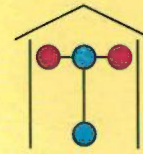
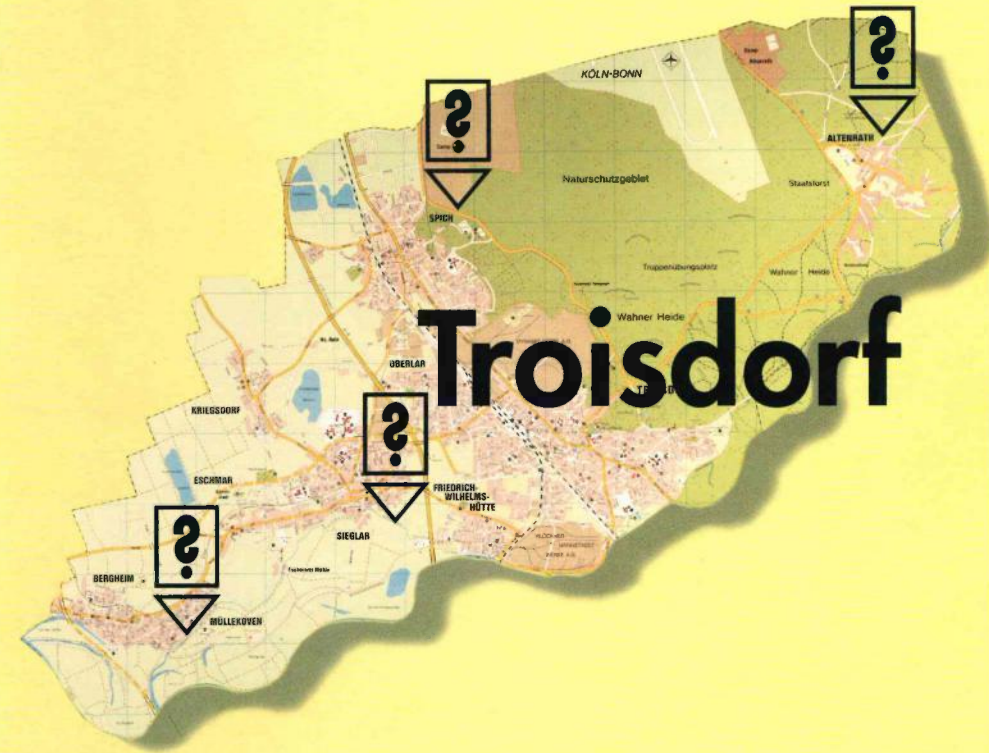


Dienstexemplar



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



Grundstücksmarktbericht 1992/93
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Troisdorf

Wiese

Herausgeber:
Gutachterausschuß
für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf

Geschäftsstelle:
Rathaus Troisdorf-Sieglar
Am Schirmhof
53844 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

Dienstexemplar

Inhalt

Vorwort	5
Wer ist der Gutachterausschuß	6
Aufgaben	6
Was ist ein Grundstück?	7
Das Grundbuch	9
Was ist ein "berechtigtes Interesse"?	9
Der Grundstücksmarkt in Troisdorf	10
Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis	10
Enteignung	10
Zwangsversteigerung	11
Grundsätzliches	11
Die verschiedenen Grundstücksmärkte im Stadtgebiet Troisdorf	13
Teilmarkt unbebaute Grundstücke	15
Forstflächen	15
Landwirtschaftliche Nutzfläche	15
Bauerwartungsland	15
Rohbauland	16
Bauland (baureifes Land)	16
Teilmarkt bebaute Grundstücke	20
Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser	21
Preise für Drei- und Mehrfamilienhäuser	24
Wohnungsmieten in Drei- und Mehrfamilienhäusern	26
Mietrichtwerte	26
Der soziale Wohnungsbau	37
Staatliche Hilfen	37
Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft	38
Wohngeld	38
Teilmarkt Eigentumswohnungen	39
Mehr Verkäufe	39
Preisumsatz gestiegen	39
Eigentumswohnungen in Wohnanlagen	43
Zahlen - Daten - Fakten - Schaubilder	44
1. Anzahl der ausgewerteten Verträge	44
1.1 Im langfristigen Vergleich	44
1.2 1992 eingegangene und ausgewertete Verträge	46

1.3	1992 vorgelegte aussagekräftige Verträge	46
1.4	Im langfristigen Vergleich	47
1.4.1	Unbebaute Grundstücke 1988 - 1992	47
1.4.2	Land- und forstwirtschaftliche Flächen 1988 - 1992	47
1.4.3	Bebaute Grundstücke 1988 - 1992	48
1.4.4	Erbbaurechtsbestellungen / Erbbaurechtskaufverträge 1988 - 1992	48
1.4.5	Wohnungseigentum 1988 - 1992	49
1.4.6	Teileigentum 1988 - 1992	49
2.	Preisumsatz	50
2.1	Zugrundelegen aller 931 ausgewerteten Verträge / Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1992	50
2.2	Preisumsatz in den einzelnen Ortschaften	51
2.3	Preisumsatz der aussagekräftigen Verträge	52
2.4	Im langfristigen Vergleich	52
2.4.1	Preisumsatz unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1988 - 1992	52
2.4.2	Preisumsatz land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 1988 - 1992	53
2.4.3	Preisumsatz bebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1988 - 1992	53
2.4.4	Preisumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1988 - 1992	54
2.4.5	Preisumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1988 - 1992	54
3.	Einzelpreise DM/qm Grundstücksfläche	56
3.1	Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1988 - 1992	56
3.2	Preise für unbebautes Wohnbauland	56
3.2.1	Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1988 - 1992	57
3.2.1.1	Ortschaft Altenrath	58
3.2.1.2	Ortschaft Bergheim	59
3.2.1.3	Ortschaft Eschmar	59
3.2.1.4	Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	60
3.2.1.5	Ortschaft Kriegsdorf	60
3.2.1.6	Ortschaft Müllekoven	61
3.2.1.7	Ortschaft Oberlar	61

3.2.1.8	Ortschaft Sieglar	62
3.2.1.9	Ortschaft Spich	62
3.2.1.10	Ortschaft Troisdorf	63
3.3	Entwicklung der Preise für Wohnbauland in der 1. Hälfte 1993 ..	63
4.	Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/qm Wohnfläche - ...	64
4.1	Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1988 - 1992	64
4.1.1	Ortschaft Altenrath	65
4.1.2	Ortschaft Bergheim	65
4.1.3	Ortschaft Eschmar	66
4.1.4	Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	66
4.1.5	Ortschaft Kriegsdorf	67
4.1.6	Ortschaft Müllekoven	67
4.1.7	Ortschaft Oberlar	68
4.1.8	Ortschaft Sieglar	68
4.1.9	Ortschaft Spich	69
4.1.10	Ortschaft Troisdorf	69
4.2	Preise für Eigentumswohnungen 1992 nach Baujahr und Größe	70
4.2.1	Baujahr 1990 bis heute	70
4.2.2	Baujahr 1980 bis 1989	70
4.2.3	Baujahr 1970 bis 1979	71
4.2.4	Baujahr 1961 bis 1969	71
5.	Diverse Mietpreise	72
5.1	Ladenmieten im Bereich der Kölner Straße	72
5.2	Garagenmieten im Stadtgebiet von Troisdorf	73
5.3	Mieten für Tiefgaragen-Einstellplätze im Stadtgebiet	73
5.4	Mieten für oberirdische Stellplätze im Stadtgebiet	73
6.	Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf	74
Anhang		75
Troisdorfer Architekturbüros		76
Troisdorfer Statikbüros		79
Troisdorfer öffentlich bestellte Vermessungsingenieure		80
Troisdorfer Sachverständigenbüros		81
Troisdorfer Immobilienfirmen		82
Beratungsmöglichkeiten und wichtige Adressen		84
Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß ..		86
Stichwortverzeichnis		87



Vorwort

Wohnungen werden immer knapper. Die Mieten steigen unaufhaltsam. Kaum verwunderlich ist vor diesem Hintergrund die Tatsache, daß Eigentumswohnungen - als bester Schutz gegen Mieterhöhungen oder gar Wohnungskündigungen - gefragter sind denn je. In Troisdorf beispielsweise wurden 1992 um die Hälfte mehr Eigentumswohnungen verkauft als im Jahr zuvor. Das Thema "Eigentumswohnungen" ist allerdings nur ein Aspekt des Troisdorfer Grundstücksmarkts¹⁾.

Die vorliegende Broschüre verschafft eine Gesamtübersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet von Troisdorf und ist zugleich ein Marktbericht nach den Vorschriften der Gutachterausschußverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Verständlich und prägnant informiert die Schrift über Entwicklung und Struktur des Grundstücksmarkts im vergangenen Jahr. Sie gibt Tips zum Erwerb oder bei drohendem Verlust einer Immobilie, weist auf rechtliche Vorschriften, etwa im Zusammenhang mit Enteignung oder Zwangsversteigerung hin.

Vor allem aber enthält sie einen Überblick über die aktuellen Grundstückspreise.

Näher unter die Lupe genommen hat der Gutachterausschuß auch das aktuelle Mietniveau. Er befragte Troisdorfer Eigentümer von Drei- und Mehrfamilienhäusern nach den derzeit erhobenen Mieten und wertete die Angaben aus. Ergebnis der Auswertung sind Mietrichtwerte nachhaltig erzielbarer Mieten, die dem Gutachterausschuß zur eigenen Verwendung aber auch Vermietern und Mietern zur Orientierung dienen.

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

Troisdorf-Sieglar, den 2. September 1993

Chrispeels
(Vorsitzender)

Grütter
(Geschäftsführer)

¹⁾ Die Zahlenangaben für Grundstückspreise basieren auf Auswertungen vorliegender Kaufverträge des Jahres 1992/93 und der vorausgegangenen Jahre.

Wer ist der Gutachterausschuß?

Das Gremium setzt sich aus unabhängigen Sachverständigen zusammen, die vom Regierungspräsident Köln ernannt werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf befindet sich im Rathaus Troisdorf-Sieglar, Am Schirmhof, 53827 Troisdorf, Tel. (02241) 482-329 oder 482-323.



Aufgaben²⁾

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

- Er wertet Grundstückskaufverträge aus, die ihm Notare vorlegen müssen.
- Er sammelt die aktuellen Kaufpreise, erstellt Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie über Miet- und Pachtwerte.
- Außerdem ist er für die Ermittlung von Bodenrichtwerten zuständig.

Was ein Gutachten des Gutachterausschusses kostet, ist im Anhang (S. 86) nachzulesen.

²⁾ Nach §§ 192 ff des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

Was ist ein Grundstück?

Ein Grundstück ist, vereinfacht ausgedrückt, ein fest umgrenzter Teil der Erdoberfläche, ein Stück Land. Grundstücke werden auch als **Liegenschaften** oder als **Immobilien** bezeichnet.

Wie läßt sich die Lage eines Grundstücks im Stadtgebiet von Troisdorf bestimmen?

1. Durch die Bezeichnung des Ortes, der Ortschaft, der Straße und der Hausnummer.

Beispiel: **Troisdorf-Spich, Hauptstraße 502**

Diese Lagebeschreibung reicht nicht immer aus. Möglicherweise ist das Grundstück noch unbebaut und die Stadt hat noch keine Hausnummer vergeben. Oder es ist noch keine öffentliche Straße vorhanden. Daher gibt es für jedes Grundstück auch eine

2. Katasterbezeichnung

Das öffentliche Liegenschaftskataster für Troisdorf führt das Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises in Siegburg.

Nach diesem amtlichen Grundstücksverzeichnis ist das Troisdorfer Stadtgebiet in fünf Gemarkungen (Bezirke) aufgeteilt:

Gemarkung Altenrath

Gemarkung Bergheim-Müllekoven

Gemarkung Sieglar

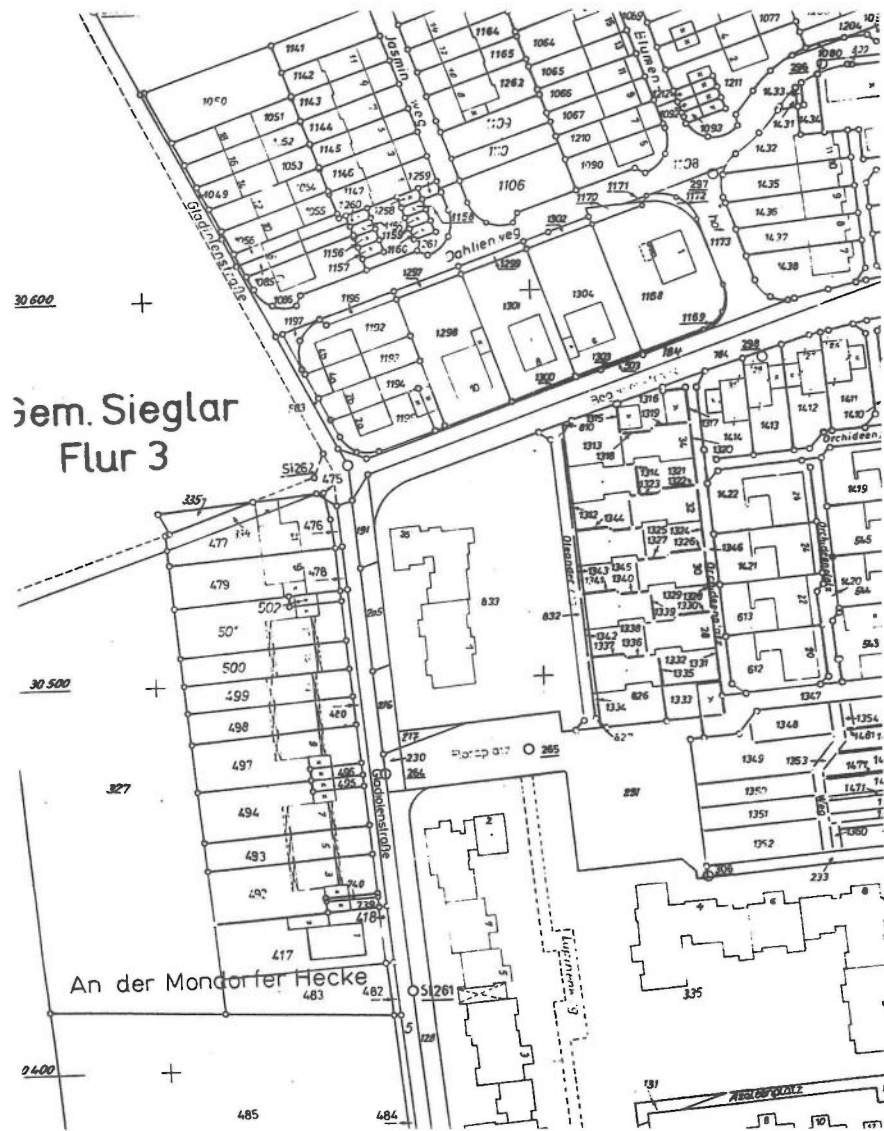
Gemarkung Spich

Gemarkung Troisdorf

Jede einzelne Gemarkung gliedert sich wiederum in Flure, die mit Ziffern unterschieden werden. Die einzelnen Flure sind nochmals aufgeteilt in sogenannte Flurstücke (Parzellen).

