamt einsehen)
- Wann ist das Haus erbaut worden ?
- Steht das Haus unter Denkmalschutz ?
- Welche Dachform hat das Haus ? (Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach etc.)
- Ist das Dach ggfs. ausbaufähig ?
- Zustand des Daches, der Elektrik, der Heizung, der Wärme- und Schallisolierung prüfen bzw. prüfen zu lassen !

- Welche späteren baulichen Veränderungen sind am Objekt problemlos möglich ?
- Wie groß ist die Gesamtwohnfläche ?
- Wieviel Wohneinheiten sind vorhanden ?
- Sind besondere Einrichtungen vorhanden ? (Aufzug, Müllschlucker/Sauna, Schwimmbad etc.)
- Müssen noch Reparaturen durchgeführt werden ? (Reparaturstau)
- Sind Baumängel, Bauschäden vorhanden ?
- Wo befinden sich die PKW-Einstellplätze ? (Tiefgarage, Garagen, oberirdische Stellplätze/Carports)
- Umfang und Zustand der Außenanlagen ? (Garten, Vorgarten, Einfriedungsanlagen)
- Ist das Haus mit öffentlichen Mitteln gebaut worden ?
- Besteht ein Wohnungsbesetzungs- oder belegungsrecht ? (Im Zweifel Wohnungsamt der Stadt Troisdorf, Tel. (02241) 8006-65 fragen)
- Zuschnitt und Größe der Wohnungen ?
- Sind die Wohnungen vermietet ?
- Wie hoch ist die Miete je Wohnung ?
- Welche Mietverträge wurden abgeschlossen ?
- Wie sind sie gestaltet ?
- Ist die Umwandlung in Eigentumswohnungen möglich ?
- Wie hoch ist die Rendite ?
- Gibt es einen Hausmeister, Verwalter ?
- Wie ist die Verkehrssicherungspflicht geregelt ? (Reinigung und Winterdienst)
- Auch Ihr Eindruck von der Mietergemeinschaft sollte bei der Kaufentscheidung berücksichtigt werden. (Sozialstruktur)

Im Jahre 1991 wurden in der Stadt Troisdorf 15 Drei- und Mehrfamilienhäuser verkauft.

Und zwar:

2 Objekte 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
3 Objekte zwischen 400.000 DM und 500.000 DM
2 Objekte zwischen 500.000 DM und 600.000 DM
1 Objekt zwischen 600.000 DM und 700.000 DM
1 Objekt zwischen 700.000 DM und 800.000 DM
2 Objekte über 1.000.000 DM

davon entfallen auf

Stadtteil Kriegsdorf

1 Objekt zwischen 500.000 DM und 600.000 DM

Stadtteil Mülleken

1 Objekt zwischen 400.000 DM und 500.000 DM

Stadtteil Oberlar

1 Objekt zwischen 200.000 DM und 250.000 DM

1 Objekt zwischen 250.000 DM und 300.000 DM

Stadtteil Sieglar

1 Objekt zwischen 500.000 DM und 600.000 DM

Stadtteil Spich

1 Objekt zwischen 400.000 DM und 500.000 DM

1 Objekt über 1.000.000 DM

Stadtteil Troisdorf

1 Objekt zwischen 200.000 DM und 250.000 DM

3 Objekte zwischen 300.000 DM und 400.000 DM

1 Objekt zwischen 400.000 DM und 500.000 DM

1 Objekt zwischen 600.000 DM und 700.000 DM

1 Objekt zwischen 700.000 DM und 800.000 DM

1 Objekt über 1.000.000 DM

Wohn- und Geschäftshäuser

Unter dieser Rubrik ordnet der Gutachterausschuß Mehrfamilienhäuser ein, die einen gewerblichen Anteil von mehr als 20 % an den vorhandenen Nutzflächen haben.

Der Gutachterausschuß kann derzeit keine detaillierten Angaben über Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäusern machen.

Er empfiehlt jedoch, vor dem Erwerb solcher Immobilien folgende Checkliste zu beachten.

Checkliste zum Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses

Vor dem Erwerb eines **Wohn- und Geschäftshauses** empfiehlt es sich, nachfolgende Checkliste zu beachten:



Bitte blättern Sie um !

- Liegt das Objekt in einer reinen Wohnlage oder Geschäftslage ?
- In welcher Entfernung liegen Stadtteil- und Stadtzentrum ?
- Sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ?
- Wie ist die Verkehrsanbindung ?
- Wie ist das Kindergarten- und Schulangebot ?
- Ruhen auf dem Grundstück öffentliche Lasten ?
(z.B. Steuerrückstände, noch zu zahlende Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge)
- Wirken auf das Grundstück irgendwelche Immissionen ein ?
(z.B. Verkehrslärm einer Straße oder Bundesbahnstrecke, Gerüche oder Lärm von in der Nähe befindlichen Betrieben)
- Eigentumsverhältnisse klären !
- Bestehen Rechte Dritter am Grundstück ?
(Wegerecht, Leitungsrecht. Im Zweifel: Baulastenverzeichnis beim Bauordnungsamt der Stadt einsehen)
- Wann ist das Haus erbaut und ggfs. renoviert worden ?
- Steht das Haus unter Denkmalschutz ?
- Welche Dachform hat das Haus ?
(Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach etc.)
- Ist das Dach ggfs. ausbaufähig ?
- Wie groß ist die Gesamtwohnfläche ?
- Wieviel Wohneinheiten sind vorhanden ?
- Wie groß sind die gewerblichen Räume ?
- An welche Branchen sind die gewerblichen Räume vermietet ?
- Wie hoch sind die Mieteinnahmen ?
- Beeinträchtigt die gewerbliche Nutzung das Wohnen ?
- Können Lieferanten das Gebäude anfahren ?
- Sind genügend Stellplätze vorhanden ?
- Sind besondere Einrichtungen vorhanden ?
(Aufzug, Müllschlucker/Sauna, Schwimmbad etc.)

- Zustand des Daches, der Elektrik, der Heizung, der Wärme- und Schallsolierung prüfen !
- Welche späteren baulichen Veränderungen sind am Objekt möglich ?
- Müssen noch Reparaturen durchgeführt werden ?
(Reparaturstau)
- Sind Baumängel, Bauschäden vorhanden ?
- Wo befinden sich die PKW-Einstellplätze ?
(Tiefgarage, Garagen, oberirdische Stellplätze/Carports)
- Umfang und Zustand der Außenanlagen ?
(Garten, Vorgarten, Einfriedungsanlagen)
- Ist das Haus mit öffentlichen Mitteln gebaut worden ?
(Sozialwohnungen ? Im Zweifel: Wohnungsamt der Stadt fragen)
- Besteht ein Wohnungsbesetzungs- oder -belegungsrecht ?
(Im Zweifel: Wohnungsamt der Stadt fragen)
- Zuschnitt und Größe der Wohnungen ?
- Sind die Wohnungen vermietet ?
- Wie hoch ist die Miete je Wohnung ?
- Welche Mietverträge wurden abgeschlossen ?
- Wie sind sie gestaltet ?
- Ist die Umwandlung in Eigentumswohnungen / Teileigentum möglich ?
- Wie hoch ist die Rendite ?
- Gibt es einen Hausmeister, Verwalter ?
- Wie ist die Verkehrssicherungspflicht geregelt ?
(Reinigung und Winterdienst)
- Auch Ihr Eindruck von der Mietergemeinschaft (Sozialstruktur) sollte bei der Kaufentscheidung berücksichtigt werden.
- Beachtet werden sollte auch das Käuferverhalten in der Gegend.

Auskünfte erteilt der Einzelhandelsverband Bonn e. V.,
Am Hof 26 a, 5300 Bonn, Tel. (0228) 631355

Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Jahre 1991 wurden in der Stadt Troisdorf 9 bebaute **Gewerbe- und Industrieflächen** verkauft.

Und zwar

Stadtteil Bergheim

1 Objekt zwischen 300.000 DM und 400.000 DM

Stadtteil Eschmar

1 Objekt bis 50.000 DM

Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

4 Objekte bis 50.000 DM

1 Objekt über 1.000.000 DM

Stadtteil Spich

1 Objekt zwischen 900.000 DM und 1.000.000 DM

Stadtteil Troisdorf

1 Objekt zwischen 900.000 DM und 1.000.000 DM

Checkliste für den Erwerb eines Gewerbe- oder Industrieobjektes

Vor dem Erwerb eines **Gewerbe- oder Industrieobjektes** empfiehlt es sich, nachfolgende Checkliste zu beachten:



- Liegt das Objekt in einem Gewerbe- oder Industriegebiet ? (Stadtplanungsamt fragen)
- Sagt mir die Umgebung zu ?
- Ist das Objekt für meine Zwecke geeignet ?
- Wie kann es über die gegenwärtige Nutzung hinaus noch genutzt werden ?
- Sind ausreichend Sozialräume, Büro-, Hallen- und Lagerflächen vorhanden ?
- Dürfen auf vorhandenen Freiflächen Materialien gelagert werden ?
- Müssen Verkehrsflächen (Wendemöglichkeiten) für LKW's freigehalten werden ?
- Sind genügend Stellplätze vorhanden ?
- Befinden sich Altlasten auf dem Gelände ?
- Kann das Objekt mietfrei geräumt übergeben werden ?
- Eignet es sich als Renditeobjekt ?
- Sind Bauschäden, Baumängel vorhanden ?
- Liegt ein Reparaturstau vor ?
- Liegen Abnahmeberichte der zuständigen Berufsgenossenschaft und des TÜV vor ? (Krananlagen etc.)
- Eigentumsverhältnisse prüfen !
- Ist das Objekt ggfs. Bestandteil einer Konkursmasse ?
- Ist das Objekt mit einem Zwangsversteigerungs- / Zwangsverwaltungsvermerk belastet ?



