



Grundstücksmarktbericht **2014** für den Rhein-Sieg-Kreis



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2014

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2013

Herausgeber:

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf**

Anschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

- Geschäftsstelle -

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus, 53721 Siegburg

Postfach 1551, 53705 Siegburg

Telefon **Vorsitzender:** **02241 13 - 2812**
 Geschäftsstelle: **02241 13 - 2794**

Telefax: **02241 13 - 2437**

E-Mail: **gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de**

Internet: **<http://www.borisplus.nrw.de>**

Quellenangabe der Bilder auf dem Deckblatt:

Stadt Bornheim
Rhein-Voreifel-Touristik
Gemeinde Much
Rhein-Sieg-Kreis

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.
Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe.

Gebühr: 52 Euro (Bezug der Broschüre inklusive Abschnitt 9 "Erforderliche Daten" bei der Geschäftsstelle möglich.)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
1.1	Unbebaute Grundstücke	6
1.2	Bebaute Grundstücke	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
3.3	Besetzung des Gutachterausschusses	10
3.4	Zuständigkeitsbereich	11
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2013	12
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
5.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	17
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	18
5.3.1	Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)	18
5.3.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke	19
6.	Bebaute Grundstücke	20
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	20
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	22
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	23
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	25

6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	25
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	27
6.1.5	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	29
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	29
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	31
6.1.6	Reihenmittelhäuser insgesamt	33
6.1.6.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	33
6.1.6.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	35
6.2	Mehrfamilienhäuser	37
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	38
7.	Wohnungseigentum	39
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	39
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	41
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	42
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	44
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	45
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	45
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m ² und 70 m ²	47
7.1.4.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m ² und 90 m ²	50
7.1.4.4	Wohnungen zwischen 91 m ² und 110 m ²	53
7.1.4.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m ² und 130 m ²	56
7.1.4.6	Wohnungsgröße über 130 m ²	58
7.1.4.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"	60
8.	Bodenrichtwerte	61
8.1	Gesetzlicher Auftrag	61
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	61

8.3	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen	61
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	62
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	62
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	65
8.4.3	Landwirtschaftliche Grundstücke	67
8.4.4	Forstwirtschaftliche Grundstücke	70
9.	Erforderliche Daten	72
9.1	Indexreihen	72
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	72
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	74
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	78
9.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	79
9.3	Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	80
9.4	Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	81
9.5	Liegenschaftszinssätze	82
9.5.1	Grundsätze für die Ermittlung	82
9.5.2	Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume	82
9.5.3	Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2012	83
9.6	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	84
9.7	Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke	85
9.7.1	Grundsätze für die Ermittlung	85
9.7.2	Ermittlung von Sachwertfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden	86
9.8	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte	90
9.9	Sonstige erforderliche Daten	92
10.	Anlagen	93
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	93
10.2	Sonstige Anschriften	94

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises am 24.03.2014 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2013 ging die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.889 im Jahr 2012 auf 6.848 zurück. Der Geldumsatz stieg von 1.093 Millionen Euro auf 1.173 Millionen Euro. Der Flächenumsatz hingegen sank um ca. 12 % auf rund 752 ha.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Durchschnittliche Preisentwicklung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)	+ 0,6 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+/- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+/- 0 %
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	+/- 0 %

Die Entwicklung der Bodenpreise einzelner Städte und Gemeinden finden sich unter Punkt 9.1.2 (Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise).

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe Seite 15)

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl, der Geldumsatz und der Flächenumsatz über den Zahlen des Vorjahres (Verkaufszahl +3 %, Geldumsatz +14 %, Flächenumsatz +11 %).

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (siehe Seiten 18 und 19)

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken blieben die Verkaufszahlen gegenüber 2012 gleich, bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken fielen die Verkaufszahlen um ca. 18 %. Der Flächenumsatz sank bei den landwirtschaftlichen Grundstücken um ca. 12 % und bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken um ca. 44 %, ebenso der Geldumsatz bei landwirtschaftlichen Grundstücken um ca. 18 % und bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken um ca. 35 %.