Die Lagebeschreibung eines Grundstücks gemäß Kataster könnte demnach lauten:
Grundstück Gemarkung Troisdorf, Flur 16, Flurstück Nr. ...

Flurkarten geben eine konkrete Vorstellung von der Lage eines Grundstücks und seinen genauen Grenzen. Ein Beispiel ist der nachfolgend abgedruckte Auszug aus einer Flurkarte - unmaßstäblich verkleinert:



Flurkarten verdeutlichen zudem: **Ist das Grundstück bebaut?**

Gegen eine Gebühr ist eine Flurkarte oder ein Auszug daraus beim Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises im Siegburger Kreishaus oder im Planungsamt der Stadt Troisdorf erhältlich. Der Interessent muß allerdings ein "berechtigtes Interesse" darlegen. Was darunter zu verstehen ist, wird nachfolgend erläutert.

Sollten Sie Ihr Grundstück bebauen wollen, benötigen Sie für Ihren Bauantrag einen sog. "Amtlichen Lageplan". Diesen Lageplan erhalten Sie beim Katasteramt oder bei einem der im Anhang genannten öffentlich bestellten Vermessungsingenieure.

Das Grundbuch

Weitere Informationen über Grundstücke innerhalb Troisdorfs enthalten die Grundbücher im Grundbuchamt des Amtsgerichts Siegburg.

Auch hier ist ein "berechtigtes Interesse" nachzuweisen.

Ein **Grundbuch** verzeichnet die katasteramtliche Bezeichnung des Grundstücks und seiner Größe, desweiteren die Eigentumsverhältnisse, Beschränkungen (z.B. Wegerecht) sowie Grundschulden und Hypotheken.



Was ist ein "berechtigtes Interesse"?

Ein unbestritten "berechtigtes Interesse" an Auskünften des Katasteramtes oder an der Einsicht ins Grundbuch haben **Grundstückseigentümer** und jene, deren Rechte im Grundbuch eingetragen sind, z.B. Gläubiger.

Aus Datenschutzgründen erhalten (Kauf-)Interessenten beim Grundbuchamt oder beim Katasteramt **keine** Auskünfte.

Tip: Zweifel an einem "berechtigten Interesse" sollten mit dem Katasteramt oder mit dem zuständigen Rechtspfleger im Grundbuchamt geklärt werden.



Der Grundstücksmarkt in Troisdorf

Der Grundstücksmarkt in Troisdorf wird überwiegend durch An- und Verkäufe bestimmt.

Im Zeitraum von 1. 1. 1992 bis 31. 12. 1992 wechselten 931 Grundstücke in Troisdorf den Eigentümer, Transaktionen, die der Gutachterausschuß auszuwerten hatte.

Lediglich in 13 Fällen ging es um Versteigerungsbeschlüsse, alle übrigen waren Verkäufe.

Nähere Informationen dazu enthält die Broschüre unter dem Kapitel **“Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder”**.

Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis

Wie in anderen Wirtschaftsbranchen auch, bestimmt sich der jeweilige Grundstückspreis durch Angebot und Nachfrage.

Kaufverträge sind in der Regel freiwillig und für beide Seiten von Interesse.

Allerdings gibt es Ausnahmen.

Enteignung

Eingeschränkt ist das Prinzip der Freiwilligkeit und des Interessenausgleichs, wenn die öffentliche Hand (Kommune, Bund, Land) bestimmte Grundstücke erwerben muß, um ihre gesetzlichen Pflichten (z.B. im Straßenbau) zu erfüllen.

Kommt keine gütliche Einigung mit dem privaten Grundstückseigentümer zustande, hat die öffentliche Hand die Möglichkeit zur Enteignung.

Abtreten muß der Eigentümer das Grundstück auf jeden Fall.



Nachteil:

Der Preis wird dann nicht mehr zwischen öffentlicher Hand und dem Eigentümer ausgehandelt, sondern auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens, das den **Verkehrswert** der Immobilie ermittelt, vom Enteignungskommissar bestimmt.

Und dieser liegt vermutlich unter dem Preis, der mit ein wenig Verhandlungsgeschick zu erzielen gewesen wäre.

Der **Verkehrswert** ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, zu erzielende Preis.

Tip: Vor dem Verkauf eines Grundstücks sollten Sie prüfen, bzw. von Ihrem Rechtsanwalt prüfen lassen: Gibt es eine Anwartschaft der öffentlichen Hand? Gilt die Immobilie im Bebauungsplan als “Gemeinbedarfsfläche”? Liegen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Enteignung vor?



Zwangsversteigerung

Ist der Schuldner zahlungsunfähig, können die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger (und auch alle anderen Gläubiger) von der Möglichkeit Gebrauch machen, eine Zwangsversteigerung der Immobilien einleiten zu lassen. Auch dann ist der Grundstückspreis nur noch eine Frage des Verkehrswertes. Den ermittelt ein Sachverständiger, der vom Gericht bestellt und vereidigt worden ist. Das letzte Wort über den Verkehrswert hat das Versteigerungsgericht.

Grundsätzliches



Liegt das Gebot beim **ersten** Zwangsversteigerungstermin **unter 5/10** des vom Versteigerungsgericht festgesetzten Verkehrswertes, darf **kein Zuschlag** erteilt werden. Liegt das Gebot **über der 5/10-Grenze**, aber noch **unter 7/10** des Wertes, ist damit zu rechnen, daß auf Antrag von Verfahrensbeteiligten ein neuer Versteigerungstermin angesetzt wird.

In dem neuen Termin kann das Gericht unter bestimmten Voraussetzungen den Zuschlag schon auf ein Gebot **unter 5/10** erteilen. Der Ersteher muß den im Zuschlagsbeschuß genannten Betrag zuzüglich 4 % Zinsen an das Gericht zahlen und zwar innerhalb einer Frist, die das Gericht festsetzt. Der Ersteher ist auch Grunderwerbssteuerpflichtig.

Sobald der neue Eigentümer bezahlt hat, wird die Eintragung im Grundbuch entsprechend korrigiert.

**Empfehlungen für Eigentümer,
deren Immobilie zur Zwangsversteigerung ansteht:**

- Erscheint der gerichtlich festgelegte **Verkehrswert** zu niedrig, legen Sie Widerspruch ein!
- Verhandeln Sie mit den Gläubiger-Banken, um die Zwangsversteigerung zugunsten eines freihändigen Verkaufs des Objekts abzuwenden!
Der zu erzielende Kaufpreis ist meist günstiger als der Erlös aus der Zwangsversteigerung.

Checkliste für Bieter, die eine Immobilie ersteigern möchten:

- Kommt das zur Zwangsversteigerung anstehende Grundstück für Ihren Bedarf in Betracht?
- Prüfen Sie das Verkehrswertgutachten (beim Versteigerungsgericht einzusehen).
- Liegt der Wert der Immobilie im Bereich Ihrer finanziellen Möglichkeiten.
- Prüfen Sie das Objekt anhand der Checklisten, die der Gutachterausschuß im Marktbericht 1991/92 veröffentlicht hat. (Checklisten bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich).
- Nehmen Sie vor der Versteigerung Einsicht in den Grundbuchauszug den das Versteigerungsgericht bei seinen Akten hat.
- Setzen Sie sich vor der Versteigerung selbst eine Obergrenze fürs Mitbieten.
- Beachten sie ganz genau die Hinweise des Gerichts, welche Rechte evtl. im Grundbuch bestehen bleiben.
Sie müssen deren Wert immer zu dem Betrag dazu rechnen, den Sie als Barbetrag bieten.



Hinweis:

Beim Zwangsversteigerungstermin kann verlangt werden, daß der Bieter 10 % seines Gebotes sofort als Sicherheit in bar hinterlegt. Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch Wertpapiere und bestätigte Bundesbankschecks als Sicherheit geeignet.

**Die verschiedenen
Grundstücksmärkte
im
Stadtgebiet von Troisdorf**



Der Grundstücksmarkt innerhalb Troisdorf läßt sich in drei Teilmärkte gliedern:

Unbebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke

Eigentumswohnungen

Der **Teilmarkt unbebaute Grundstücke** umfaßt:

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

Der **Teilmarkt bebaute Immobilien** schließt ein:

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

Teilmarkt Eigentumswohnungen

Was diese Teilmärkte im einzelnen beinhalten, wird nachfolgend erläutert.

Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Forstflächen

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

Im Berichtszeitraum 1992/93 wurden Forstflächen nicht gehandelt. Preise können deshalb nicht angegeben werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücksflächen wie Weiden oder Äcker. Der Wert eines landwirtschaftlichen Grundstücks hängt insbesondere dann von der Bodenqualität ab, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt. Die Qualität einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wird durch die sogenannte **Ackerzahl** bestimmt. Schlechtester Boden hat die Ackerzahl 7, bester Boden (Magdeburger Börde) hat die Ackerzahl 100.

Sie ist der Maßstab für den Bodenwert, der von Fruchtbarkeit und natürlichen Ertragsfaktoren bestimmt wird.

Hinweis: Das Katasteramt erteilt Auskunft über die Ackerzahl des jeweiligen Grundstücks. Auskunft nur bei Darlegung des berechtigten Interesses (siehe Seite 9).



Die Preise für rein landwirtschaftlich genutzte Grundstücke blieben im vergangenen Jahr unverändert zwischen **8 DM/qm und 12 DM/qm**.

Bauerwartungsland

Wie der Name schon sagt, handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage in absehbarer Zeit bebaut werden könnten. Für das Jahr 1992 wurden dem Gutachterausschuß keine Kaufverträge über Bauerwartungsland vorgelegt. In den Jahren 1987 bis 1991 lag der Preis durchschnittlich **zwischen 50 DM/qm und 90 DM/qm**.

Rohbauland

Grundstücksflächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder der Bodenordnung bedürfen. Bei den zwei Verkäufen von Rohbauland 1992 galten, wie im Jahr zuvor, Preise **zwischen 80 DM/qm und 130 DM/qm**.

Bauland (baureifes Land)

Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind.

Einen Anhaltspunkt darüber, wie hoch der Preis eines Grundstücks sein wird, geben **Bodenrichtwerte**, die der Gutachterausschuß alljährlich veröffentlicht.



Doch: Bauland ist nicht gleich Bauland. Zu unterscheiden sind Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Grundstücke, auf denen Wohnungen errichtet werden dürfen.

Wichtig für die Höhe des Preises ist auch, ob für das betreffende Grundstück öffentliche Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge gezahlt worden sind. Trifft dies nicht zu, empfiehlt der Gutachterausschuß entsprechende Abschläge. Informationen hierüber könnte ggfs. die Erschließungsbeitragsstelle beim Steueramt der Stadt Troisdorf geben.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die aktuellen Bodenrichtwerte (1993) innerhalb der Stadt Troisdorf.

Die angegebenen Preise beziehen sich jeweils auf ein normal breites, etwa 40 Meter tiefes Wohngrundstück, für das öffentliche Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge gezahlt worden sind.

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

Abkürzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

WR = reines Wohngebiet

MI = Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe

MK = Kerngebiet im Stadtzentrum

Lage	Bodenrichtwert DM/qm	Bebauungsplan- ausweisung	
Ortschaft Altenrath			
Höckergasse	200,—	WA	II-geschossig
Längsbroich	200,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Bergheim			
Müllekovener Str.	250,—	WA	II-geschossig
Wolkenburgstr.	250,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Eschmar			
Straße "Birngarten"	230,—	WA	II-geschossig
Lochnerstraße	250,—	WR	I-geschossig
Rheinstraße	240,—	MI	II-geschossig
Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte			
Roncallistraße	230,—	WA	II-geschossig
Fr.-Ebert-Straße	230,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Kriegsdorf			
Birklestraße	240,—	WA	II-geschossig
Amselweg	260,—	WR	I-geschossig
Beethovenstraße	250,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Müllehoven			
Schlesierstraße	250,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Oberlar			
Landgrafenstraße	270,—	WA	II-geschossig
Schopenhauerstraße	240,—	WA	II-geschossig

Lage	Bodenrichtwert DM/qm	Bebauungsplan- ausweisung	
Ortschaft Sieglar			
Am Wehrwasser	260,—	WA	II-geschossig
Europaplatz	300,—	MI	III-geschossig
Donatusstraße	260,—	WA	II-geschossig
Evrystraße	250,—	WA	II-geschossig
Martin-Luther-Str.	260,—	WA	II-geschossig
Eichendorffstraße	260,—	WA	II-geschossig
Lessing-/Rathausstr.	240,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Spich			
An der Pohlstatt	200,—	WA	II-geschossig
Auf der Heide	230,—	MI	II-geschossig
Auf dem Lohmerich	260,—	WA	II-geschossig
Hauptstraße			
-Nähe Freiheitsstr.	300,—	MI	III-geschossig
-Nähe Waldstraße	290,—	MI	III-geschossig
Im Tulpenfeld	270,—	WA	II-geschossig
Kriegsdorfer Str.	250,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Troisdorf			
Am Bürgerhaus	400,—	MK	III-geschossig
Am Ufer	250,—	WA	II-geschossig
Brunnenstraße	260,—	WA	II-geschossig
Frankfurter Straße	330,—	MI	III-geschossig
Kirchstraße	300,—	MI	III-geschossig
Kölner Straße			
im Bereich Massa-Markt zwischen Ursulaplatz und Hospitalstraße	1.200,—	MK	IV-geschossig GFZ = 2,4
im Bereich Kölner Platz, Klevstr. Poststr. und Hospitalstraße	1.100,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0

Lage	Bodenrichtwert DM/qm	Bebauungsplan- ausweisung	
im Bereich Poststr., Hippolytusstr.	900,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0
im Bereich Wilhelmstraße und Emil-Müller-Straße	500,—	MK	III-geschossig GFZ = 1,5
im Bereich zwischen Emil-Müller-Straße/Stationsweg	450,—	MI	III-geschossig GFZ = 1,0
Peter-Klößner-Str.	250,—	WA	II-geschossig
Stresemannstr.	270,—	WR	III-geschossig
Taubengasse	250,—	WA	II-geschossig
Ursulaplatz	500,—	MI	III-geschossig
Louis-Mannstaedt-Str.	210,—	WA	III-geschossig
Hans-Völlmecke-Str.	220,—	WA	II-geschossig

Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen

Lage	Bodenrichtwert DM/qm	Bebauungsplan- ausweisung
Ortschaft Bergheim Glockenstraße	105,—	Gewerbegebiet
Ortschaft Spich Belgische Allee	105,—	Gewerbe- und Industriegebiet
Biberweg	105,—	Gewerbe- und Industriegebiet
Ortschaft Troisdorf Kasinostraße	105,—	Gewerbe- und Industriegebiet

Einzelheiten über die Kaufpreise für baureifes Land im Jahr 1992 entnehmen Sie bitte dem Kapitel "Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder".