Teilmarkt Eigentumswohnungen

Im Jahre 1991 fanden die meisten Grundstücksverkäufe in der Stadt Troisdorf auf dem Markt für Eigentumswohnungen statt. Ein Zeichen dafür, wie begehrt diese Objekte in Zeiten knappen Wohnraums und steigender Mieten sind.

Lohnt sich der Erwerb einer Eigentumswohnung?

Folgende Checkliste erleichtert die Antwort:



Bitte blättern Sie um !

- Gefällt mir die Umgebung ?
- In welcher Entfernung liegen Stadtteil- und Stadtzentrum ?
- Sind Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ?
- Wie ist die Verkehrsanbindung ?
- Wie ist das Kindergarten- und Schulangebot ?
- Wirken auf das Grundstück irgendwelche Immissionen ein ?
(z.B. Verkehrslärm einer Straße oder Bundesbahnstrecke, Gerüche oder Lärm von in der Nähe befindlichen Betrieben)
- Eigentumsverhältnisse klären !
- Bestehen Rechte Dritter am Grundstück ?
(Wegerecht, Leitungsrecht. Hierzu das Baulastenverzeichnis beim Bauordnungsamt einsehen)
- Wann ist das Haus erbaut worden ?
- Zustand des Daches, der Elektrik, der Heizung, der Wärme- und Schallsolisierung prüfen !
- Bin ich Ersterwerber der Wohnung ?
- Wird eine Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt ?
- Welche Dachform hat das Haus ?
(Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach etc.)
- Wie groß ist das Gebäude, wieviel Eigentumswohnungen hat es ?
- Bei Wohn- und Geschäftshäusern: Stört das vorhandene Gewerbe das Wohnen ?
- Handelt es sich um eine Wohnanlage ?
- Wie groß ist die Wohnung und wie ist sie ausgestattet ?
- In welchem Geschoß liegt die Wohnung ?
- Was gehört alles zum Gemeinschafts/Teileigentum ?
- Hat die Wohnung einen Balkon ?
(Himmelsrichtung)

- Ist Gartennutzung möglich ?
- Sind besondere Einrichtungen vorhanden ?
(Aufzug, Müllschlucker/Sauna, Schwimmbad etc.)
- Müssen noch Reparaturen durchgeführt werden ?
(Reparaturstau)
- Sind Baumängel, Bauschäden vorhanden ?
- Wo befinden sich die PKW-Einstellplätze ?
(Tiefgarage, Garagen, oberirdische Stellplätze/Carports)
- Umfang und Zustand der Außenanlagen ?
(Garten, Vorgarten, Einfriedungsanlagen)
- Ist die Wohnung derzeit vermietet ?
- Wie hoch ist die Miete ?
- Welche Mietverträge wurden abgeschlossen ?
- Wie sind sie gestaltet ?
- Bei Eigennutzung: Kann die Wohnung frei von einem Mietverhältnis übernommen werden ?
- Protokolle von den Eigentümerversammlungen einsehen !
- Mehrheitsverhältnisse der Eigentümer des Hauses feststellen ; das ist wichtig bei Abstimmungen über Reparaturen oder beim Kauf weiterer Wohnungen !
- Welche gemeinschaftlich genutzten Räume sind vorhanden ?
- Höhe der Rücklagen feststellen !
- Wer hat die Verwaltung des Hauses übernommen ?
(Verwaltervertrag)
- Wie hoch sind die jährlichen/monatlichen Verwaltungskosten ?
- Welche Rücklagen werden jährlich gebildet ?
- Wie hoch ist die Rendite bei einer Vermietung ?
- Auch Ihr Eindruck von der Mieter/Eigentümergeinschaft sollte bei der Kaufentscheidung berücksichtigt werden.

197 Eigentumswohnungen wurden *im Jahre 1991* in der Stadt Troisdorf verkauft.

Der Gutachterausschuß konnte von den vorgelegten Kaufverträgen 134 auswerten und stellte daraus folgende Richtwerttabelle zusammen (EW = Eigentumswohnung):

Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

- 2 EW von 1.000 DM/qm bis 1.250 DM/qm Wohnfläche
- 7 EW von 1.250 DM/qm bis 1.500 DM/qm Wohnfläche
- 17 EW von 1.500 DM/qm bis 1.750 DM/qm Wohnfläche
- 15 EW von 1.750 DM/qm bis 2.000 DM/qm Wohnfläche
- 25 EW von 2.000 DM/qm bis 2.250 DM/qm Wohnfläche
- 17 EW von 2.250 DM/qm bis 2.500 DM/qm Wohnfläche
- 19 EW von 2.500 DM/qm bis 2.750 DM/qm Wohnfläche
- 15 EW von 2.750 DM/qm bis 3.000 DM/qm Wohnfläche
- 12 EW von 3.000 DM/qm bis 3.250 DM/qm Wohnfläche
- 4 EW von 3.250 DM/qm bis 3.500 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW über 3.500 DM/qm Wohnfläche

davon entfallen auf

Stadtteil Bergheim

- 2 EW von 2.750 DM/qm bis 3.000 DM/qm Wohnfläche
- 2 EW von 3.000 DM/qm bis 3.250 DM/qm Wohnfläche

Stadtteil Eschmar

- 2 EW von 1.750 DM/qm bis 2.000 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 2.250 DM/qm bis 2.500 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 2.500 DM/qm bis 2.750 DM/qm Wohnfläche

Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

- 1 EW von 1.000 DM/qm bis 1.250 DM/qm Wohnfläche
- 6 EW von 1.250 DM/qm bis 1.500 DM/qm Wohnfläche
- 13 EW von 1.500 DM/qm bis 1.750 DM/qm Wohnfläche
- 6 EW von 1.750 DM/qm bis 2.000 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 2.000 DM/qm bis 2.250 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 2.250 DM/qm bis 2.500 DM/qm Wohnfläche
- 2 EW von 2.500 DM/qm bis 2.750 DM/qm Wohnfläche

Stadtteil Mülleken

- 1 EW von 2.000 DM/qm bis 2.250 DM/qm Wohnfläche
- 2 EW von 2.500 DM/qm bis 2.750 DM/qm Wohnfläche
- 2 EW von 3.000 DM/qm bis 3.250 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 3.250 DM/qm bis 3.500 DM/qm Wohnfläche

Stadtteil Oberlar

- 1 EW von 2.000 DM/qm bis 2.250 DM/qm Wohnfläche
- 2 EW von 2.750 DM/qm bis 3.000 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 3.000 DM/qm bis 3.250 DM/qm Wohnfläche

Stadtteil Sieglar

- 1 EW von 1.750 DM/qm bis 2.000 DM/qm Wohnfläche
- 5 EW von 2.000 DM/qm bis 2.250 DM/qm Wohnfläche
- 7 EW von 2.250 DM/qm bis 2.500 DM/qm Wohnfläche
- 7 EW von 2.500 DM/qm bis 2.750 DM/qm Wohnfläche
- 7 EW von 2.750 DM/qm bis 3.000 DM/qm Wohnfläche
- 2 EW von 3.000 DM/qm bis 3.250 DM/qm Wohnfläche

Stadtteil Spich

- 2 EW von 1.500 DM/qm bis 1.750 DM/qm Wohnfläche
- 4 EW von 1.750 DM/qm bis 2.000 DM/qm Wohnfläche
- 11 EW von 2.000 DM/qm bis 2.250 DM/qm Wohnfläche
- 5 EW von 2.250 DM/qm bis 2.500 DM/qm Wohnfläche
- 4 EW von 2.500 DM/qm bis 2.750 DM/qm Wohnfläche
- 3 EW von 2.750 DM/qm bis 3.000 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 3.000 DM/qm bis 3.250 DM/qm Wohnfläche

Stadtteil Troisdorf

- 1 EW von 1.000 DM/qm bis 1.250 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 1.250 DM/qm bis 1.500 DM/qm Wohnfläche
- 2 EW von 1.500 DM/qm bis 1.750 DM/qm Wohnfläche
- 2 EW von 1.750 DM/qm bis 2.000 DM/qm Wohnfläche
- 6 EW von 2.000 DM/qm bis 2.250 DM/qm Wohnfläche
- 3 EW von 2.250 DM/qm bis 2.500 DM/qm Wohnfläche
- 3 EW von 2.500 DM/qm bis 2.750 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW von 2.750 DM/qm bis 3.000 DM/qm Wohnfläche
- 4 EW von 3.000 DM/qm bis 3.250 DM/qm Wohnfläche
- 3 EW von 3.250 DM/qm bis 3.500 DM/qm Wohnfläche
- 1 EW über 3.500 DM/qm Wohnfläche

Eigentumswohnungen in Wohnanlagen

Für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen wurden **im Jahre 1991** im Stadtgebiet von Troisdorf diese Preise gezahlt:

Stadtteil Troisdorf

Wohnanlage in der Straße "Zum alten Tor" 750 DM/qm bis 1200 DM/qm Wohnfläche,

Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

Wohnanlagen in den Straßen "Azaleenplatz", "Floraplatz", "Veilchenweg" 1350 DM/qm bis 2500 DM/qm Wohnfläche.