1.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Seite 20)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - blieb die Verkaufszahl nahezu gleich, der Flächenumsatz stieg um 2 % und der Geldumsatz um 5 % .

Mehrfamilienhäuser (siehe Seite 37)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ging die Anzahl der Verkäufe um ca. 4 % leicht zurück. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz hingegen fielen stark ab. Das liegt an Verkäufen von einzelnen Großobjekten im Berichtsjahr 2012. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

Wohnungseigentum (siehe Seite 39)

Beim Wohnungseigentumsmarkt blieb die Anzahl der verkauften Objekte unverändert. Der Geldumsatz dagegen lag um ca. 10 % über dem des Vorjahres.

Hinweis: Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt für den Rhein-Sieg-Kreis. Er wird seit 1990 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regionalen, unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten der eingehenden Kaufverträge und der nachfolgenden Auswertungen durch den Gutachterausschuss. Weiterhin ermittelt der Gutachterausschuss wesentliche für die Wertermittlung erforderliche Daten für den Rhein-Sieg-Kreis.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Gutachterausschüsse und die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit fachliche Informationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Die Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, werden bekannt und nutzbar gemacht. Zum anderen wendet er sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z.B. in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, bei Versicherungen und bei öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann. Bei Bedarf kann man sich mit der Geschäftsstelle in Verbindung zu setzen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 - dem Vorgänger des heutigen Baugesetzbuches - eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) zugrunde.

Für den Bereich des Landes NRW ist ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der **örtliche Gutachterausschuss** hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Der **Oberer Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von außergewöhnlichen Kaufverträgen, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden folgende Arbeiten:

- Einrichtung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Gutachten und Zustandsfeststellungen
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts
- Vorbereitende Arbeiten für das erweiterte Internetportal www.borisplus.nrw.de

Daneben ist die Geschäftsstelle zuständig für:

- die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Arbeiten über die Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dasselbe gilt für Enteignungsbeschlüsse, Umlegungsbeschlüsse, Zwangsversteigerungszuschläge u.ä.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt; personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u.a. Fragebögen an Verkäufer/Käufer gesandt, um weitere Angaben für die Auswertung zu erhalten.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Auch dieser Bericht über den Grundstücksmarkt wurde aus derselben Datensammlung erstellt. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung ermittelte Daten.

3.3 Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsobererrat

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Ulrich Gödeke, Städt. Oberbaurat
- Dipl.-Ing. Manfred Kühne, Kreisvermessungsobererrat a.D.

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter:

- Dipl.-Bauing. Harald Appelt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Manfred Bank, Techn. Beigeordneter a.D.
- Dieter Blümlein, Immobilienfachwirt
- Dipl.-Ing. Thomas Borowski, Ö.b. Vermessungsingenieur
- Max Esser, Landw. Sachverständiger
- Josef Göttlicher, Bautechniker
- Dipl.-Ing. Barbara Guckelsberger, Techn. Beigeordnete
- Dipl.-Ing. Manfred Hagen, Architekt
- Dipl.-Ing. (FH) Karl-Friedrich Herbst, Kreisvermessungsamtsrat a.D.
- Dipl.-Ing. Ulrich Homa, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hülpiusch, Immobiliensachverständiger
- Martin Kausch, Dipl. Sachverständiger (DIA), MRICS
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Sachverständiger
- Rechtsanwalt Christoph Könen, Kreisverbandsdirektor
- Dipl.-Ing. Erwin Korzonek, Architekt
- Eberhard Kreysern, Forstdirektor i.P.
- Dipl.-Ing. Bernd Manz, Architekt
- Dipl.-Ing. Franz-Josef Pfahl, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Reg. Vermessungsoberamtsrätin
- Stephanie Schäfer, Dipl.-Sachverständige (DIA), ÖbuV SV, MRICS
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Gisbert Schmitz, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter der Finanzämter:

- Renate Hamacher, Finanzamt Siegburg
- Christel Brenneisen, Finanzamt Siegburg
- Irene Koczy, Finanzamt Sankt Augustin
- Axel Schmitz, Finanzamt Sankt Augustin

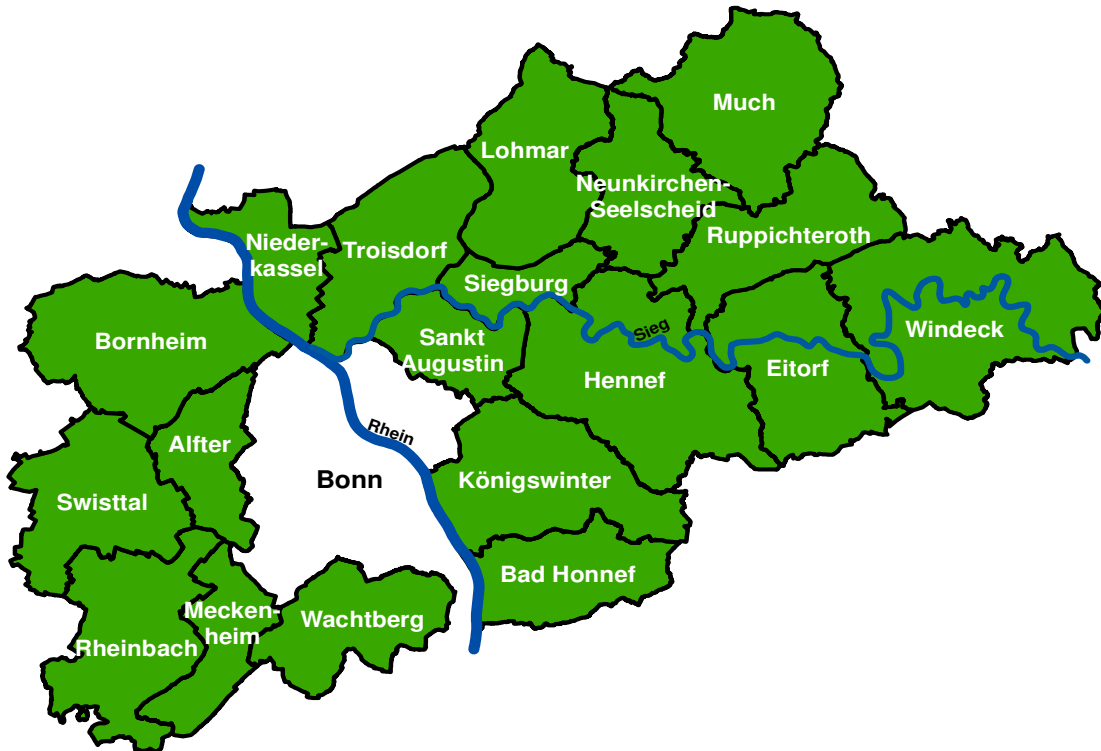
3.4 Zuständigkeitsbereich

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf umfasst das gesamte Gebiet des Rhein-Sieg-Kreises.