Teilmarkt bebaute Grundstücke

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

Ein- und Zweifamilienhäuser

Drei- und Mehrfamilienhäuser

Wohn- und Geschäftshäuser

Teileigentum

Gewerbe- und Industrieobjekte



Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im vergangenen Jahr wechselten in Troisdorf 176 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer:

Die Preise im Einzelnen:

Stadtgebiet Troisdorf

11 Objekte bis	150.000,— DM
7 Objekte zwischen	150.000,— DM und 200.000,— DM
20 Objekte zwischen	200.000,— DM und 250.000,— DM
29 Objekte zwischen	250.000,— DM und 300.000,— DM
86 Objekte zwischen	300.000,— DM und 400.000,— DM
14 Objekte zwischen	400.000,— DM und 500.000,— DM
4 Objekte zwischen	500.000,— DM und 600.000,— DM
3 Objekte zwischen	600.000,— DM und 700.000,— DM
2 Objekte zwischen	700.000,— DM und 800.000,— DM

Ortschaft Altenrath

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

Ortschaft Bergheim

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

Ortschaft Eschmar

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

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

- 2 Objekte zwischen 150.000,— DM und 200.000,— DM
- 2 Objekte zwischen 200.000,— DM und 250.000,— DM
- 7 Objekte zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
- 20 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 3 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 500.000,— DM und 600.000,— DM

Ortschaft Kriegsdorf

- 1 Objekt zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
- 10 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 500.000,— DM und 600.000,— DM

Ortschaft Müllekoven

- 1 Objekt zwischen 240.000,— DM und 300.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 500.000,— DM und 600.000,— DM

Ortschaft Oberlar

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

Ortschaft Sieglar

- 4 Objekte bis 150.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 150.000,— DM und 200.000,— DM
- 4 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
- 2 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
- 1 Objekt zwischen 600.000,— DM und 700.000,— DM

Ortschaft Spich

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

Ortschaft Troisdorf

- 1 Objekt zwischen 150.000,— DM und 200.000,— DM
- 5 Objekte zwischen 200.000,— DM und 250.000,— DM
- 6 Objekte zwischen 250.000,— DM und 300.000,— DM
- 11 Objekte zwischen 300.000,— DM und 400.000,— DM
- 2 Objekte zwischen 400.000,— DM und 500.000,— DM
- 2 Objekte zwischen 600.000,— DM und 700.000,— DM



Preise für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die in diesen Objekten befindlichen Wohnungen 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 1992 wurden in Troisdorf 23 Drei- und Mehrfamilienhäuser verkauft:

Stadtgebiet Troisdorf

1 Objekt	zwischen	150.000,— DM	und	200.000,— DM
1 Objekt	zwischen	200.000,— DM	und	250.000,— DM
3 Objekte	zwischen	250.000,— DM	und	300.000,— DM
9 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
1 Objekt	zwischen	900.000,— DM	und	1.000.000,— DM
5 Objekte	über	1.000.000,— DM		

Ortschaft Bergheim

1 Objekt	zwischen	250.000,— DM	und	300.000,— DM
1 Objekt	über	1.000.000,— DM		

Ortschaft Eschmar

1 Objekt	zwischen	150.000,— DM	und	200.000,— DM
1 Objekt	zwischen	300.000,— DM	und	400.000,— DM

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

1 Objekt	zwischen	200.000,— DM	und	250.000,— DM
1 Objekt	zwischen	300.000,— DM	und	400.000,— DM

Ortschaft Müllekoven

1 Objekt	zwischen	300.000,— DM	und	400.000,— DM
1 Objekt	über	1.000.000,— DM		

Ortschaft Oberlar

1 Objekt	zwischen	250.000,— DM	und	300.000,— DM
1 Objekt	über	1.000.000,— DM		

Ortschaft Sieglar

3 Objekte	zwischen	300.000,— DM	und	400.000,— DM
1 Objekt	zwischen	900.000,— DM	und	1.000.000,— DM
1 Objekt	über	1.000.000,— DM		

Ortschaft Spich

1 Objekt	zwischen	500.000,— DM	und	600.000,— DM
1 Objekt	über	1.000.000,— DM		

Ortschaft Troisdorf

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

Wohnungsmieten in Drei- und Mehrfamilienhäusern

Seit 1989 hat der Wohnungsmangel deutlich zugenommen, die Mieten sind drastisch gestiegen. Eine Entwicklung, die vor allem Familien und sozial Schwächere trifft.

Angesichts der erregten öffentlichen Diskussion, die auch in der örtlichen Presse zu verfolgen ist, hat der Gutachterausschuß eine Umfrage³⁾ gestartet.

Die Aktion unter rund 1600 Eigentümern von Drei- und Mehrfamilienhäusern ergab die folgenden Ergebnisse:

Mietrichtwerte

Im Folgenden eine Übersicht über die Mietrichtwerte freifinanzierter⁴⁾ Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Drei- und Mehrfamilienhäusern.

*Der festgestellte Mietrichtwert ist eine Aussage des Ausschusses auf der Grundlage von 2.618 verwertbaren Mietangaben und eigener Unterlagen über die monatliche Kaltmiete in DM/qm Wohnfläche ohne Umlagen einer Mietrichtwertwohnung. Der Mietrichtwert gibt einen Hinweis auf die **nachhaltig erzielbare Miete**. Die tatsächlich gezahlten Mieten können hiervon abweichen.*

Bei der Neuvermietung werden in der Regel höhere Mieten vereinbart, als sie in einem längerfristigen Mietverhältnis durchschnittlich üblich sind.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde den Mietrichtwerten eine Art Standardwohnung zugrundegelegt, die sogenannte **Mietrichtwertwohnung**:

Eine entsprechende Wohnung läge innerhalb des Troisdorfer Stadtgebiets in einem bis zu fünfgeschossigen Drei- und Mehrfamilienhaus, wäre abgeschlossen, hätte Zentral- oder Etagenheizung mit Bad und WC in der Wohnung.

Zu "luxuriös" für eine Mietrichtwertwohnung wären zum Beispiel ein separates WC, ein Bidet, eine zusätzliche Dusche, ein Müllschlucker, ein Aufzug (sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben), Sauna, Schwimmbad, offener Kamin.

Unter dem Standard einer Richtwertwohnung lägen beispielsweise: nicht abgeschlossene Wohnung, Toilette und Bad außerhalb der Wohnung, Einzelöfen.

Liegt Ihre Wohnung über oder unter den angegebenen Merkmalen der Richtwertwohnung, wären ggfs. Zu- oder Abschläge auf oder vom angegebenen Mietrichtwert gerechtfertigt.

3) Berücksichtigt wurden nur Mietangaben, die ab 1989 bis heute galten. Unberücksichtigt blieben Mieten für Wohnungen in Gebäuden über fünf Etagen und mehr.

4) "freifinanziert", d.h. nicht mit öffentlichen, sondern mit privaten Mitteln.

Einfluß auf die Höhe der Miete hat bekanntlich auch die Wohnlage.

- **Gute Wohnlage**
zeichnet sich aus durch eine ruhige, aber verkehrsgünstige Lage mit ein- oder mehrgeschossigen Häusern "im Grünen".
- **Mittlere Wohnlage**
hat keine besonderen Vor- und Nachteile. Die Bebauung ist dichter, aber es gibt keine nennenswerten Störungen, etwa durch Lärm.
- **Einfache Wohnlage**
Die Beeinträchtigungen können vielfältig sein. Mietrichtwerte für einfache Wohnanlagen wurden nicht ermittelt.
Bei einfacher Wohnlage empfiehlt der Gutachterausschuß einen Abschlag auf den Mietrichtwert für die mittlere Wohnlage.

Hinweis: Die angegebenen Mietrichtwerte, die der Gutachterausschuß aufgrund eigener Unterlagen und auf der Basis der Mieten-Umfrage ermittelt hat, dienen der internen Verwendung (z.B. als Grundlage für Ertragswertverfahren) und sind lediglich Anhaltspunkte. Sie sind **kein Mietspiegel** im Sinne des Mieterhöhungsgesetzes⁵⁾. Rechtsansprüche sind daraus **nicht** abzuleiten!



Wohnfläche

Neben der Wohnlage ist die Fläche einer Wohnung ein weiteres Kriterium zur Festsetzung der Miete.

Zu verstehen ist darunter die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Was alles dazu zählt, steht in der II. Berechnungsverordnung⁶⁾.

Der Gutachterausschuß hat auch untersucht, ob sich die unterschiedlichen Beheizungsarten (Etagen-/Sammelheizung) und die unterschiedlichen Geschoßlagen auf die Höhe des Mietzinses auswirken. Das Ergebnis der Auswertung der Mietangaben hat dafür keine Anhaltspunkte ergeben.

Die Mieten heute

Für das Stadtgebiet von Troisdorf stellt der Gutachterausschuß Mietrichtwerte für freifinanzierte Wohnungen in bis zu fünfgeschossigen Drei- und Mehrfamilienhäusern wie folgt fest:

5) II. Berechnungsverordnung vom 12. 10. 1990 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I Seite 2178)

6) Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. 12. 1974 (BGBl. I Seite 3603, 3604)

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Mittlere Wohnlage						Baujahr: Bis 1918		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	7,00*)
	X					X	X	6,30
		X				X	X	6,10
			X			X	X	5,80
				X		X	X	5,60*)
					X	X	X	5,40*)
*) siehe Erläuterung auf S. 31						**) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche		

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Mittlere Wohnlage						Baujahr: 1919 bis 1948		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	7,20*)
	X					X	X	6,60
		X				X	X	6,30
			X			X	X	6,00
				X		X	X	5,70
					X	X	X	5,60*)
*) siehe Erläuterung auf S. 31						**) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche		

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Mittlere Wohnlage						Baujahr: 1949 bis 1960		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	7,40
	X					X	X	6,70
		X				X	X	6,40
			X			X	X	6,10
				X		X	X	5,80
					X	X	X	5,70*)
*) siehe Erläuterung auf S. 31						**) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche		

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Mittlere Wohnlage						Baujahr: 1961 bis 1969		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	8,50
	X					X	X	7,70
		X				X	X	7,40
			X			X	X	7,00
				X		X	X	6,70*)
					X	X	X	6,60*)
*) siehe Erläuterung auf S. 31						**) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche		

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Mittlere Wohnlage						Baujahr: 1970 bis 1979		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Mietrichtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	9,20
	X					X	X	8,50
		X				X	X	8,20
			X			X	X	7,80
				X		X	X	7,30
					X	X	X	6,90*)

*) siehe Erläuterung auf S. 31 **) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Mittlere Wohnlage						Baujahr: 1980 bis 1989		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Mietrichtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	10,10
	X					X	X	9,30
		X				X	X	8,80
			X			X	X	8,10
				X		X	X	7,50*)
					X	X	X	7,10*)

*) siehe Erläuterung auf S. 31 **) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Mittlere Wohnlage						Baujahr: 1990 bis heute		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Mietrichtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	11,40
	X					X	X	10,30
		X				X	X	9,70*)
			X			X	X	9,20*)
				X		X	X	8,80*)
					X	X	X	8,40*)

*) siehe Erläuterung auf S. 31 **) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche

Erläuterungen zu den Mietrichtwerttabellen:

Die in den Tabellen angegebenen Mietrichtwerte sind langfristig erzielbare Mieten und **kein Mietspiegel**. Sie dienen der Orientierung. Ob Ihre gegenwärtig vereinbarte Miete überhöht oder zu niedrig angesetzt ist, läßt sich daraus nicht **rechtswirksam** ableiten. Diese Funktion erfüllt nur der Mietspiegel, der z.Zt. von der Stadt Troisdorf erarbeitet wird und nach Angaben des Wohnungsamtes der Stadt ggf. im nächsten Jahr veröffentlicht werden soll.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Bonn hat in seinem Marktbericht für das Jahr 1992 die Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Wohnfläche zu Miethöhe für das Stadtgebiet Bonn ermittelt. Basis waren nach diesem Bericht alle verwertbaren Mieten aus den Jahren 1990 bis 1992.

Die Auswertung der dem Gutachterausschuß der Stadt Troisdorf zur Verfügung stehenden verwertbaren Mietangaben hat ergeben, daß die vom Bonner Gutachterausschuß ermittelten Umrechnungskoeffizienten auch für die Mietverhältnisse im Stadtgebiet von Troisdorf angewendet werden können.

Soweit keine statistisch relevante Anzahl von verwertbaren Mietangaben und keine eigenen Unterlagen vorlagen, wurden diese Mietrichtwerte auf der Grundlage der Bonner Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Sie sind jeweils mit einem *) gekennzeichnet.

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Gute Wohnlage						Baujahr: Bis 1918		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	8,10
	X					X	X	7,50
		X				X	X	7,00
			X			X	X	6,50
				X		X	X	6,10*)
					X	X	X	5,90*)

*) siehe Erläuterung auf S. 31 **) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Gute Wohnlage						Baujahr: 1919 bis 1948		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	8,30
	X					X	X	7,70
		X				X	X	7,20
			X			X	X	6,80
				X		X	X	6,50*)
					X	X	X	6,10*)

*) siehe Erläuterung auf S. 31 **) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Gute Wohnlage						Baujahr: 1949 bis 1960		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	8,50
	X					X	X	8,00
		X				X	X	7,50
			X			X	X	7,00
				X		X	X	6,70
					X	X	X	6,30*)

*) siehe Erläuterung auf S. 31 **) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Gute Wohnlage						Baujahr: 1961 bis 1969		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	8,70
	X					X	X	8,20
		X				X	X	7,70
			X			X	X	7,30
				X		X	X	6,90
					X	X	X	6,80*)

*) siehe Erläuterung auf S. 31 **) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Gute Wohnlage						Baujahr: 1970 bis 1979		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	9,60
	X					X	X	8,70
		X				X	X	8,30
			X			X	X	7,90
				X		X	X	7,60
					X	X	X	7,30
siehe Erläuterung auf S. 31						**) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche		

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Gute Wohnlage						Baujahr: 1980 bis 1989		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	11,00
	X					X	X	9,80
		X				X	X	9,10
			X			X	X	8,60
				X		X	X	8,20*)
					X	X	X	7,90*)
*) siehe Erläuterung auf S. 31						**) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche		

Mietauswertung 1992/93						Stadtgebiet Troisdorf		
Gute Wohnlage						Baujahr: 1990 bis heute		
Wohnungsgrößen in qm						Etagen od. Sammelheizung	Geschoßlage Alle Geschosse einschl. Dachgeschoß	Miet- richtwert**) DM/qm
bis 40	41-70	71-90	91-110	111-130	über 130			
X						X	X	13,00
	X					X	X	11,50
		X				X	X	10,90
			X			X	X	10,40
				X		X	X	9,90*)
					X	X	X	9,50*)
*) siehe Erläuterung auf S. 31						**) monatliche Kaltmiete ohne Umlagen DM/qm Wohnfläche		



Die Mieten früher

Bei der bereits erwähnten Mieten-Umfrage gaben die Eigentümer von Drei- und Mehrfamilienhäusern auch Auskünfte über die Höhe der Mieten in den vergangenen Jahrzehnten.