Der Kaufvertrag

Wichtig bei allen Eigentumskäufen, egal ob Grundstück, Ein- und Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung oder Gewerbeobjekt:

Steht der geforderte Kaufpreis einer angebotenen Immobilie in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem tatsächlichen Wert?

Darum im Zweifel:

Einen Bewertungssachverständigen oder den Gutachterausschuß zu Rate ziehen!



Wenn Sie sich mit dem Verkäufer über den Kaufpreis und sonstige Einzelheiten der Eigentumsübertragung geeinigt haben, **muß der schriftliche Vertrag von einem Notar beurkundet werden.**

Der Notar informiert Sie über Grundbucheintragungen Ihrer Immobilie.

Sie sollten auch den Verkäufer fragen, ob noch andere Rechte als die im Grundbuch eingetragenen an dem Grundstück bestehen.

Über mögliche öffentliche Baulasten (Bebauungsbeschränkungen) informiert Sie das Baulastenbuch bei der Stadt Troisdorf, das beim Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf, Rathaus, Am Schirmhof, 5210 Troisdorf, geführt wird.

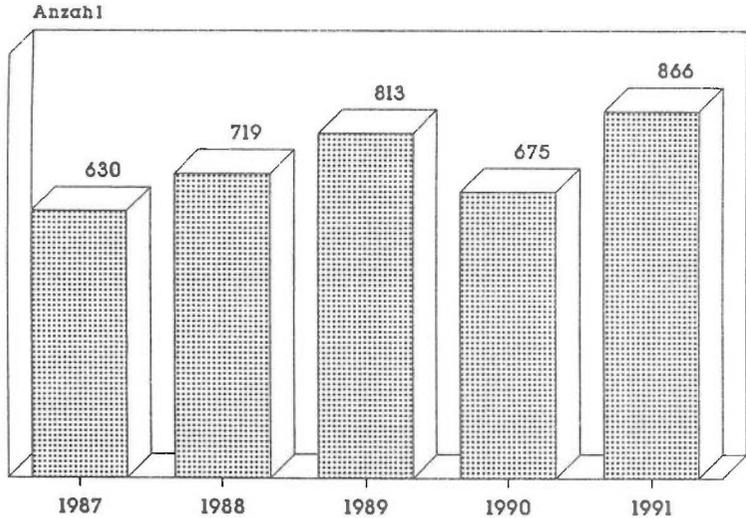


1. Anzahl der ausgewerteten Verträge

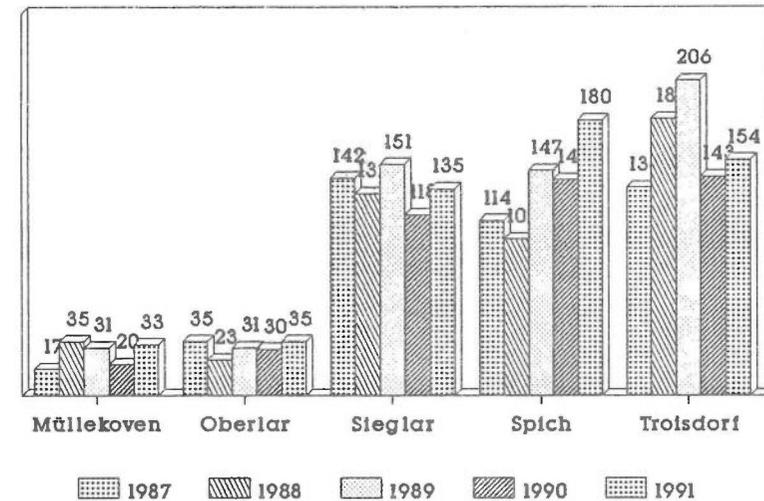
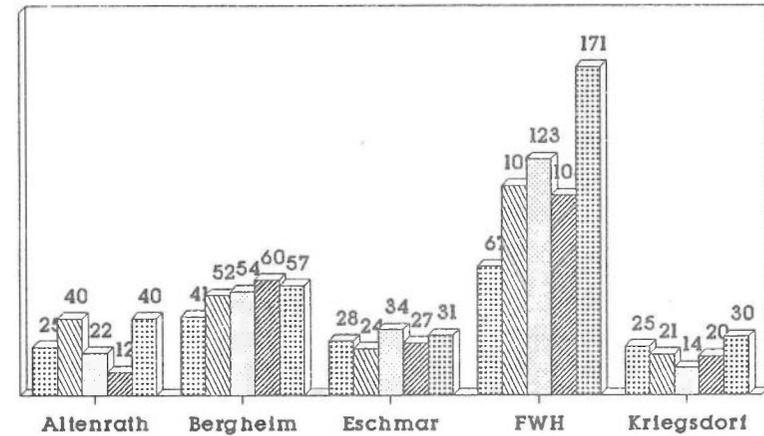
Wie bereits eingangs erwähnt, wurden dem Gutachterausschuß **im Jahr 1991** 866 Grundstückskaufverträge zur Auswertung zugeleitet.

1.1 **Im langfristigen Vergleich** stellt sich der Umfang der eingegangenen Verträge wie folgt dar:

Für das gesamte Stadtgebiet

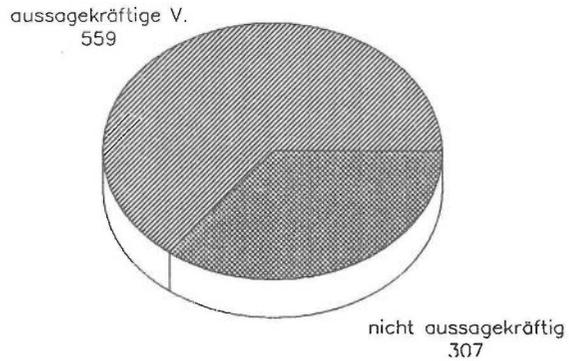


Anzahl

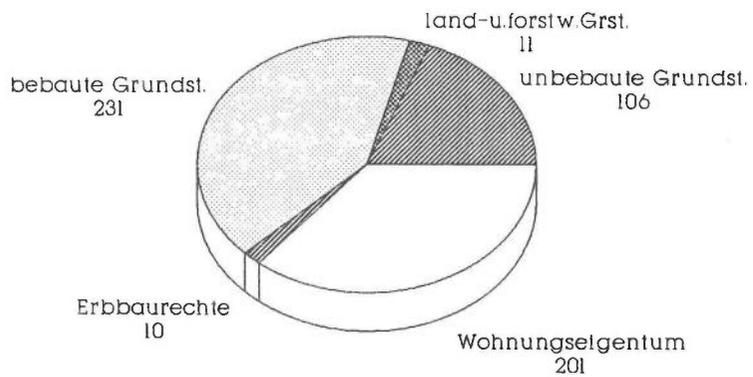


1.2 Von den im Jahr **1991 eingegangenen und ausgewerteten Verträgen** konnten wegen Vorliegens besonderer Umstände (Erbauseinandersetzung / persönliche Bindung / Arrondierung etc.) als Grundlage für eine allgemein gültige Aussage lediglich **559** herangezogen werden.

Die Größenordnung wird im nachfolgenden Schaubild deutlich.

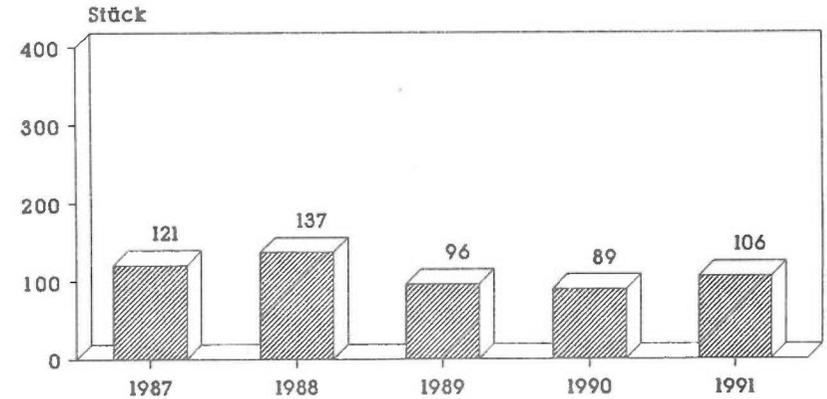


1.3 Von den 559 im Jahr **1991 vorgelegten aussagekräftigen Verträgen** entfielen auf das gesamte Stadtgebiet Troisdorf

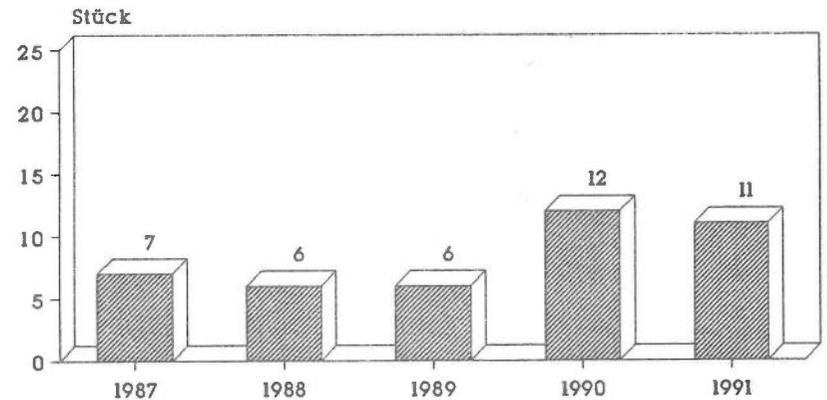


1.4 **Im langfristigen Vergleich** der unter Ziffer 1.3 aufgeführten Abbildungen stellen sich die im einzelnen in Ziffer 1.3 aufgeführten Segmente wie folgt dar:

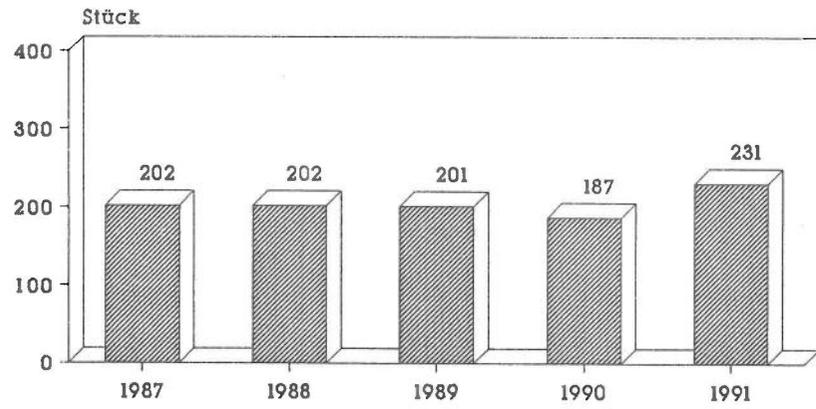
1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1987 - 1991



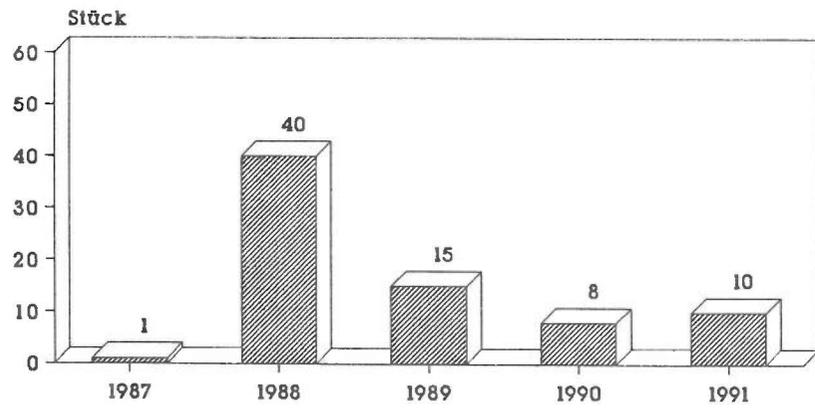
1.4.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 1987 - 1991



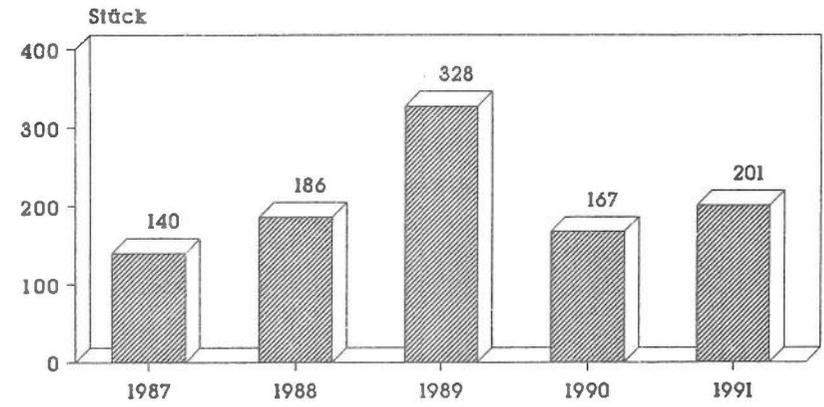
1.4.3 Bebaute Grundstücke 1987 - 1991



1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbaurechtskaufverträge 1987 - 1991



1.4.5 Wohnungseigentum 1981 - 1991

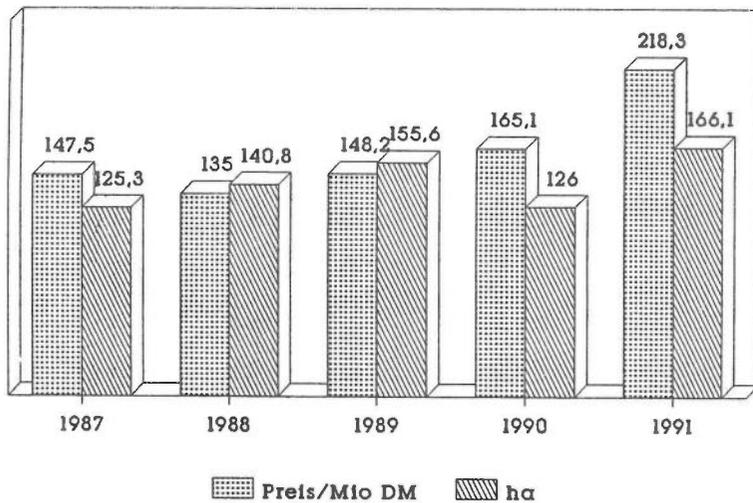


2. Preisumsatz

Unter Preisumsatz sind alle geldlichen Gegenleistungen für den Erwerb eines Grundstücks / Eigentumswohnung zu verstehen. Sachleistungen und sonstige Gegenleistungen bleiben unberücksichtigt.

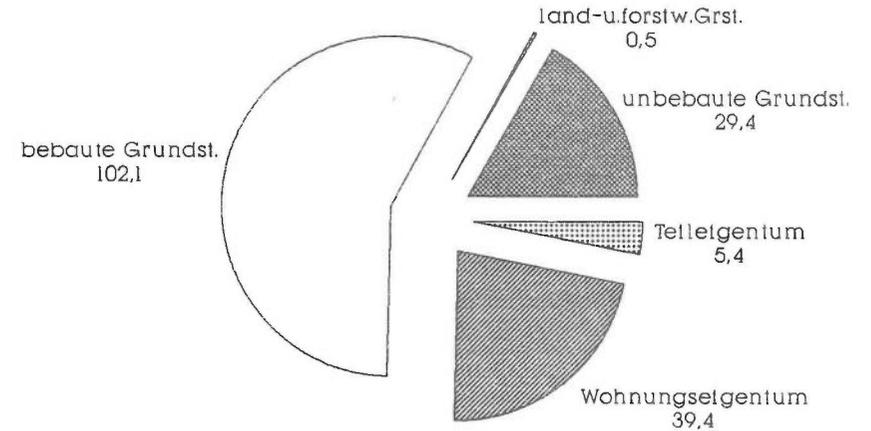
2.1 Bei **Zugrundelegen aller 866 ausgewerteten Verträge / Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1991** erfolgte im Stadtgebiet Troisdorf ein Preisumsatz von 218,3 Millionen.

Im langfristigen Vergleich stellt sich dieser Preisumsatz im Stadtgebiet von Troisdorf wie folgt dar:



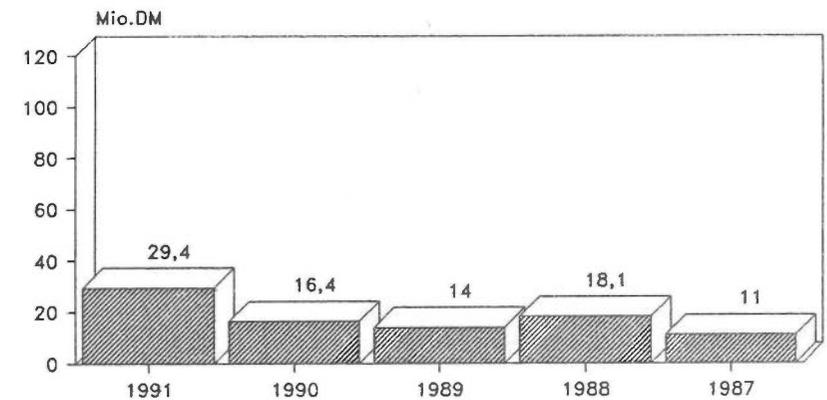
2.2 Wegen der Allgemeingültigkeit der hier zu treffenden Aussagen legt der Gutachterausschuß jedoch nur den **Preisumsatz der aussagekräftigen Verträge** der weiteren Betrachtung zugrunde.