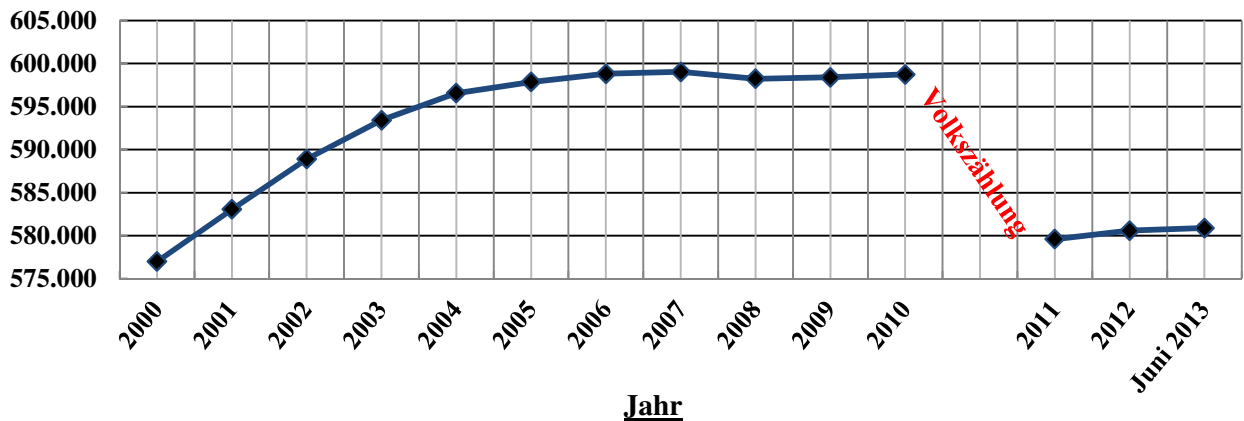
Die Fläche des Rhein-Sieg-Kreises beträgt 1.153 km².

Hier leben etwa 581.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 166 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1670 EW/km² in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **6.848 Vertragsabschlüsse (2012: 6.889)** über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere **Objekte** übertragen; insgesamt waren es im Jahr 2013 für den Geschäftsbereich **7.080 (2012: 7.181)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 4 Erbbaurechte bestellt (2012 waren es 6).

180 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen (2012 waren es 284). Es handelt sich hierbei um 110 bebaute Grundstücke (2012: 122), 58 Wohnungseigentumsobjekte (2012: 154), 2 Baulandgrundstücke (2012: 4), 3 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2012: 1) und 7 sonstige Versteigerungsobjekte (2012: 3).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2011 bis 2013 Auskunft.

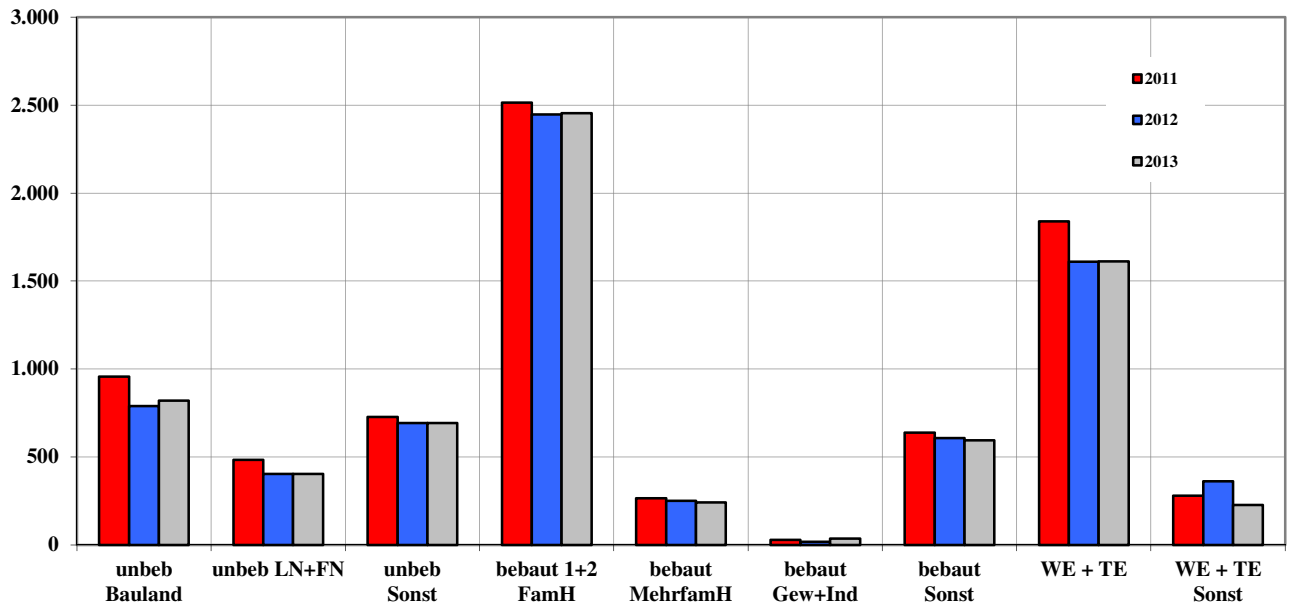
<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe	
2011	956	483	727	2.166	
2012	790	403	693	1.886	
2013	820	404	693	1.917	
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2011	2.514	265	28	639	3.446
2012	2.447	251	17	608	3.323
2013	2.454	242	35	594	3.325
<u>Wohnungseigentum + Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	
2011	1.726	113	280	2.119	
2012	1.497	113	362	1.972	
2013	1.498	114	226	1.838	
Jahr					Gesamtsumme
2011					7.731
2012					7.181
2013					7.080