Es wurde die Miethöhe jeweils in 5-Jahres-Abschnitten abgefragt.

4.365 Eigentümerangaben konnten ausgewertet werden.

Bei der Auswertung wurden Mietsteigerungen bis zu 100 % berücksichtigt. Die Auswertung ergab, daß alle über diesen Prozentsatz hinausgehenden Mietsteigerungen durch eine durchgreifende Modernisierung der Mietwohnung oder aber durch eine Neuvermietung verursacht waren.

Die nachstehend angegebenen durchschnittlichen Mietsteigerungsraten gelten also nur für **längerfristige** Mietverhältnisse, bei denen **keine** durchgreifende Modernisierung der Wohnung vorgenommen worden ist.

Es ergibt sich für das Stadtgebiet von Troisdorf folgendes Bild:

Durchschnittliche Mietsteigerung in den Jahren

von 1950 bis 1955	ca. 9 %
von 1955 bis 1960	ca. 29 %
von 1960 bis 1965	ca. 23 %
von 1965 bis 1970	ca. 28 %
von 1970 bis 1975	ca. 20 %
von 1975 bis 1980	ca. 22 %
von 1980 bis 1985	ca. 21 %
von 1985 bis 1990	ca. 19 %
von 1990 bis zur Zeit	ca. 20 %

Der soziale Wohnungsbau

Viele Drei- und Mehrfamilienhäuser in Troisdorf wurden mit staatlicher Hilfe finanziert. Die Mieten im öffentlich geförderten oder sozialen Wohnungsbau dürfen nicht, wie bei freifinanzierten Wohnungen, beliebig erhöht werden. Sie sind "gebunden" und können nur innerhalb eines bestimmten gesetzlichen Rahmens verändert werden.

Die "gebundene" Miete berechnet sich nach dem Prinzip der sogenannten **Kostenmiete**. Die Kostenmiete richtet sich, wie der Name schon sagt, nach den laufenden Kosten für das jeweilige Objekt und wird deshalb individuell berechnet.



Grundsätzlich können Mietwohnungen im sogenannten I. und II. Förderweg gefördert werden.

Die Mieten für Wohnungen, die im I. Förderweg gefördert wurden, liegen nach der Kenntnis des Gutachterausschusses im Stadtgebiet von Troisdorf zwischen 5,00 DM und 9,00 DM je Quadratmeter Wohnfläche.

Für Wohnungen im II. Förderweg liegen die Mieten zwischen 7,50 DM und 13,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche.

Tip:

Weitere Informationen über Fördermöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau hat das Wohnungsamt der Stadt Troisdorf, Ruf 0 22 41/8006-64, im Gebäude der Stadtwerke, Poststraße 105, 53 840 Troisdorf.



Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft

In ihrer Satzung hat sich die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf zum Ziel gesetzt, preiswerten Wohnraum zu schaffen und zu vermieten. In Troisdorf hat sie bereits zahlreiche Wohnungen errichtet.

Wer also eine preiswerte Wohnung sucht, sollte sich auch bei der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft darum bewerben.

Findet sich auf diese Weise eine geeignete Wohnung, wird allerdings ein

Genossenschaftsbeitrag von

einmalig 1 200 DM fällig, plus einer **Bearbeitungsgebühr von 20 DM.**

Den Genossenschaftsbeitrag bekommen Sie, ähnlich wie eine Kautions, beim Auszug aus der Wohnung zurück. Der Zeitpunkt ist festgelegt. Wer mehr darüber wissen möchte, wendet sich an die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft, Blücherstraße 23, 53840 Troisdorf, Tel. (02241) 75005.

Wohngeld

Vielleicht haben Sie gerade eine passende Wohnung besichtigt, aber die Miete ist Ihnen zu hoch? Überprüfen Sie doch, ob die Miete mit einem Zuschuß über das staatliche Wohngeld nicht erschwinglich wird! Informationen gibt es bei der Wohngeldstelle im Wohnungsamt der Stadt Troisdorf, im Gebäude der Stadtwerke, Poststraße 105, 53840 Troisdorf, Tel. (02241) 80060.



Teilmarkt Eigentumswohnungen

Wie angespannt der Immobilienmarkt innerhalb von Troisdorf ist, läßt sich auch am Markt von Eigentumswohnungen gut ablesen.

Mehr Verkäufe

Im vergangenen Jahr wurden über die Hälfte mehr Eigentumswohnungen verkauft als 1991 (50,23 %).

Mit insgesamt 302 Kaufverträgen wechselten 309 Eigentumswohnungen ihre Besitzer.

Darunter waren

147 Kaufverträge mit 153 Eigentumswohnungen im Ersterwerb;
102 Kaufverträge mit 103 Eigentumswohnungen im Weiterverkauf;
53 Kaufverträge über 53 Eigentumswohnungen, die vorab von einer Mietwohnung
in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden sind.

Preisumsatz gestiegen

Der **Preisumsatz** zog im Vergleich zu 1991 um 75,3 % an.

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

In 47 Fällen war der Quadratmeterpreis der jeweiligen Eigentumswohnung wegen fehlender Angaben nicht zu ermitteln.

Folgende Übersicht berücksichtigt die Quadratmeterpreise von 262 Eigentumswohnungen (EW):

Stadtgebiet von Troisdorf - insgesamt -

6 EW von 1.250,- DM/qm bis 1.500,- DM/qm Wohnfläche
20 EW von 1.500,- DM/qm bis 1.750,- DM/qm Wohnfläche
32 EW von 1.750,- DM/qm bis 2.000,- DM/qm Wohnfläche
37 EW von 2.000,- DM/qm bis 2.250,- DM/qm Wohnfläche
35 EW von 2.250,- DM/qm bis 2.500,- DM/qm Wohnfläche
32 EW von 2.500,- DM/qm bis 2.750,- DM/qm Wohnfläche
24 EW von 2.750,- DM/qm bis 3.000,- DM/qm Wohnfläche
34 EW von 3.000,- DM/qm bis 3.250,- DM/qm Wohnfläche
21 EW von 3.250,- DM/qm bis 3.500,- DM/qm Wohnfläche
21 EW über 3.500,- DM/qm Wohnfläche

davon entfallen auf

Ortschaft Altenrath

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

Ortschaft Bergheim

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

Ortschaft Eschmar

1 EW von 1.750,- DM/qm bis 2.000,- DM/qm Wohnfläche
3 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

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

5 EW von 1.250,- DM/qm bis 1.500,- DM/qm Wohnfläche
16 EW von 1.500,- DM/qm bis 1.750,- DM/qm Wohnfläche
16 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
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
1 EW von 2.750,- DM/qm bis 3.000,- DM/qm Wohnfläche
8 EW über 3.500,- DM/qm Wohnfläche

Ortschaft Mülleken

1 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
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
1 EW von 2.750,- DM/qm bis 3.000,- DM/qm Wohnfläche

Ortschaft Oberlar

1 EW von 2.000,- DM/qm bis 2.250,- DM/qm Wohnfläche
1 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

Ortschaft Sieglar

5 EW von 1.750,- DM/qm bis 2.000,- DM/qm Wohnfläche
4 EW von 2.000,- DM/qm bis 2.250,- DM/qm Wohnfläche
11 EW von 2.250,- DM/qm bis 2.500,- DM/qm Wohnfläche
17 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
14 EW von 3.000,- DM/qm bis 3.250,- DM/qm Wohnfläche
7 EW von 3.250,- DM/qm bis 3.500,- DM/qm Wohnfläche
2 EW über 3.500,- DM/qm Wohnfläche

Ortschaft Spich

1 EW von 1.750,- DM/qm bis 2.000,- DM/qm Wohnfläche
13 EW von 2.000,- DM/qm bis 2.250,- DM/qm Wohnfläche
14 EW von 2.250,- DM/qm bis 2.500,- DM/qm Wohnfläche
9 EW von 2.500,- DM/qm bis 2.750,- DM/qm Wohnfläche
8 EW von 2.750,- DM/qm bis 3.000,- DM/qm Wohnfläche
15 EW von 3.000,- DM/qm bis 3.250,- DM/qm Wohnfläche
7 EW von 3.250,- DM/qm bis 3.500,- DM/qm Wohnfläche
5 EW über 3.500,- DM/qm Wohnfläche

Ortschaft Troisdorf

1 EW von 1.250,- DM/qm bis 1.500,- DM/qm Wohnfläche
3 EW von 1.500,- DM/qm bis 1.750,- DM/qm Wohnfläche
7 EW von 1.750,- DM/qm bis 2.000,- DM/qm Wohnfläche
8 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
5 EW von 2.500,- DM/qm bis 2.750,- DM/qm Wohnfläche
4 EW von 2.750,- DM/qm bis 3.000,- DM/qm Wohnfläche
3 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
6 EW über 3.500,- DM/qm Wohnfläche

Eigentumswohnungen in Wohnanlagen

Folgende Preise wurden 1992 in Troisdorf für Eigentumswohnungen in **Wohnanlagen** gezahlt:

Ortschaft Troisdorf

Wohnanlage in der Straße "Zum Altentor":
bis zu 2 200 DM/qm Wohnfläche

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

Wohnanlagen am "Azaleenplatz", "Floraplatz", Veilchenweg:
1 200 DM bis 2 300 DM/qm Wohnfläche

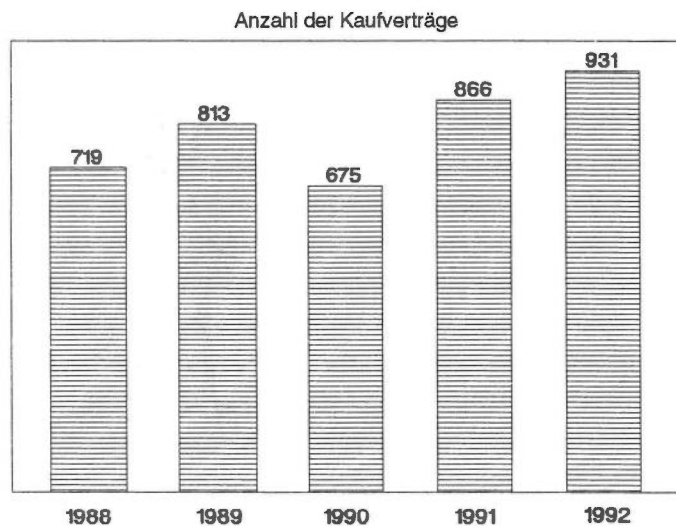


1. Anzahl der ausgewerteten Verträge

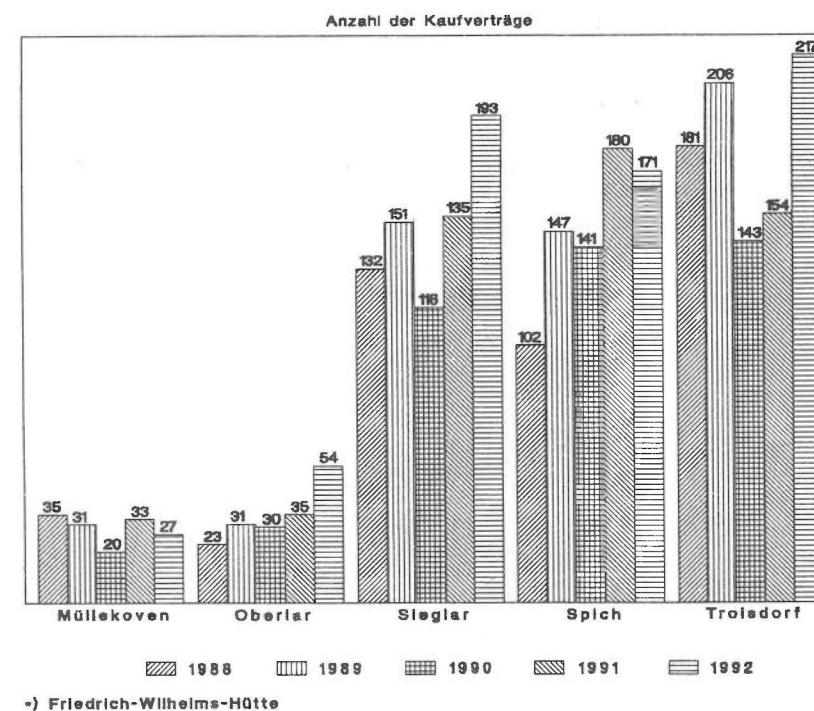
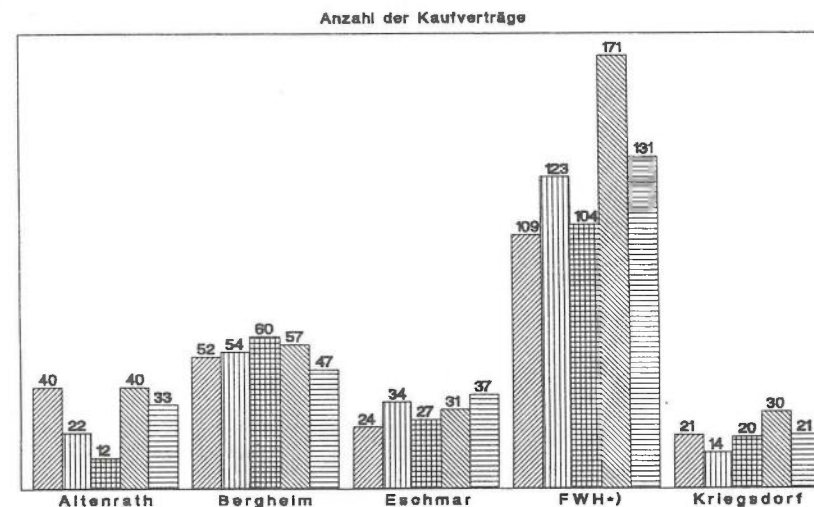
Im Jahr 1992 wertete der Gutachterausschuß 931 sogenannte Grundstücksübertragungsfälle, davon 13 Zwangsversteigerungsbeschlüsse, aus.