Im gesamten Stadtgebiet von Troisdorf erfolgten im Jahr 1991 Umsätze wie folgt:

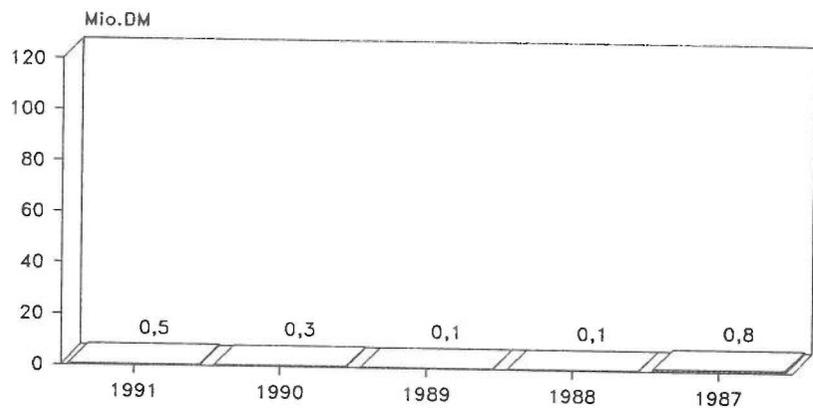


2.3 **Im langfristigen Vergleich** stellen sich die unter 2.2 im einzelnen aufgeführten Segmente wie folgt dar:

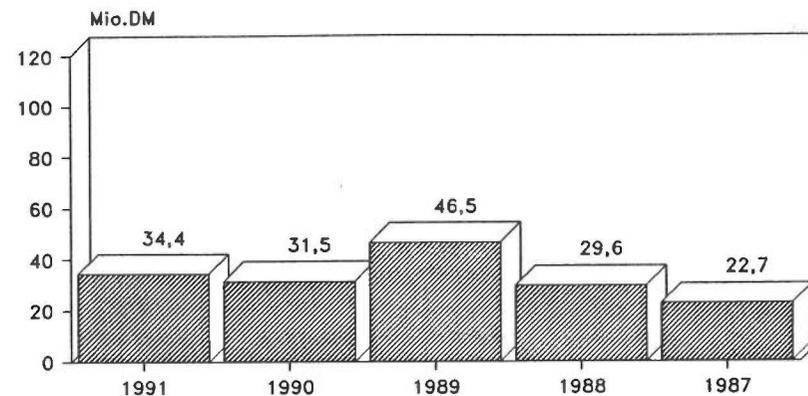
2.3.1 Preisumsatz unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1987 - 1991



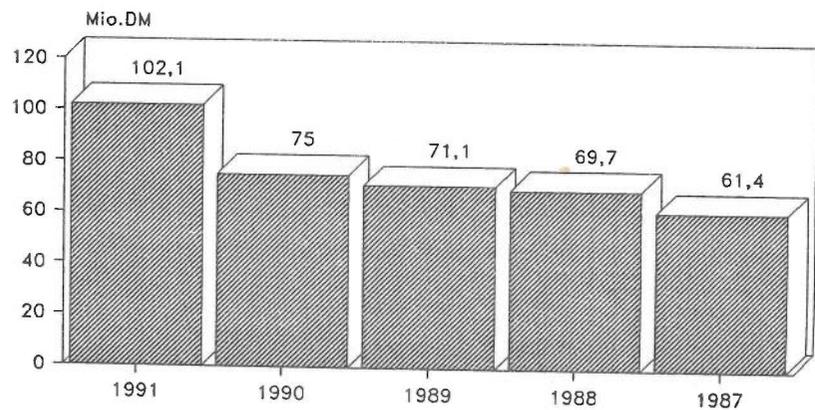
2.3.2 Preisumsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 1987 - 1991



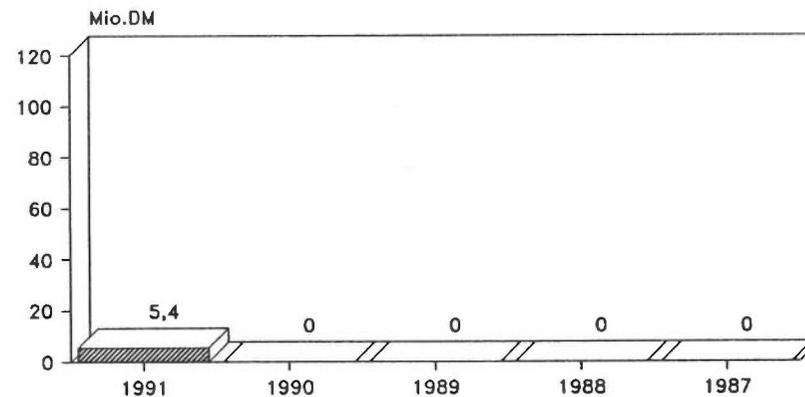
2.3.4 Preisumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1987 - 1991



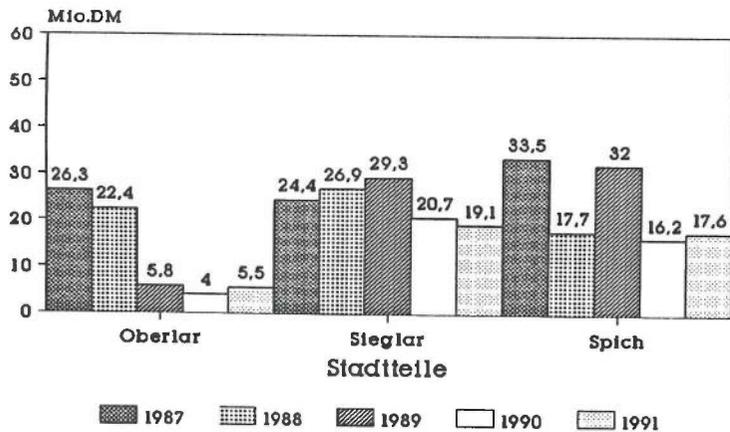
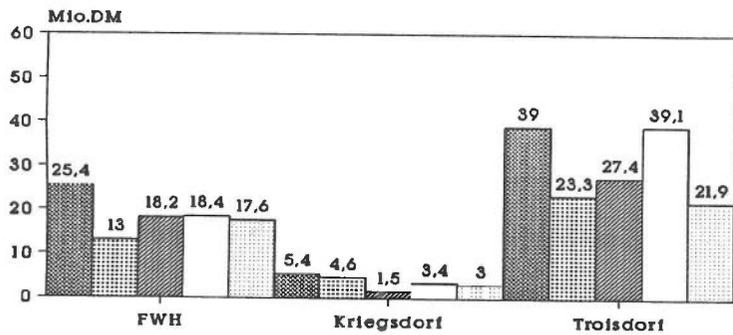
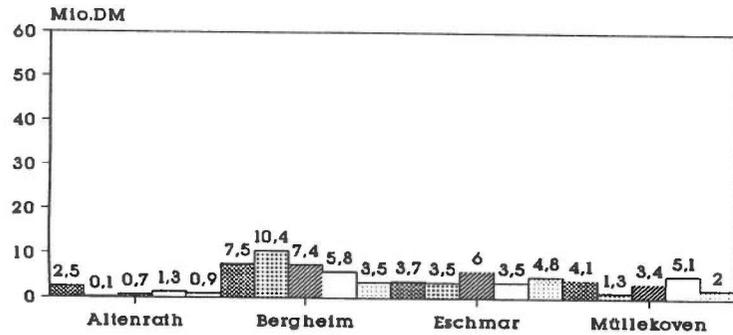
2.3.3 Preisumsatz bebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1987 - 1991



2.3.5 Preisumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1987 - 1991



2.4 Der *Preisumsatz in den einzelnen Stadtteilen* stellt sich bei Zugrundelegen der 559 aussagekräftigen Verträge im langfristigen Vergleich 1987 - 1991 wie folgt dar:



3. Flächenumsatz

Unter Flächenumsatz versteht man die Größe der Grundstücksflächen, die im Zuge von abgeschlossenen Verträgen den Eigentümer gewechselt haben.

Einen groben Überblick verschafft die graphische Darstellung unter Ziff. 2.1, in der der Flächenumsatz mit dargestellt ist.

Eine allgemein gültige Aussage ist wegen der Auswertung des Bruchteileigentums am Grundstück bei Wohnungseigentum / Teileigentum nicht möglich. Der Gutachterausschuß verzichtet deshalb zur Zeit auf weitere Aussagen zu diesem Punkt.

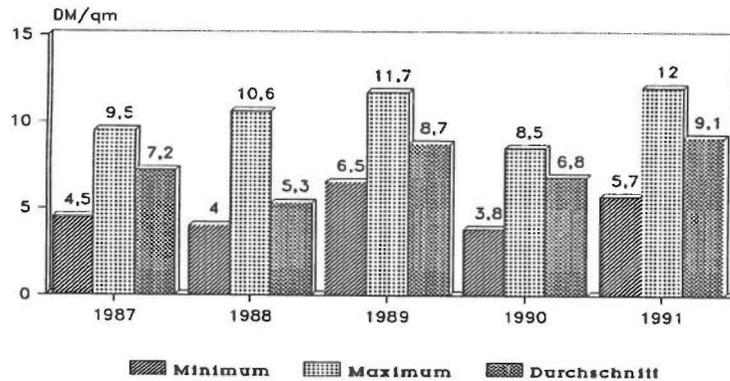


4. Einzelpreise DM/qm Grundstücksfläche

4.1 Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1987 - 1991

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

1987	1988	1989	1990	1991
7	6	6	12	11



4.2 Preise für unbebautes Wohnbauland

Die nachstehenden graphischen Darstellungen zeigen im langfristigen Vergleich die gezahlten Minimal-, Maximal- und Durchschnittspreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bei der Auswertung sind nur Baugrundstücke berücksichtigt worden, die eine Tiefe von 20 m bis 50 m und eine Mindestgröße von 100 qm aufwiesen.

Achtung !