* Erklärung siehe Seite 13

Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge. Auch die Übertragung einzelner Großobjekte, die für den hiesigen Grundstücksmarkt untypisch sind, und sonstige durch ungewöhnliche oder persönliche Umstände beeinflusste Verträge sind in diesen Zahlen enthalten.

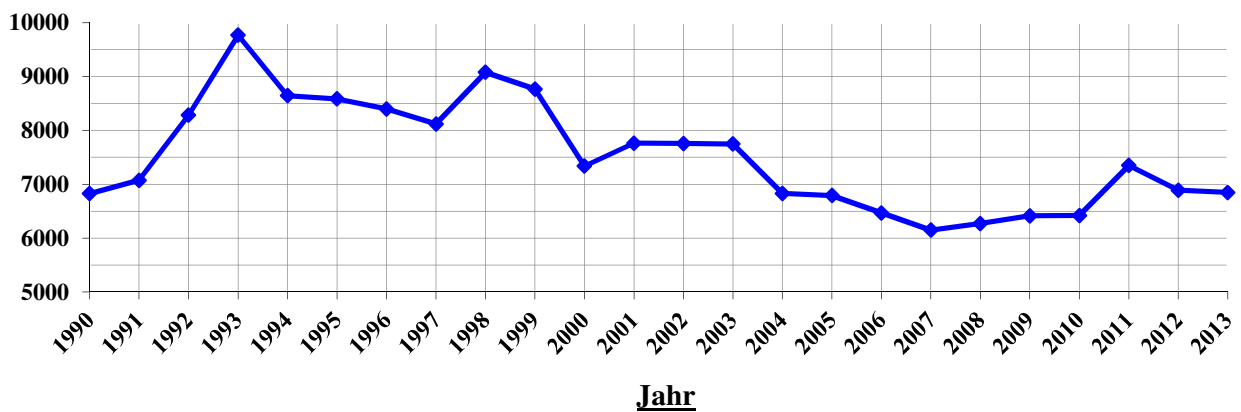
Die vorgenannten **Sonderfälle** sind in der Tabelle und in der Grafik jeweils in den Spalten "Sonstige" zusammengefasst.