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

Für das gesamte Stadtgebiet

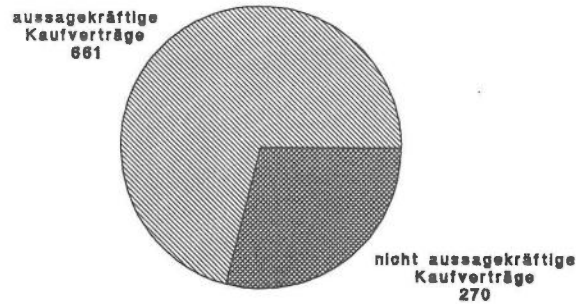


Für die einzelnen Ortschaften

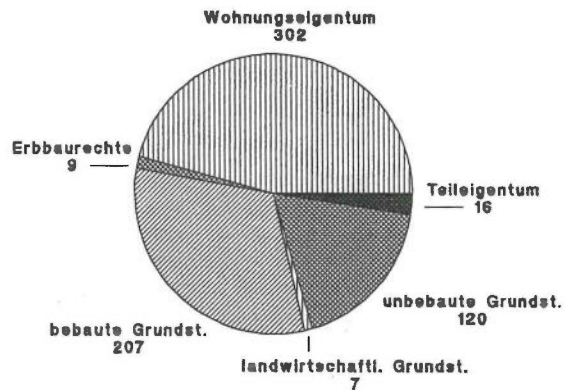


1.2 Von den im Jahr 1992 **eingegangenen und ausgewerteten Grundstücksverträgen** konnten wegen besonderer Umstände (Zwangsversteigerung, Erbauseinandersetzung, persönliche Bindung, Arrondierung etc.) als Grundlage für eine allgemeingültige Aussage lediglich 661 Kaufverträge herangezogen werden.

Die Größenordnung wird in folgendem Schaubild deutlich:

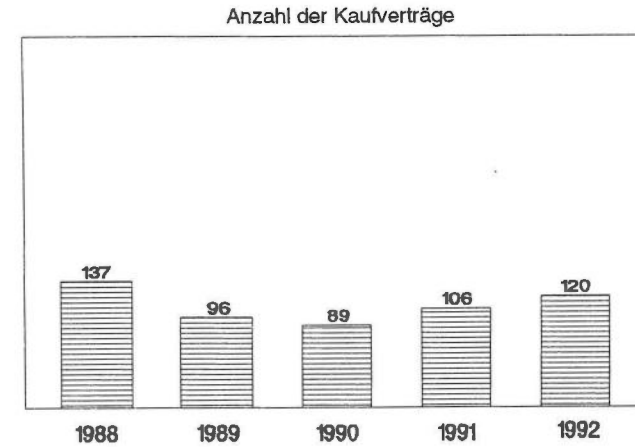


1.3 Von den 661 im Jahr 1992 **vorgelegten ausagekräftigen Verträgen** entfielen auf das gesamte Stadtgebiet:

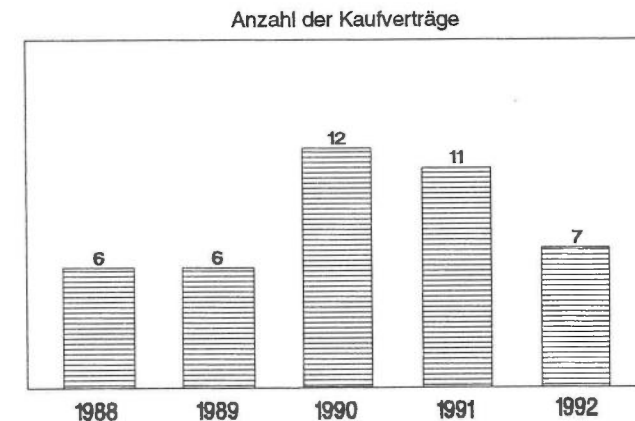


1.4 **Der langfristige Vergleich** der unter Ziffer 1.3 aufgeführten verschiedenen Verträge im einzelnen:

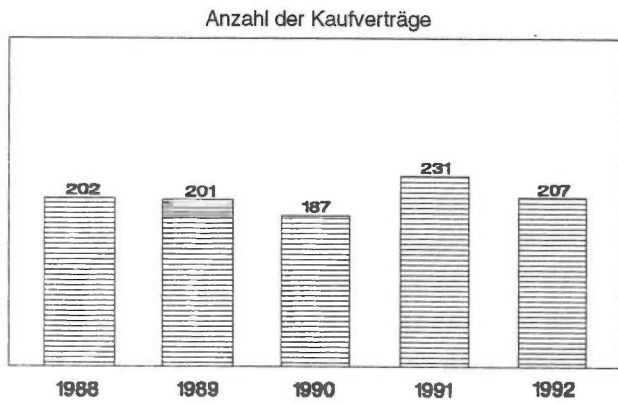
1.4.1 **Unbebaute Grundstücke 1988 bis 1992**



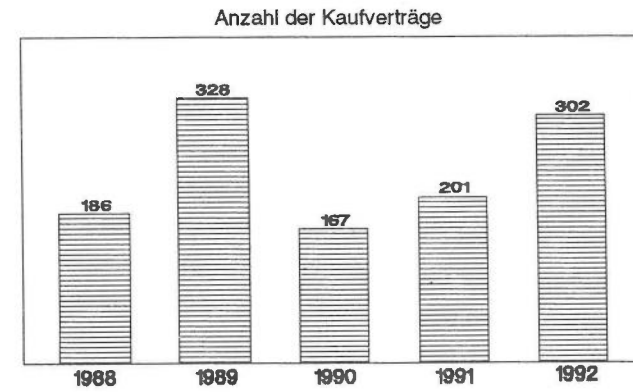
1.4.2 **Land- und forstwirtschaftliche Flächen 1988 bis 1992**



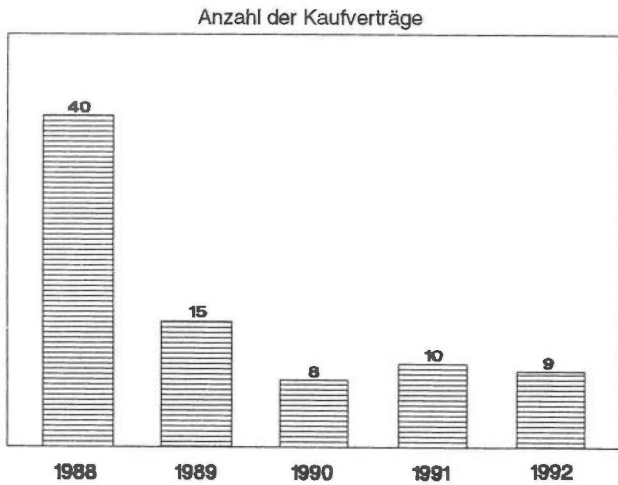
1.4.3 *Bebaute Grundstücke 1988 bis 1992*



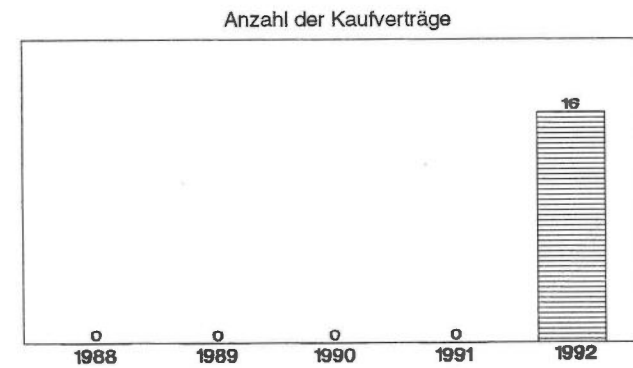
1.4.5 *Wohnungseigentum 1988 bis 1992*



1.4.4 *Erbbaurechtsbestellungen/Erbbaurechtskaufverträge 1988 bis 1992*



1.4.6 *Teileigentum 1988 bis 1992*

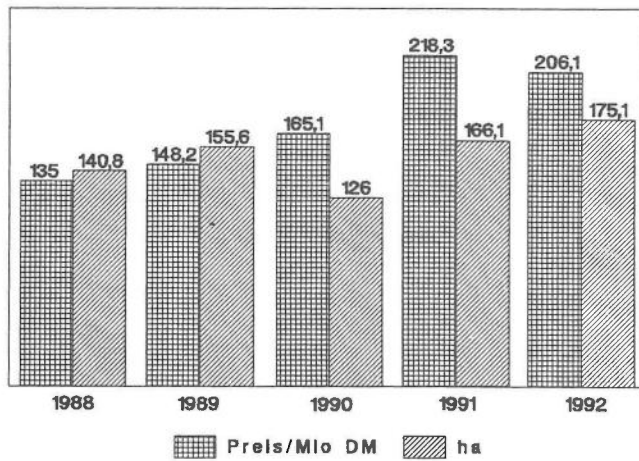


2. Preisumsatz

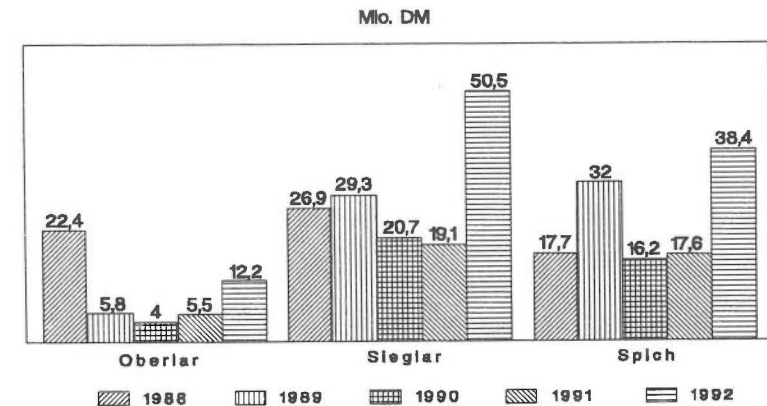
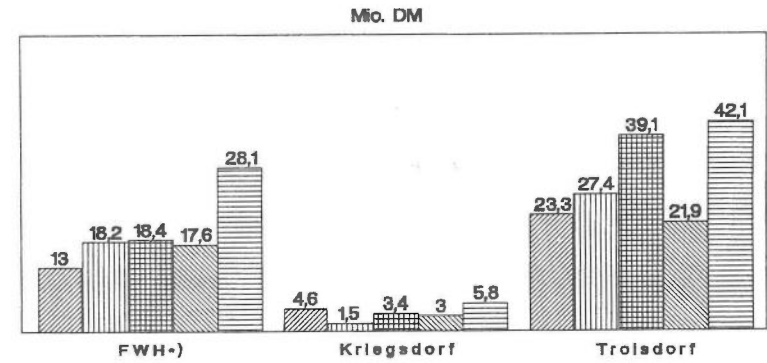
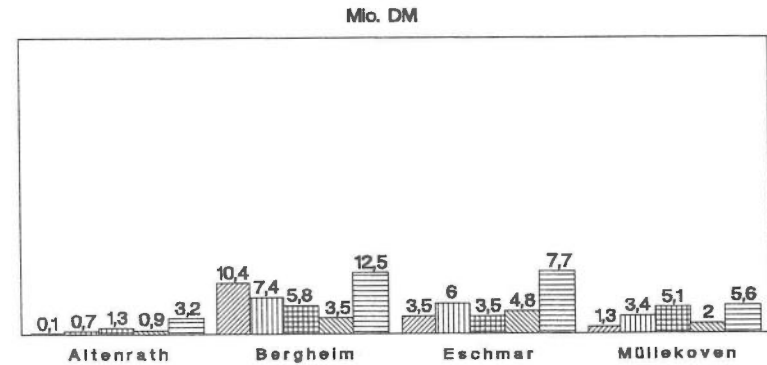
Wie bereits erwähnt, sind unter dem Begriff alle geldlichen Gegenleistungen für den Erwerb eines Grundstücks/Eigentumswohnung zu verstehen. Sachleistungen und sonstige Gegenleistungen bleiben unberücksichtigt.

2.1 Alle 931 ausgewerteten Verträge/Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1992 zugrundegelegt, erfolgte im Stadtgebiet von Troisdorf ein Preisumsatz von 206,1 Millionen DM.

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



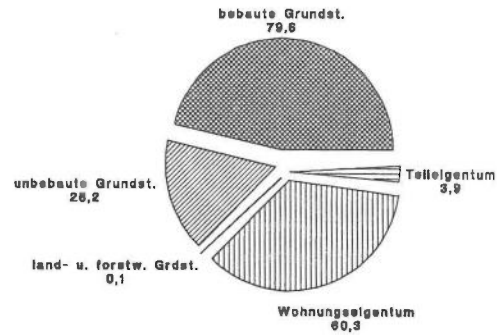
2.2 Der Preisumsatz in den einzelnen Ortschaften im langfristigen Vergleich 1988 bis 1992:



•) Friedrich-Wilhelms-Hütte

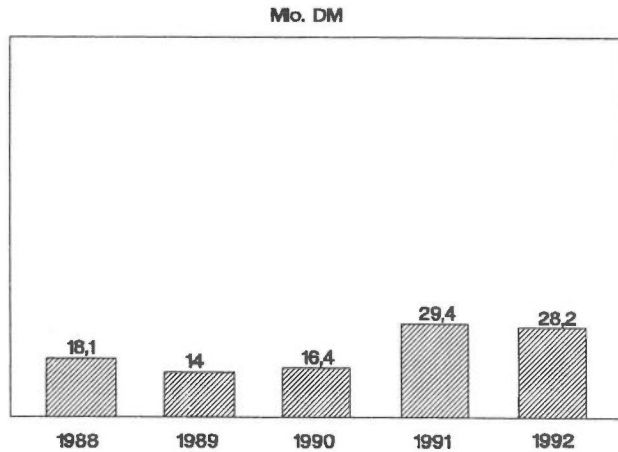
2.3 Wegen der Allgemeingültigkeit der hier zu treffenden Aussagen legt der Gutachterausschuß jedoch nur den **Preisumsatz der aussagekräftigen Verträge** der weiteren Betrachtung zugrunde.