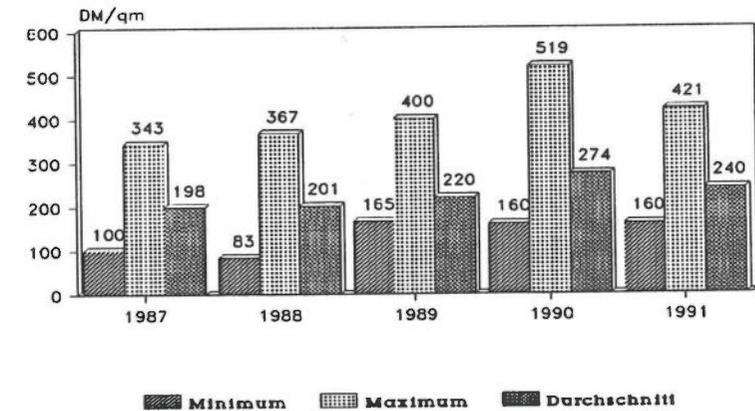
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist **nicht** das Mittel aus dem angegebenen Minimal- und Maximalpreis, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

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

4.2.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1987 - 1991

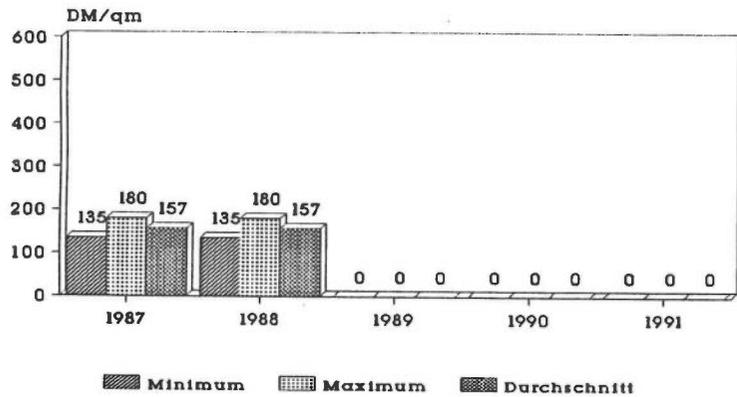
Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

1987	1988	1989	1990	1991
42	59	32	35	44



4.2.2 Stadtteil Altenrath

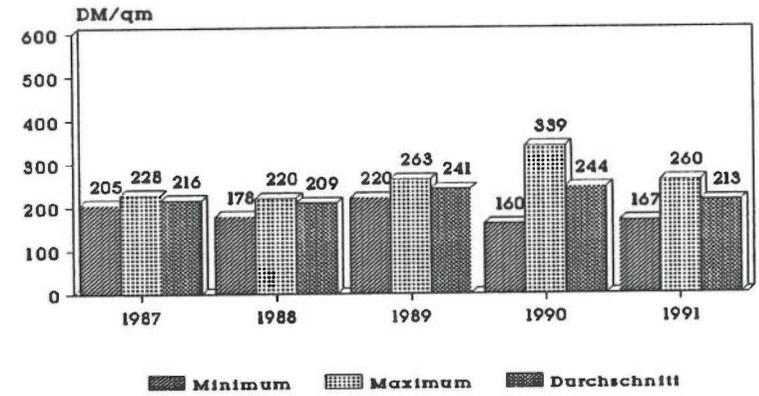
Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:	
1987	1988
2	11



In den Jahren 1989 bis 1991 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnten.

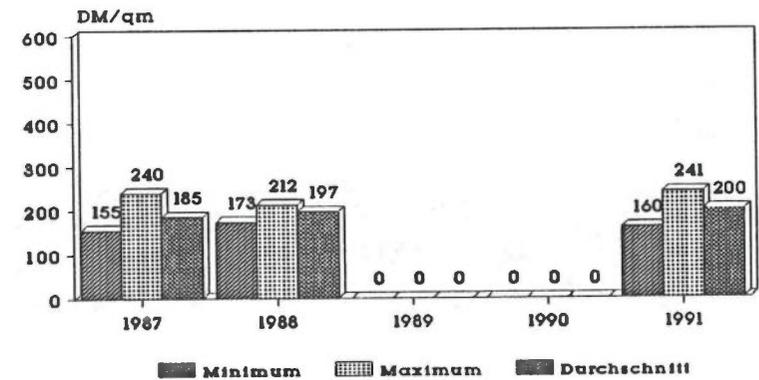
4.2.3 Stadtteil Bergheim

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:				
1987	1988	1989	1990	1991
4	5	2	4	2



4.2.4 Stadtteil Eschmar

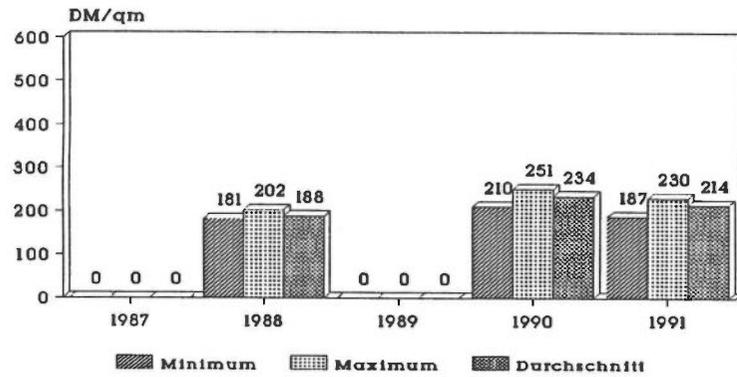
Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:				
1987	1988	1989	1990	1991
4	3	0	0	2