Verteilung der Objekte



Entwicklung der Vertragsabschlüsse

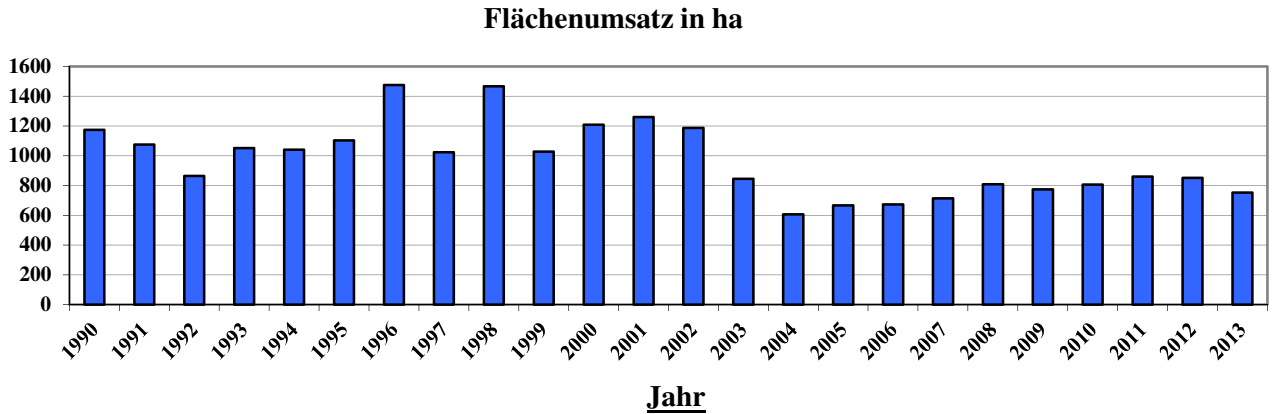
Anzahl



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **751,9 ha Grund und Boden (2012: 850,7)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **13,8 ha (2012: 20,9)**. Das entspricht einem Anteil von rund 2 % (2012: 2 %) am Gesamtflächenumsatz.

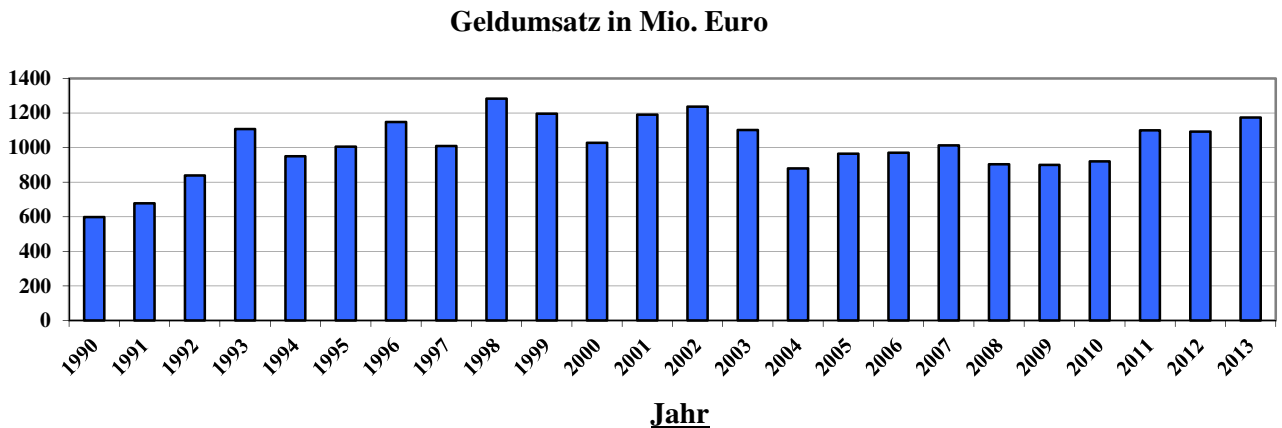


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.173 Millionen € (2012: 1.093)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **22,9 Millionen € (2012: 22,7)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 2% (2012: 2%) am Gesamtgeldumsatz.



5. Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte zu Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser können kostenfrei im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de eingesehen werden.