Im gesamten Stadtgebiet von Troisdorf erfolgten im Jahr 1992 Preisumsätze (in Mio. DM) wie folgt:

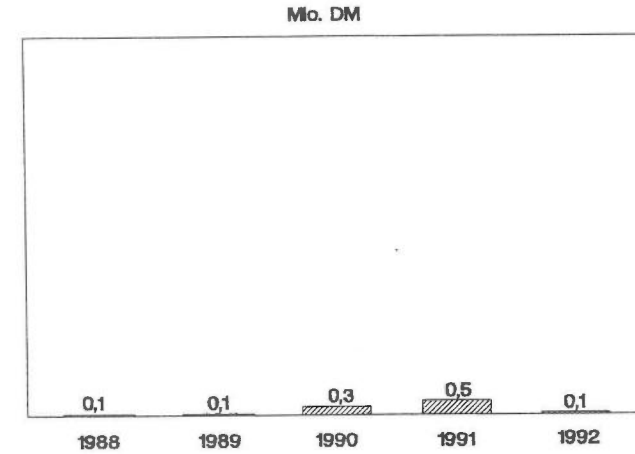


2.4 Die Preisumsätze in den einzelnen Teilmärkten im langfristigen Vergleich:

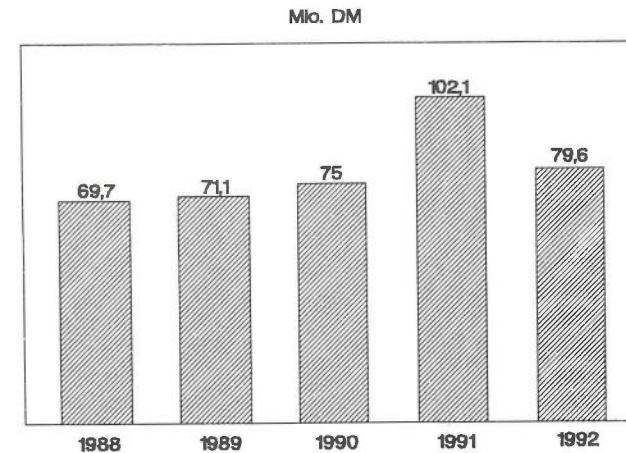
2.4.1 Preisumsatz unbebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1988 bis 1992



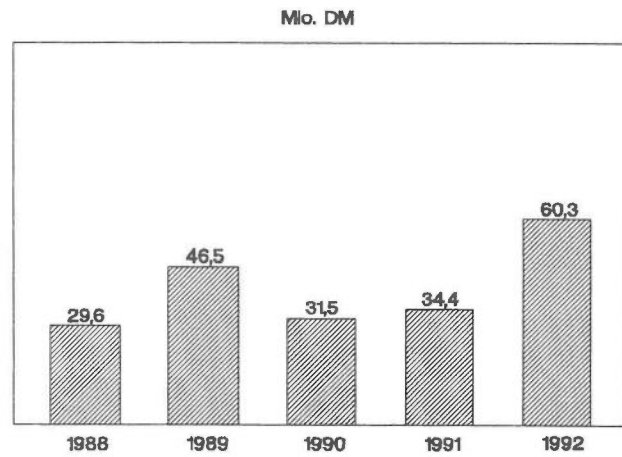
2.4.2 Preisumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke 1988 bis 1992



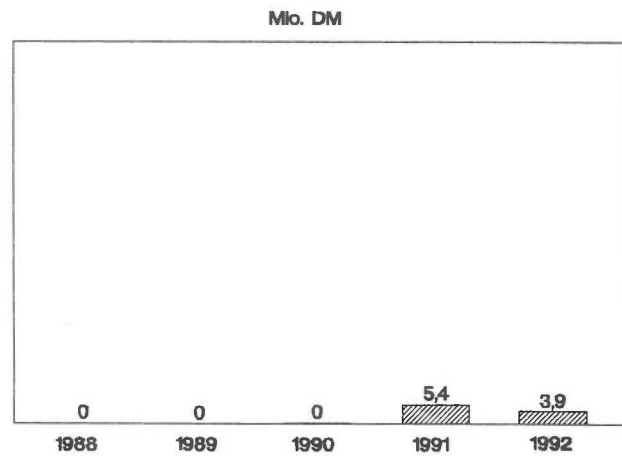
2.4.3 Preisumsatz bebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1988 bis 1992



2.4.4 Preisumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1988 bis 1992



2.4.5 Preisumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1988 bis 1992

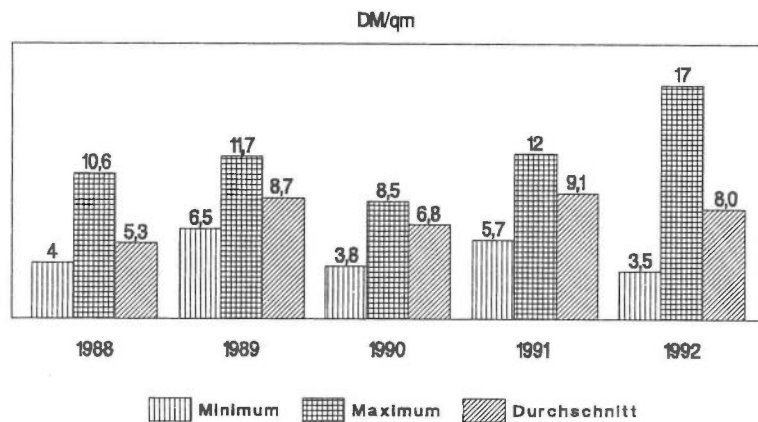


3. Einzelpreise DM/qm Grundstücksfläche

3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamte Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1988 bis 1992

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

1988	1989	1990	1991	1992
6	6	12	11	6



3.2 Preise für unbebautes Wohnbauland

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

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

Achtung!



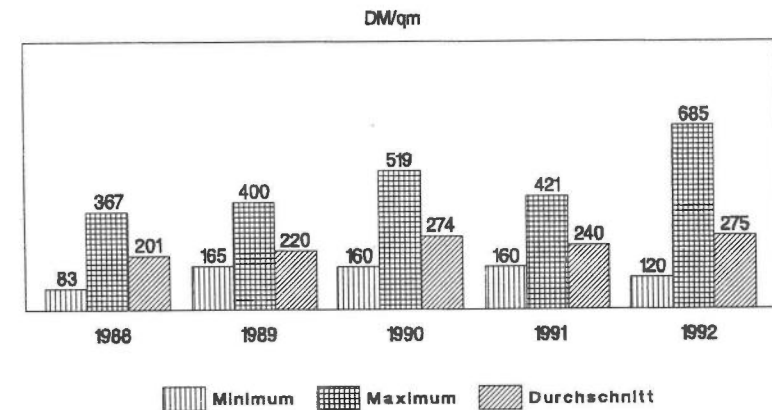
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus dem angegebenen Minimal- und Maximalpreis, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

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

3.2.1 Einzelpreise DM/qm Grundstücksfläche im gesamten Stadtgebiet Troisdorf - 1988 bis 1992

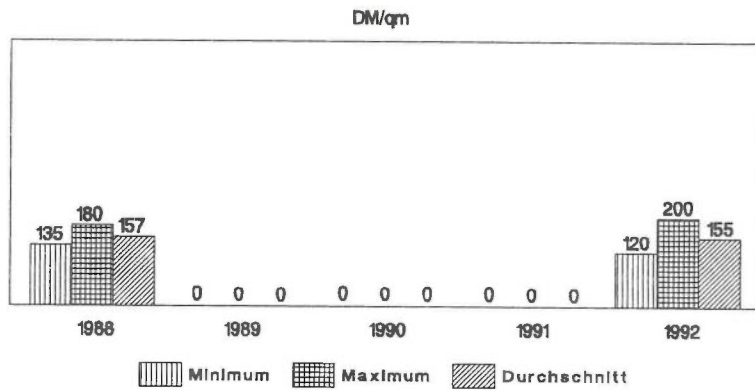
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

1988	1989	1990	1991	1992
59	32	35	44	90



3.2.1.1 Ortschaft Altenrath

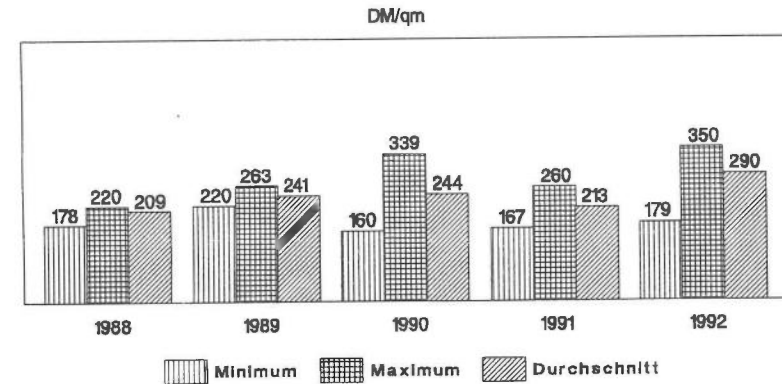
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1988	1989	1990	1991	1992
11	0	0	0	9



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

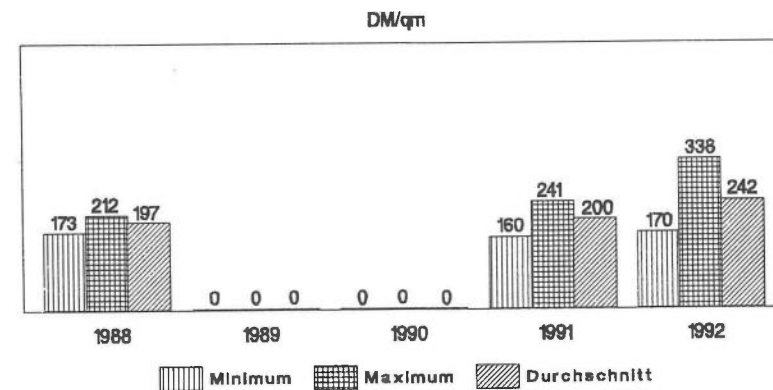
3.2.1.2 Ortschaft Bergheim

Anzahl der Verträge:				
1988	1989	1990	1991	1992
5	2	4	2	4



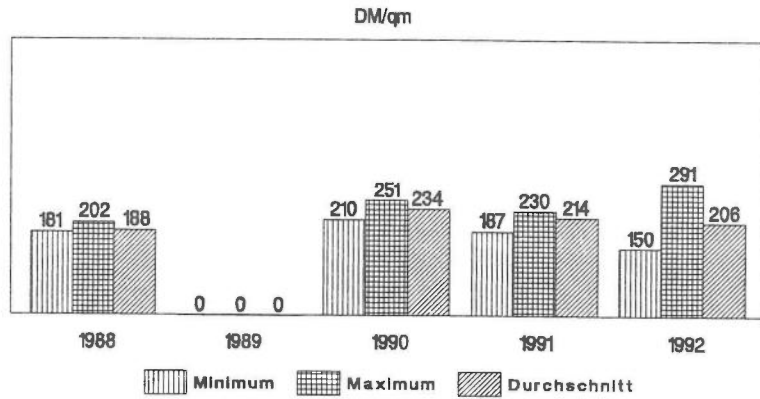
3.2.1.3 Ortschaft Eschmar

Anzahl der Verträge				
1988	1989	1990	1991	1992
3	3	0	0	7



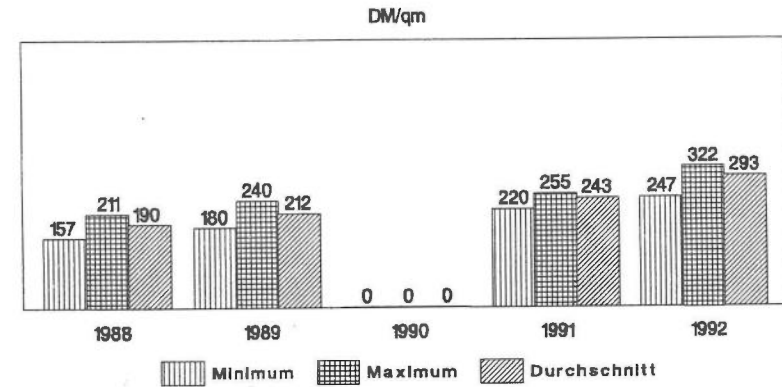
3.2.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1988	1989	1990	1991	1992
3	0	4	4	9



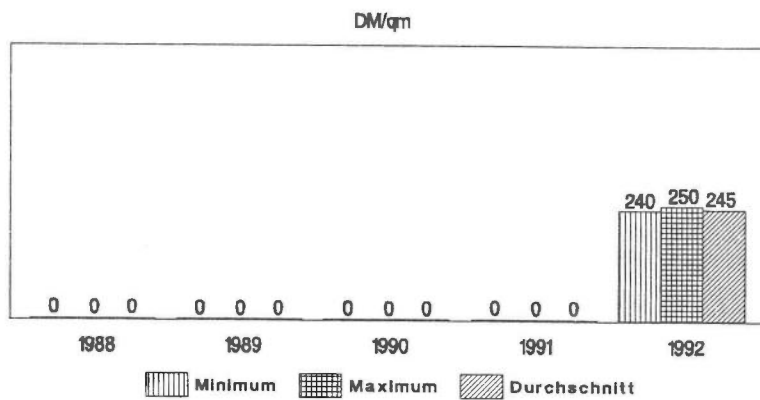
3.2.1.6 Ortschaft Mülleken

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1988	1989	1990	1991	1992
7	4	0	4	4



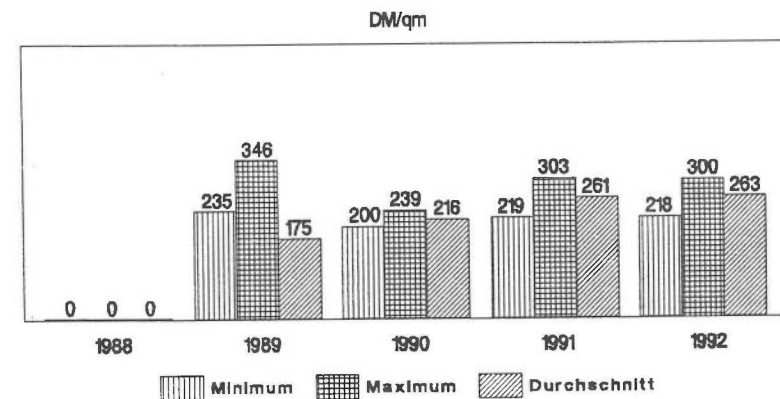
3.2.1.5 Ortschaft Kriegsdorf

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1988	1989	1990	1991	1992
0	0	0	0	2



3.2.1.7 Ortschaft Oberlar

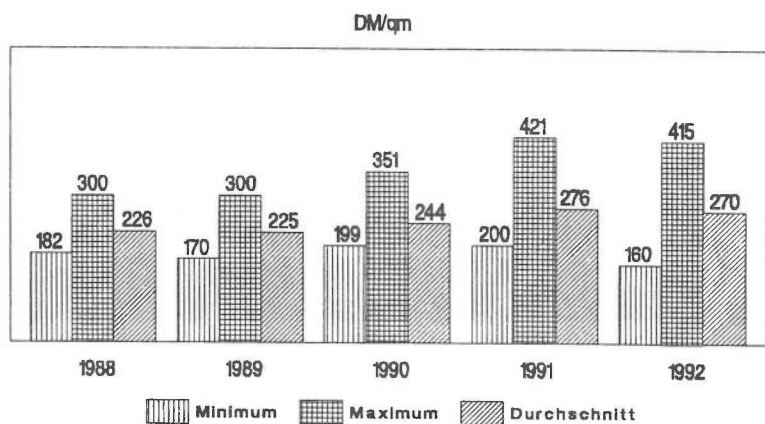
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:				
1988	1989	1990	1991	1992
0	3	3	2	10