4.2.5 Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

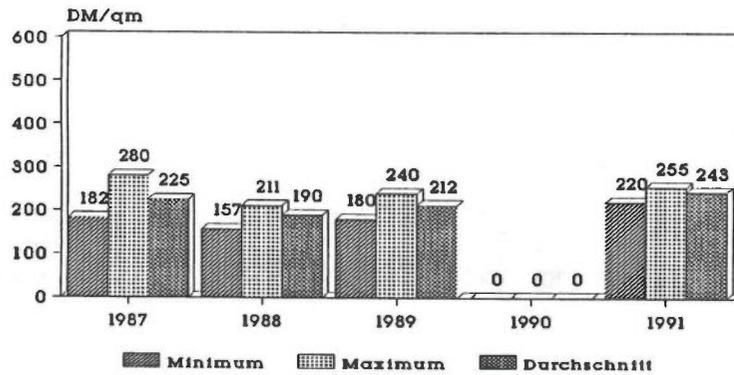
1987	1988	1989	1990	1991
0	3	0	4	4



4.2.6 Stadtteil Mülleken

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

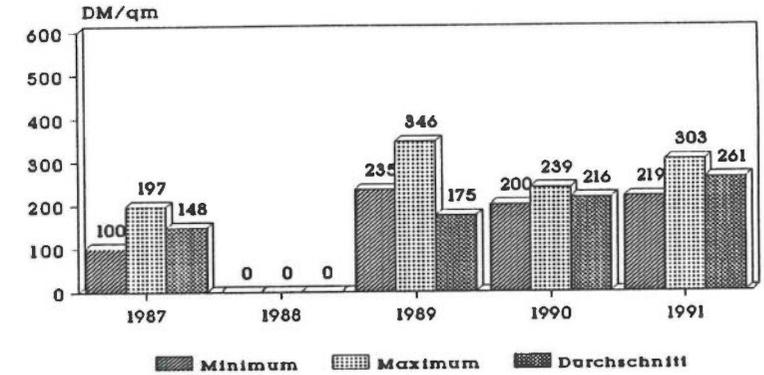
1987	1988	1989	1990	1991
4	7	4	0	4



4.2.7 Stadtteil Oberlar

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

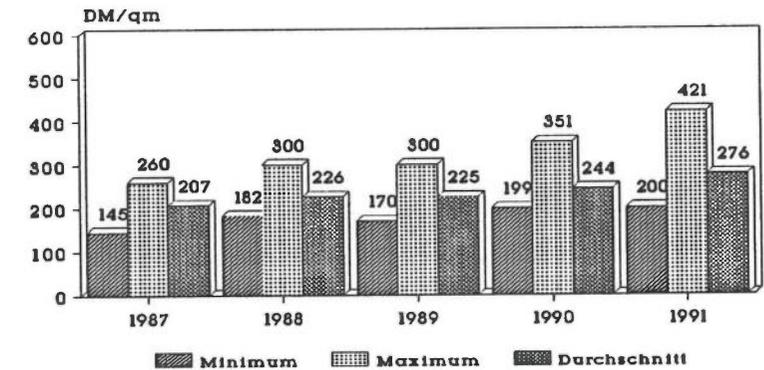
1987	1988	1989	1990	1991
2	0	3	3	2



4.2.8 Stadtteil Sieglar

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

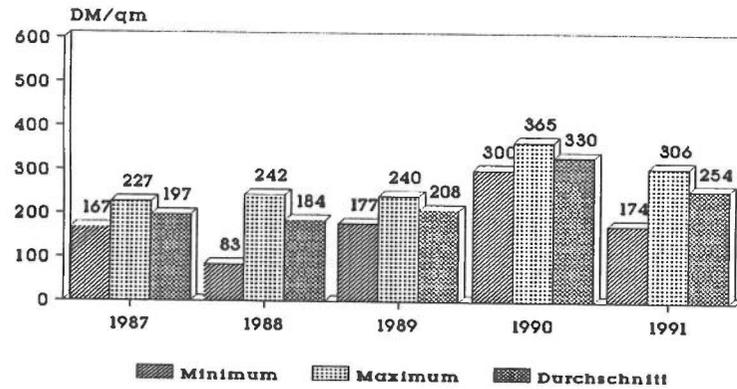
1987	1988	1989	1990	1991
17	15	15	15	8



4.2.9 Stadtteil Spich

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

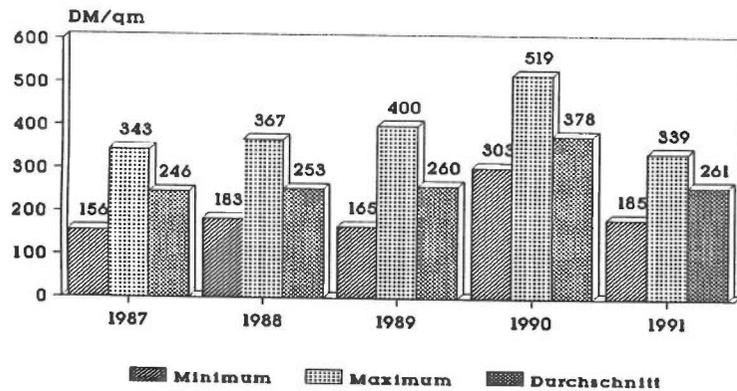
1987	1988	1989	1990	1991
2	4	2	3	13



4.2.10 Stadtteil Troisdorf

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

1987	1988	1989	1990	1991
7	11	6	6	9



4.2.11 Entwicklung der Preise für Wohnbauland in der 1. Hälfte 1992

Aufgrund der bisher dem Gutachterausschuß vorgelegten Kaufverträge können für das 1. Halbjahr 1992 Trends in nachfolgenden Ortsteilen aufgezeigt werden:

	Preis min. DM/qm	max. DM/qm	durchschnittl. DM/qm
Eschmar	170,00	297,00	239,00
Friedrich-Wilhelms-Hütte	220,00	291,00	250,00
Oberlar	218,00	300,00	250,00
Sieglar	187,00	300,00	225,00
Spich	175,00	300,00	245,00



5. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/qm Wohnfläche -

Nachstehende Graphiken zeigen im langfristigen Vergleich die gezahlten Minimal-, Maximal-, Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche.

Achtung!



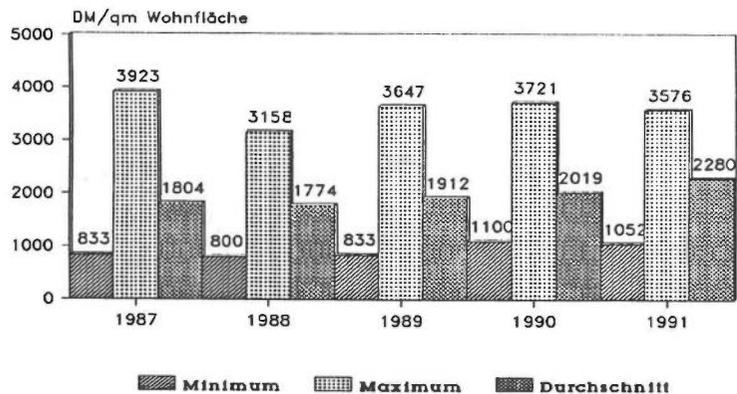
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist **nicht** das Mittel aus den angegebenen Minimal- und Maximalpreisen, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

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

5.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1987 - 1991

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

1987	1988	1989	1990	1991
138	185	326	166	134



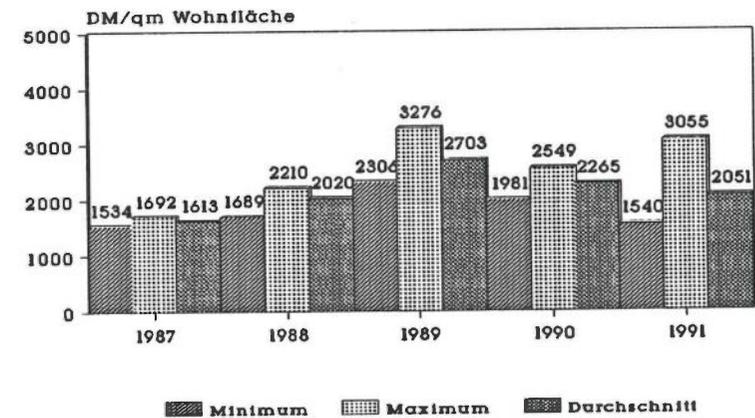
5.1.1 Stadtteil Altenrath

Für den untersuchten Zeitraum 1987 bis 1991 liegen dem Gutachterausschuß keine statistisch auswertungsrelevanten Daten vor.

5.1.2 Stadtteil Bergheim

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

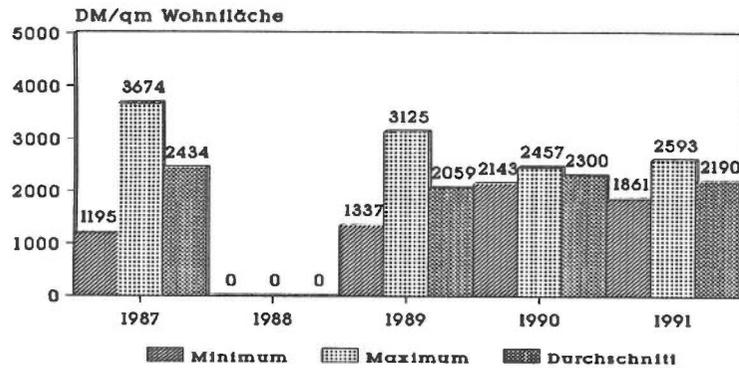
1987	1988	1989	1990	1991
2	3	3	4	4



5.1.3 Stadtteil Eschmar

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

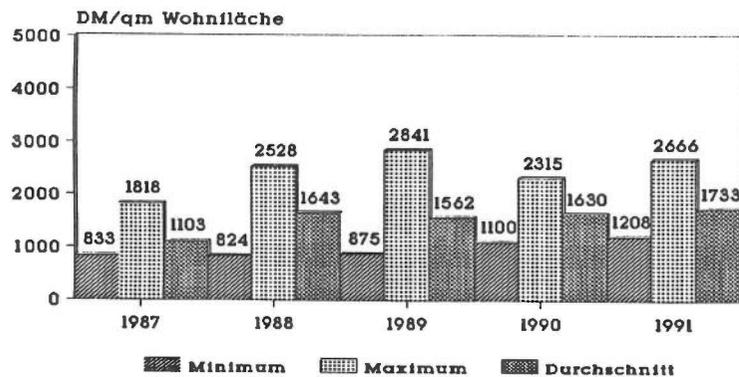
1987	1988	1989	1990	1991
3	0	10	2	4



5.1.4 Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

1987	1988	1989	1990	1991
21	49	55	42	30



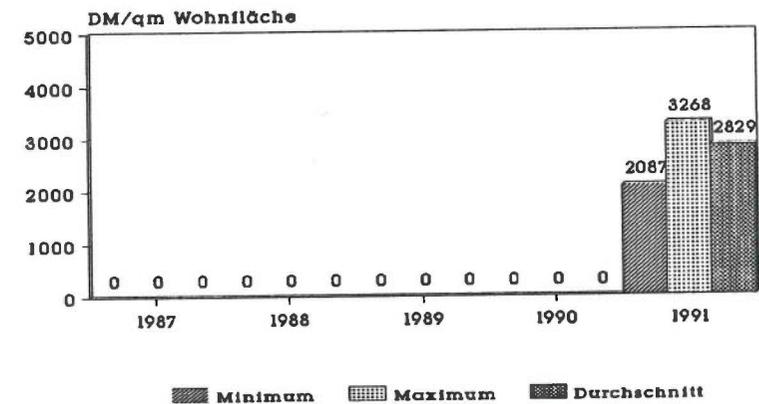
5.1.5 Stadtteil Kriegsdorf

Für den untersuchten Zeitraum 1987 bis 1991 liegen dem Gutachterausschuß keine statistisch auswertungsrelevanten Daten vor.

5.1.6 Stadtteil Mülleken

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

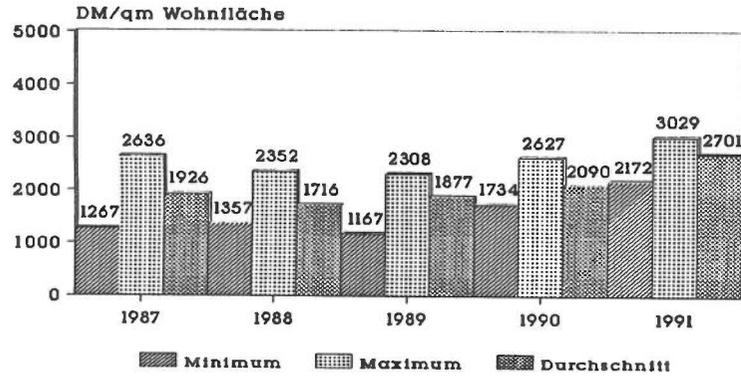
1987	1988	1989	1990	1991
0	0	0	0	6



5.1.7 Stadtteil Oberlar

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

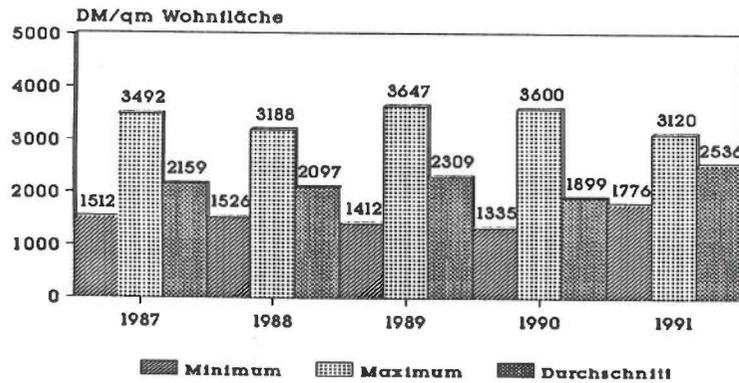
1987	1988	1989	1990	1991
8	7	7	6	4



5.1.8 Stadtteil Sieglar

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

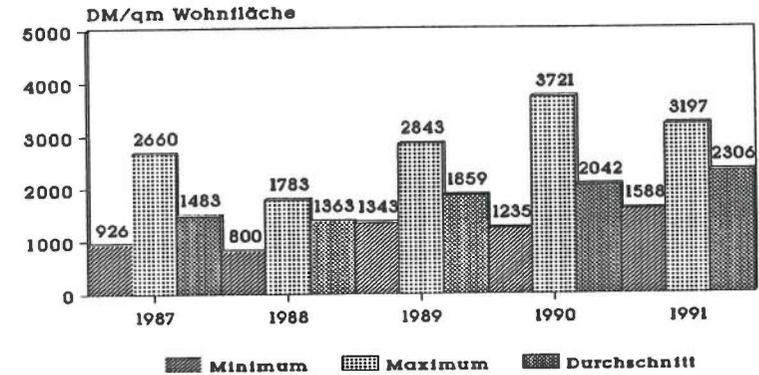
1987	1988	1989	1990	1991
57	40	74	46	29



5.1.9 Stadtteil Spich

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

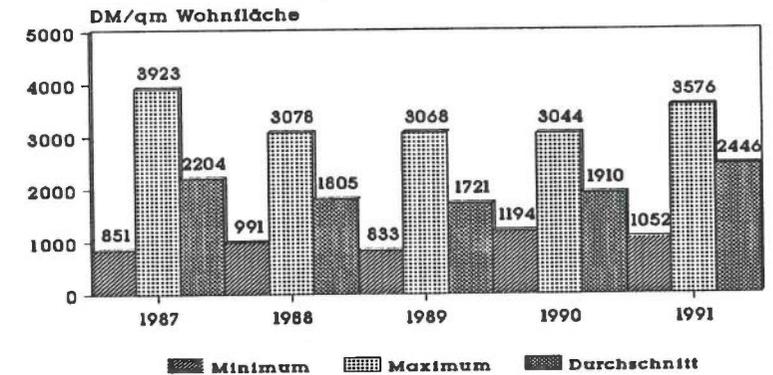
1987	1988	1989	1990	1991
14	13	54	35	30



5.1.10 Stadtteil Troisdorf

Anzahl der zugrundeliegenden Verträge:

1987	1988	1989	1990	1991
33	73	123	31	27



6. Am 20. 6. 1991 fiel die Entscheidung des Bundestages, den **Regierungssitz von Bonn nach Berlin** zu verlegen.

Der Gutachterausschuß hatte bei den Untersuchungen sein besonderes Augenmerk auf die Grundstücksmarktentwicklung nach dieser für die Region Bonn / Rhein-Sieg politisch / wirtschaftlich äußerst wichtigen Entscheidung gerichtet.

Der Gutachterausschuß stellt hiermit fest, daß eine Veränderung des Grundstücksmarkts im Stadtgebiet von Troisdorf durch die "Bonn / Berlin Entscheidung" im Jahr 1991 und im 1. Halbjahr 1992 nicht zu erkennen ist.

Diese Aussage wird auch von den benachbarten Gutachterausschüssen in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis, deren Zuständigkeitsbereich ebenfalls von der Bonn / Berlin Entscheidung betroffen ist, bestätigt.



Anhang



**Anschriften der im Stadtgebiet Troisdorf
bei der Architektenkammer NW
registrierten und ortsansässigen Architekten*:**

Stadtteil Bergheim:

Wilhelm Engels
Breitestraße 4
5210 Troisdorf-Bergheim
Tel.: (0228) 451776

Dipl.-Ing. Matthias Flory
Siegstraße 14
5210 Troisdorf-Bergheim
Tel.: (0228) 452230

Dipl.-Ing. Ludwig Konrath
Wolkenburgstraße 49
5210 Troisdorf-Bergheim
Tel.: (0228) 450250

Ing.grad. Anton Kurscheid
Stifterstraße 12
5210 Troisdorf-Bergheim
Tel.: (0228) 452851

Ing. Heinz Wilhelm Kuth
Mondorfer Straße 114
5210 Troisdorf-Bergheim
Tel.: (0228) 453587



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



Stadtteil Friedrich-Wilhelms-Hütte

Dipl.-Ing. Norbert Rhein
In den Hecken 26
5210 Troisdorf-FWH
Tel.: (02241) 79494

Stadtteil Kriegsdorf:

Dipl.-Ing. Michael Putzar
Reichensteinstr. 28
5210 Troisdorf-Kriegsdorf
Tel.: (02241) 409677



Stadtteil Sieglar:

Dipl.-Ing. Walter Kelterbaum
Dorotheenstraße 17
5210 Troisdorf-Sieglar
Tel.: (02241) 400495

Dipl.-Ing. Hubert Richarz
Larstraße 103
5210 Troisdorf-Sieglar
Tel.: (02241) 41155 od. 42947

Dipl.-Ing. Davod Samadi-Nazari
Gotenstraße 7
5210 Troisdorf-Sieglar

Ing.grad. Helmut Scheerer
Rathausstraße 30
5210 Troisdorf-Sieglar
Tel.: (02241) 408086

Dipl.-Ing. Heinz-Werner Uerdingen
Auf dem Grend 27
5210 Troisdorf-Sieglar
Tel.: (02241) 42025-26



Stadtteil Spich:

Ing.grad. Peter Billen
Adenauerstr. 48
5210 Troisdorf-Spich
Tel.: (02241) 44048

Dipl.-Ing. Walter Knipp
Schleidener Str. 20
5210 Troisdorf-Spich
Tel.: (02241) 401111

Dipl.-Ing. Johannes Schellberg
Freiheitsstr. 39
5210 Troisdorf-Spich
Tel.: (02241) 45449



Stadtteil Troisdorf:

Dipl.-Ing. Heinz-Jürgen Haas
Pfarrer-Kenntemich-Platz 11
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 77061, 77062, 62598

Manfred Hegenbarth
Wilhelm-Hamacher-Platz 19
5210 Troisdorf

Dipl.-Ing. Anton Kneutgen
Pfarrer-Kenntemich-Platz 2
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 76614



Dipl.-Ing. Joachim Kneutgen
Pfarrer-Kenntemich-Platz 2
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 76614

Dipl.-Ing. Hans-Werner Piel
Kölner Str. 112
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 77017-18

Dipl.-Ing. Helmut Reuschenbach
Pfarrer-Kenntemich-Platz 4
5210 Troisdorf

Dipl.-Ing. Giesbert Schmitz
Parkstraße 16
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 72845



Beratungsmöglichkeiten und wichtige Adressen:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf
Rathaus, Am Schirmhof
5210 Troisdorf-Sieglar
Tel.: (02241) 482-329 od. 323

Haus- u. Grundbesitzerverein
für Troisdorf und Umgebung e. V.
Beratungsstelle: (mittwochs 16 - 19 Uhr)
Wilhelmstraße 2
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 74241 + 75934

Mieterverein e.V.
Rhein-Sieg-Kreis, Bonn und Umgebung
Kaiser-Wilhelm-Platz 9
5200 Siegburg
Tel.: (02241) 63484
Bürostunden: montags - donnerstags 9 - 12 Uhr u. 14 - 17 Uhr

Stadt Troisdorf
Bauordnungsamt
Rathaus, Am Schirmhof
5210 Troisdorf-Sieglar
Tel.: (02241) 482-221

Stadt Troisdorf
Amt für Liegenschaften u. Wirtschaftsförderung
Rathaus, Am Schirmhof
5210 Troisdorf-Sieglar
Tel.: (02241) 482-276

Stadt Troisdorf
Wohnungsamt - gleichzeitig Wohngeldstelle -
Poststraße 105 (im Haus der Stadtwerke)
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 80060



Anschriften

**der im Stadtgebiet Troisdorf geschäftsansässigen,
für das Land NW zugelassenen Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure:**



Dipl.-Ing. Rolf Apel
Hitzbroicher Weg 45
5210 Troisdorf-Sieglar
Tel.: (02241) 400151

Dipl.-Ing. Horst Müller
Am Bürgerhaus 17
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 74235

Dipl.-Ing. Gerhard Philipp
Kirchstraße 23
5210 Troisdorf
Tel.: (02241) 78861

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.