3.2.1.8 Ortschaft Sieglar

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

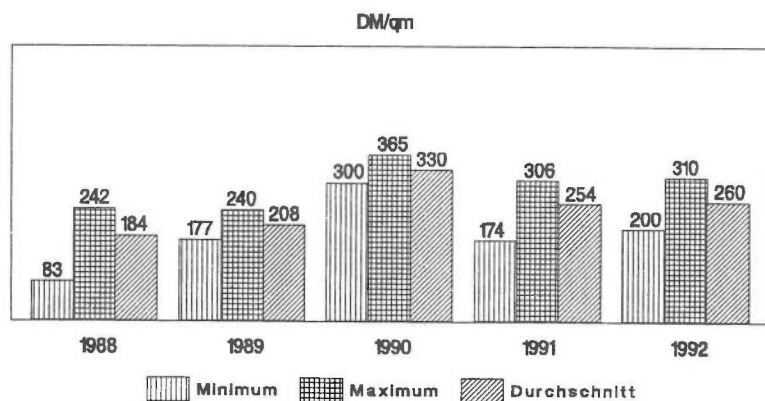
1988	1989	1990	1991	1992
15	15	15	15	24



3.2.1.9 Ortschaft Spich

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

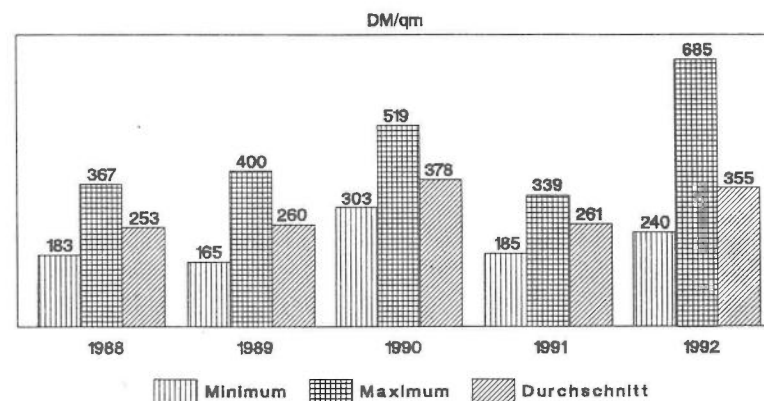
1988	1989	1990	1991	1992
4	2	3	13	13



3.2.1.10 Ortschaft Troisdorf

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

1988	1989	1990	1991	1992
11	6	6	9	8



3.3 Entwicklung der Preise für Wohnbauland in der 1. Hälfte 1993

Nach den bisher vorgelegten Kaufverträgen stellt der Gutachterausschuß für das 1. Halbjahr 1993 Trends in einzelnen Ortschaften fest:

	Preis DM/qm		
	min.	max.	durchschnittl.
Eschmar	278,00	330,00	305,00
Friedrich-Wilhelms-Hütte	200,00	300,00	250,00
Sieglar	240,00	300,00	260,00
Troisdorf	230,00	400,00	320,00

4. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/qm Wohnfläche -

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

Achtung!



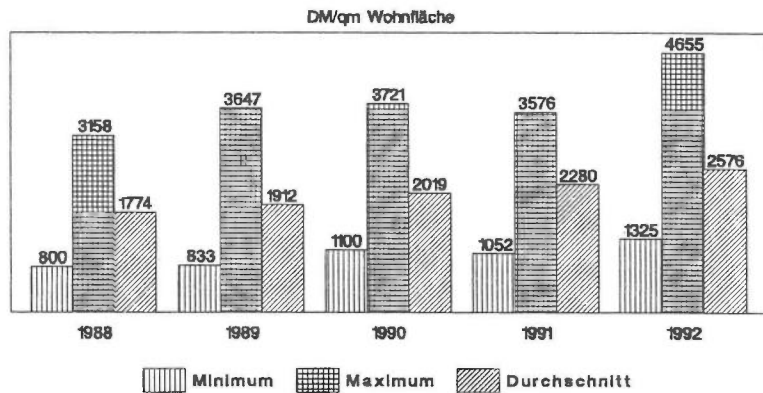
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus den angegebenen Minimal-, Maximalpreisen, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

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

4.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1988 bis 1992

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

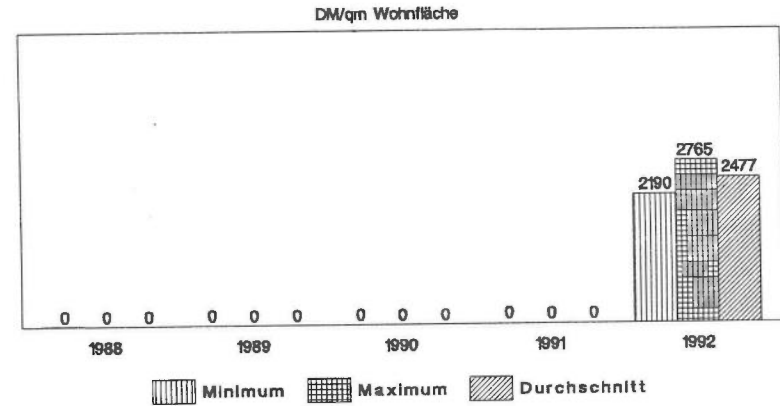
1988	1989	1990	1991	1992
185	326	166	134	302



4.1.1 Ortschaft Altenrath

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

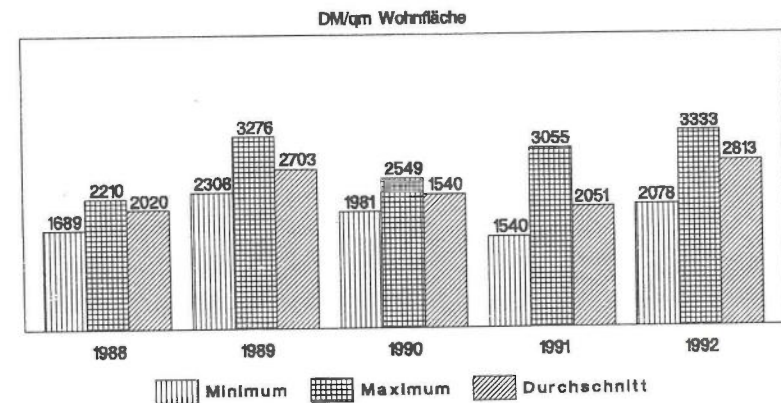
1988	1989	1990	1991	1992
0	0	0	0	2



4.1.2 Ortschaft Bergheim

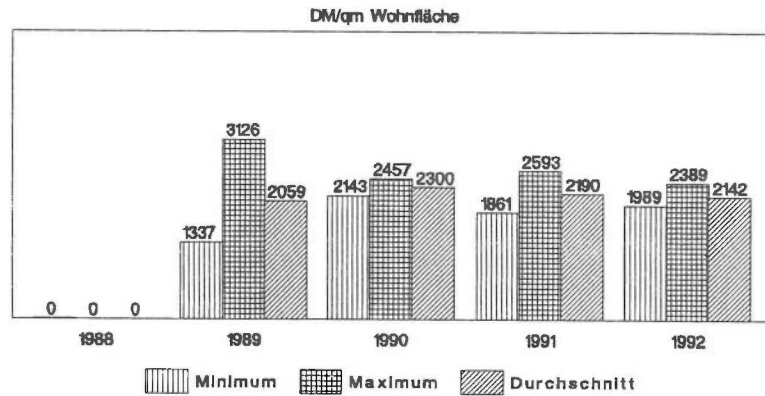
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

1988	1989	1990	1991	1992
3	3	4	4	10



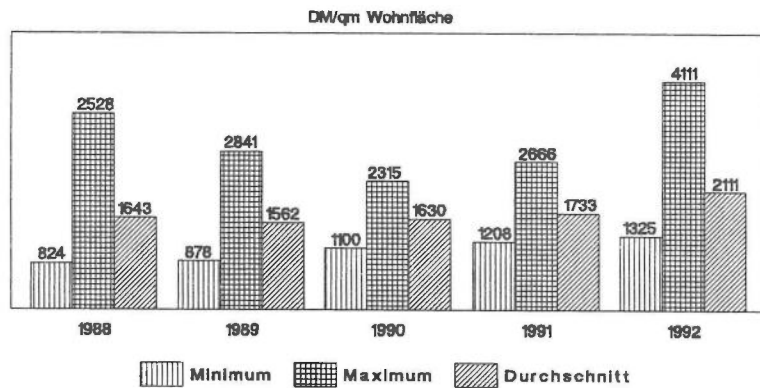
4.1.3 Ortschaft Eschmar

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:					
1988	1989	1990	1991	1992	
0	10	2	4	8	



4.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:					
1988	1989	1990	1991	1992	
49	55	42	30	64	

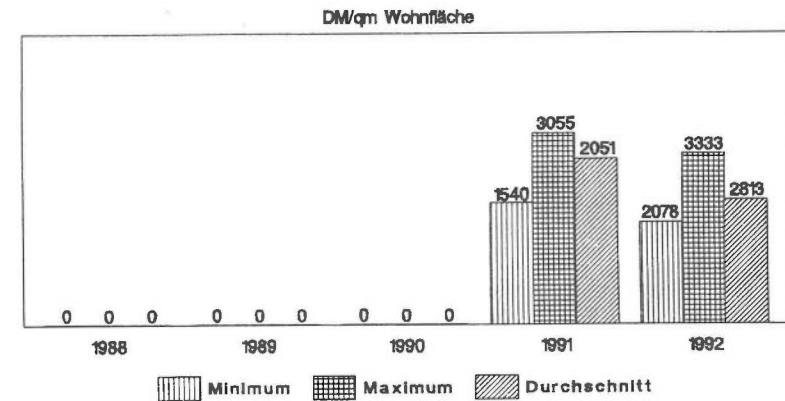


4.1.5 Ortschaft Kriegsdorf

für den untersuchten Zeitraum 1988 bis 1992 liegen dem Gutachterausschuß keine Verträge vor.

4.1.6 Ortschaft Müllekoven

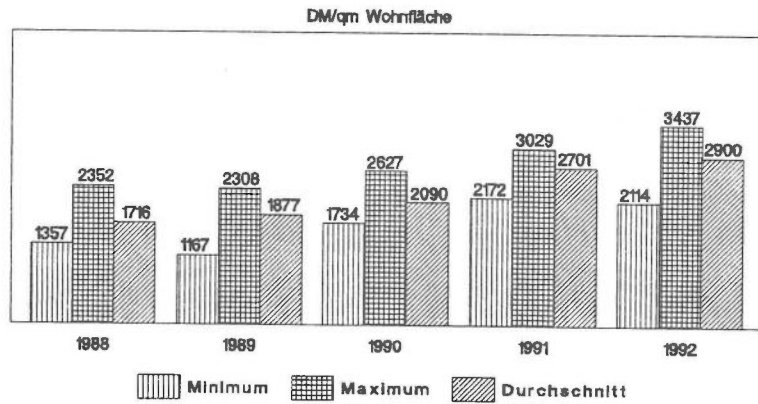
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:					
1988	1989	1990	1991	1992	
0	0	0	6	6	



4.1.7 Ortschaft Oberlar

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

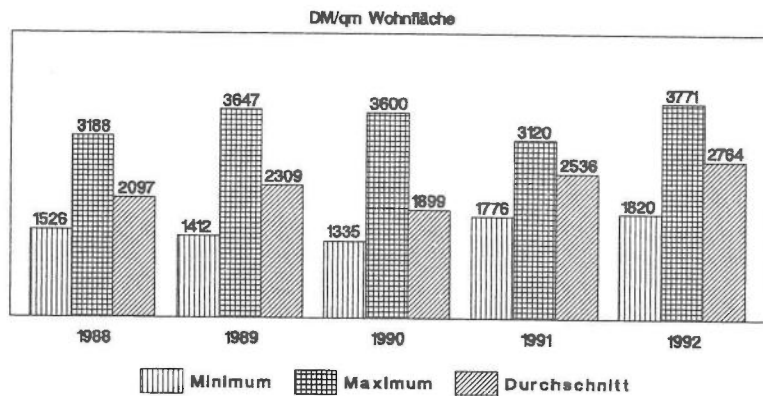
1988	1989	1990	1991	1992
7	7	6	4	4



4.1.8 Ortschaft Sieglar

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

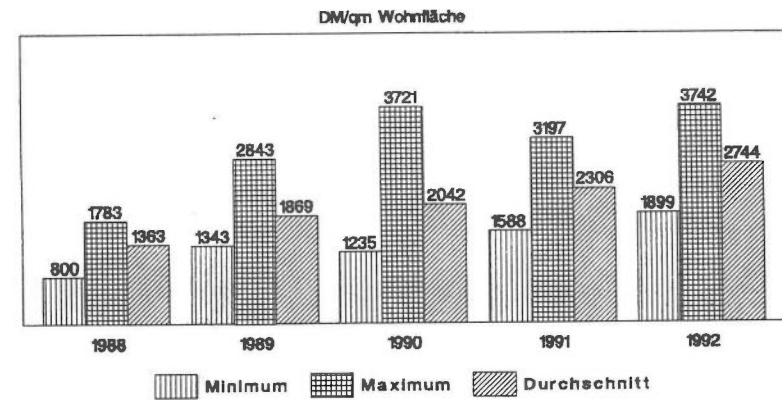
1988	1989	1990	1991	1992
40	74	46	29	82



4.1.9 Ortschaft Spich

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

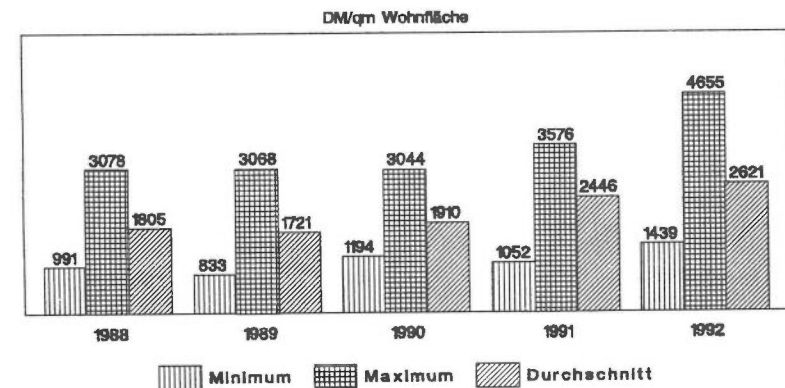
1988	1989	1990	1991	1992
13	54	35	30	73



4.1.10 Ortschaft Troisdorf

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge:

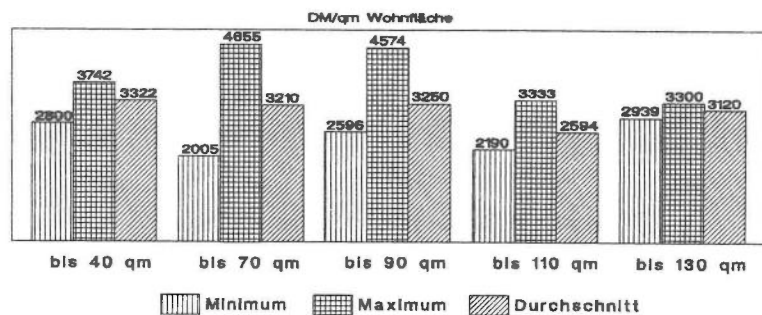
1988	1989	1990	1991	1992
73	123	31	27	53



4.2 Der Gutachterausschuß hat für das Jahr 1992 die **Preise für Eigentumswohnungen** - DM/qm/Wohnfläche - abhängig vom Gebäudealter und der Größe der Eigentumswohnung untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist nachfolgend aufgeführt. Maßstab sind auch hier wieder die den Durchschnittspreis jeweils begründenden Verkäufe.

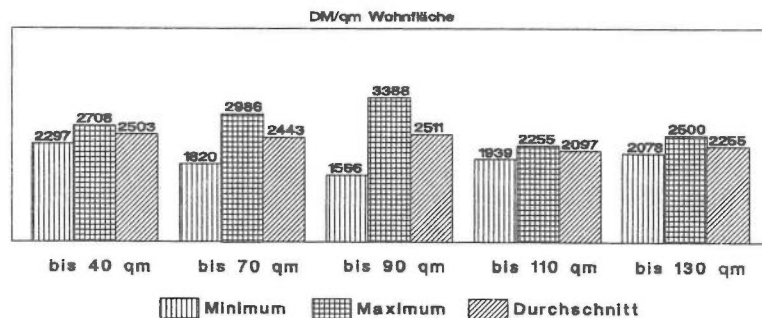
4.2.1 Preise von Eigentumswohnungen in Gebäuden von Baujahr 1990 bis heute

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:				
bis 40 qm	bis 70 qm	bis 90 qm	bis 110 qm	bis 130 qm Wohnfl.
5	39	28	5	2



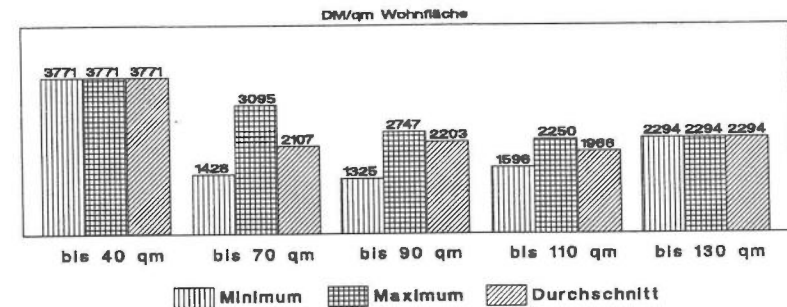
4.2.2 Preise von Eigentumswohnungen in Gebäuden von Baujahr 1980 bis 1989

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:				
bis 40 qm	bis 70 qm	bis 90 qm	bis 110 qm	bis 130 qm Wohnfl.
2	21	31	5	3



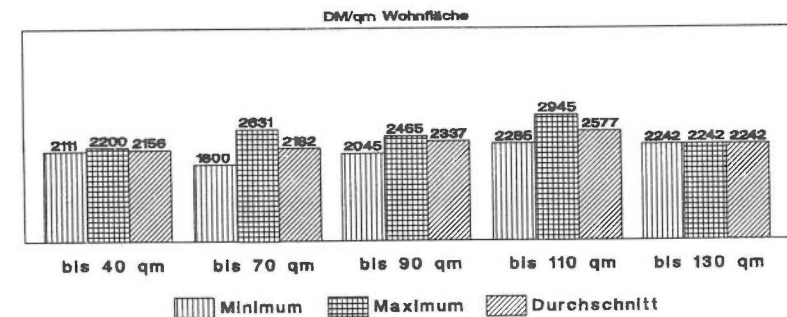
4.2.3 Preise von Eigentumswohnungen in Gebäuden von Baujahr 1970 bis 1979

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:				
bis 40 qm	bis 70 qm	bis 90 qm	bis 110 qm	bis 130 qm Wohnfl.
1	32	23	6	1



4.2.4 Preise von Eigentumswohnungen in Gebäuden von Baujahr 1961 bis 1969

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:				
bis 40 qm	bis 70 qm	bis 90 qm	bis 110 qm	bis 130 qm Wohnfl.
2	9	7	3	1



Über die Baujahre 1949 bis 1960, 1919 bis 1948 und vor 1919 können keine statistisch relevanten Aussagen gemacht werden, weil keine ausreichende Anzahl von Verträgen vorliegt.

5. Diverse Mietpreise



Achtung!

Bei den folgenden Mietangaben für Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze gilt immer:

Die angegebene Durchschnittsmiete ist nicht das Mittel aus der Minimal- und der Maximalangabe, sondern der durchschnittliche Mietzins aller ausgewerteten Mietangaben!

5.1 Ladenmieten im Bereich der Kölner Straße

Die durchschnittlichen Ladenmieten in der Kölner Straße für das Jahr 1992 liegen bei:

Zone zwischen	
○ Ursulaplatz und Von-Loe-Str.	33,- DM/qm Ladenfläche
○ Von-Loe-Str. und Wilhelm-Hamacher-Str.	26,- DM/qm Ladenfläche
○ Wilhelm-Hamacher-Str. und Hermann-Löns-Str.	21,- DM/qm Ladenfläche
○ Hermann-Löns-Str. und Ravensbergerweg	17,- DM/qm Ladenfläche

Die Grenzen der einzelnen Zonen sind fließend.



5.2 Garagenmieten im Stadtgebiet von Troisdorf

Bei der Erhebung von Wohnungsmieten in Drei- oder Mehrfamilienhäusern hat sich der Gutachterausschuß auch nach der Miete für Garagen erkundigt.

664 Angaben wurden ausgewertet:

Garagenmieten:	
Minimum:	25,- DM/Garage
Maximum:	100,- DM/Garage
Durchschnitt:	53,- DM/Garage

5.3 Mieten für Tiefgaragen-Einstellplätze im Stadtgebiet von Troisdorf

Ein weiterer Bestandteil der Umfrage waren Auskünfte über die Miete für Tiefgaragen-Einstellplätze.

Nach der Auswertung von 252 Mietangaben ergibt sich:

Miete für Tiefgaragen-Einstellplätze (TG):	
Minimum:	18,- DM/TG-Einstellplatz
Maximum:	80,- DM/TG-Einstellplatz
Durchschnitt:	56,- DM/TG-Einstellplatz

5.4 Mieten für oberirdische Stellplätze im Stadtgebiet von Troisdorf

Im Zusammenhang mit der Erhebung von Wohnungsmieten in 3- oder Mehrfamilienhäusern wurde auch nach der Miete für oberirdische Stellplätze gefragt.

Das Ergebnis der Auswertung von 130 Mietangaben über oberirdische Stellplätze liegt vor:

Mieten für oberirdische Stellplätze:	
Minimum:	10,- DM/Stellplatz
Maximum:	50,- DM/Stellplatz
Durchschnitt:	27,- DM/Stellplatz

6. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf

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

Ermittelt wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig gebaute und genutzte Grundstücke. Zu berücksichtigen ist auch die Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 - 20 Wertermittlungsverordnung).

Liegenschaftszinssätze (LZR) für das Jahr 1992

Gebäudeart	LZR
Wohnungseigentum	5,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5
Drei- und Mehrfamilienhäuser	5,0
Wohn- und Geschäftshäuser - Wohnnutzung bis 20 % -	5,5
Geschäfts- und Bürogebäude	6,0

Anhang



Troisdorfer Architekturbüros*:

Ortschaft Bergheim:

Dipl.-Ing. Wilhelm Engels
Breitestraße 4
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 451776

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

Dipl.-Ing. Ludwig Konrath
Wolkenburgstraße 49
53844 Troisdorf
Tel.: (0228) 450250

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



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

Ortschaft Kriegsdorf:

Dipl.-Ing. Michael Putzar
Reichensteinstr. 28
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 409677



Ortschaft Spich:

Dipl.-Ing. Peter Billen
Adenauerstr. 48
53842 Troisdorf
Tel.: (02241) 44048

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

Ortschaft Sieglar:

Dipl.-Ing. Hubert Richarz
Larstraße 103
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 41155 od. 42947

Dipl.-Ing. Heinz-Werner Uerdingen
Auf dem Grend 27
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 42025-26



Ortschaft Troisdorf:

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



Dipl.-Ing. Piel & Partner
Frankfurter Straße 35
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 77017-18
Fax: (02241) 71828

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



Troisdorfer Statikbüros:



Ortschaft Bergheim:

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

Ortschaft Spich:

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



**Troisdorfer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure:**

Dipl.-Ing. Rolf Apel
Hitzbroicher Weg 45
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 400151



Dipl.-Ing. Horst Müller
Am Bürgerhaus 17
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 74235



Dipl.-Ing. Gerhard Philipp
Kirchstraße 23
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 78861

Troisdorfer Sachverständigenbüros:

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte:

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

Ortschaft Sieglar:

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



Troisdorfer Immobilienfirmen:

Firma Aufina

Krenkel & Partner Immobilien GmbH

Vermittlung von selbstgenutzten Einfamilienhäusern
und Eigentumswohnungen

Frankfurter Straße 10

53840 Troisdorf

Tel.: (02241) 982323

Firma Aufina

Sieger & Partner Holding GmbH

Vermittlung von Gewerbe-Immobilien
und Kapitalanlagen, Finanzierungsvermittlung

Frankfurter Straße 10

53840 Troisdorf

Tel.: (02241) 982343

Immobilien-Service

Deutsche Bank

Filiale Troisdorf

Am Bürgerhaus 10

53840 Troisdorf

Tel.: (02241) 77066

Immobilien-Service

Kreissparkasse Siegburg

Tel.: (02241) 100-190

Immobilien-Service

Raiffeisenbank Rhein-Sieg e.G.

Steinstraße 1

53844 Troisdorf (02241) 496-130/131



Immobilien- und Baufinanzservice

Wolfgang Rotter

Falkenweg 16

53844 Troisdorf

Tel.: (02241) 46151

Immobilien Vogel

Mitglied im Bund Deutscher Immobilienmakler

- BDIM e.V. -

Brunnenstraße 11

53840 Troisdorf

Tel.: (02241) 79057

Fax: (02241) 79057

Immobilien VDM und CEJ

Industriekaufmann Karl-Heinz Wilde

Kölner Straße 116

53840 Troisdorf

Tel.: (02241) 70450, privat (02241) 70700

Fax: (02241) 77377

SIJ - Immobilien

Wolfgang Schultheis

Frieslandring 21

53840 Troisdorf

Tel.: (02241) 940940

Finanzierung (keine Vermittlung) von Immobilien

Rudolf Krautscheid

Kapellenstraße 26

53844 Troisdorf

Tel.: (02241) 403571



Beratungsmöglichkeiten und wichtige Adressen:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf
Rathaus, Am Schirmhof
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 482-329 od. 323

Haus- u. Grundbesitzerverein
für Troisdorf und Umgebung e. V.
Beratungsstelle: (mittwochs 16 - 19 Uhr)
Wilhelmstraße 2
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 74241 + 75934

Mieterverein e.V.
Rhein-Sieg-Kreis, Bonn und Umgebung
Kaiser-Wilhelm-Platz 9
53721 Siegburg
Tel.: (02241) 63484
Bürostunden: montags - donnerstags 9 - 12 Uhr u. 14 - 17 Uhr

Stadt Troisdorf
Amt für Liegenschaften u. Wirtschaftsförderung
Rathaus, Am Schirmhof
53844 Troisdorf
Tel.: (02241) 482-276

Stadt Troisdorf
Wohnungsamt - gleichzeitig Wohngeldstelle -
Poststraße 105 (im Haus der Stadtwerke)
53840 Troisdorf
Tel.: (02241) 80060



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.

Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß?

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

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

- a) bis 100.000,— DM
3,0 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 300,— DM
- b) über 100.000,— DM bis 1.000.000,— DM
1,5 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 450,— DM
- c) über 1.000.000,— DM
0,7 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 1.200,— DM

Über bebaute Grundstücke bei einem Wert

- a) bis 200.000,— DM
4 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 370,— DM
- b) über 200.000,— DM bis 1.500.000,— DM
2,25 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 720,— DM
- c) über 1.500.000,— DM
1,0 v.T. des festgestellten Wertes
zuzügl. eines Sockelbetrages von 2.595,— DM

Bei Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte bei einem Monatsmiet-Pachtwert

- a) bis 5.000,— DM
30 v.H. des Monatsmiet-(Pachtwertes)
mindestens 400,— DM
- b) über 5.000,— DM
15 v.H. des Monatsmiet-(Pachtwertes)
zuzügl. 750,— DM

Stichwortverzeichnis:

(Ziffern = Seite)

A

Ackerzahl 15

B

Berechnungsverordnung 27

Bodenqualität 15

Bodenrichtwerte 16, 17, 18, 19

Bodenwert 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63

E

Einzelpreise

- Bauland 57

Enteignung 10

Ersterwerb 39

F

Flure 7

Flurstücke 7, 8

G

Gemarkung 7

Gemeinbedarfsfläche 10, 11

Genossenschaftsbeitrag 38

Geschoßfläche 16

Geschoßflächenzahl 16

Grundbuch 9

Grundstücksfläche 16

I

Immobilien 7

K

Kaltmiete 26-35

Kanalanschlußbeiträge 16

Kataster 7

Kostenmiete 37

L

Liegenschaften 7

Liegenschaftskataster 7, 8

M

Miete, "gebundene" 37

Mietrichtwertwohnung 26

Mietspiegel 27, 31

Mietsteigerung 26

N

Netto-Kaltmiete/qm 26-35

P

Parzellen 7

Preisumsatz

- Eigentumswohnungen 39

- Stadtgebiet 50-55

U

Umwandlung 39

V

Verkehrswert 12

Versteigerungsgericht 11

W

Wertermittlungsverordnung 74

Weiterverkauf 39

Wohnlage 27

Wohnungen, freifinanzierte 26, 27

Z

Zwangsversteigerung 11