Weitere Informationen über unbebaute Grundstücke wie z.B. Zusammenstellungen über gebietstypische Lagewerte, Indexreihen, Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaute Flächen im Außenbereich sowie Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind unter den Punkten 8 und 9 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

5.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

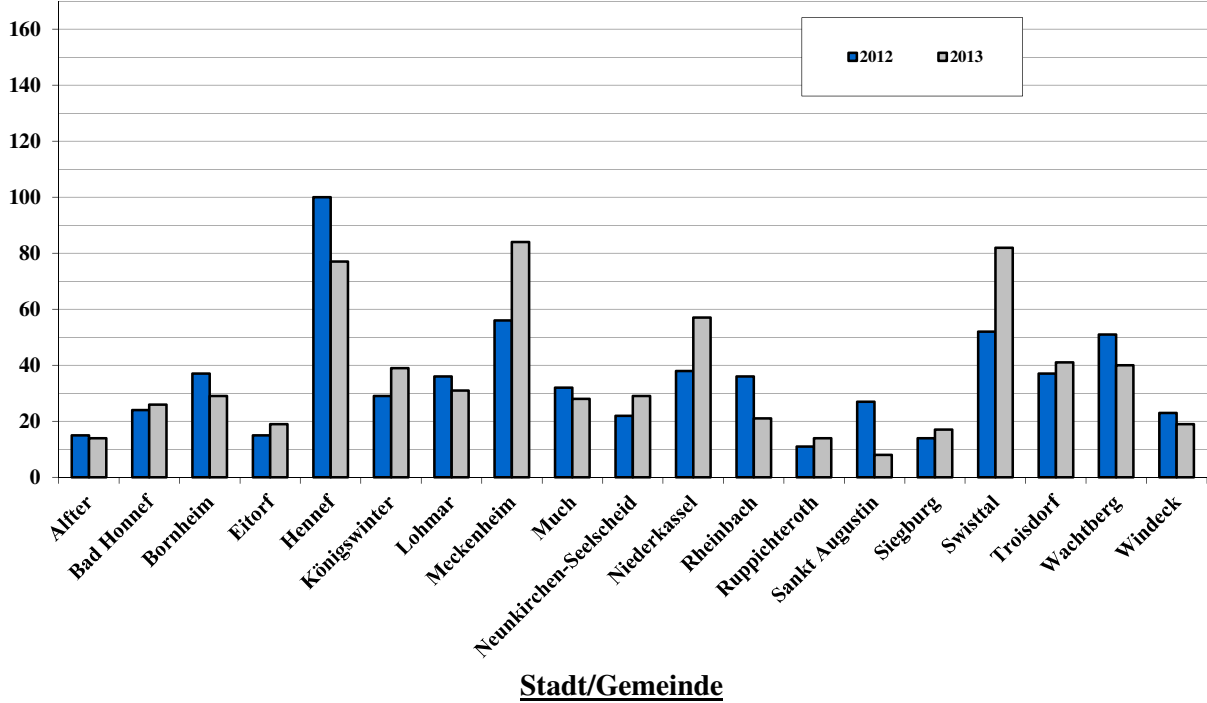
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	20	15	14	0,9	1,0	0,9	1.978	1.629	1.523
Bad Honnef	30	24	26	2,1	1,7	1,8	2.678	2.656	2.980
Bornheim	42	37	29	2,5	2,6	2,1	6.035	4.969	4.566
Eitorf	18	15	19	1,4	1,1	2,5	1.098	1.022	1.151
Hennef	159	100	77	8,8	6,2	5,4	14.009	8.638	8.337
Königswinter	30	29	39	2,5	1,8	3,0	3.808	3.111	5.102
Lohmar	61	36	31	4,9	4,0	3,1	6.710	4.017	3.532
Meckenheim	8	56	84	0,5	3,2	4,6	787	6.627	7.837
Much	24	32	28	1,9	3,0	2,9	1.295	2.339	2.041
Neunkirchen- Seelscheid	22	22	29	1,7	1,6	2,7	2.195	1.949	2.706
Niederkassel	39	38	57	2,0	2,0	3,0	4.031	4.582	7.977
Rheinbach	49	36	21	2,9	2,1	1,6	6.041	3.680	2.698
Ruppichteroth	12	11	14	1,1	1,2	1,7	779	641	1.031
Sankt Augustin	25	27	8	1,8	1,4	0,6	4.162	3.658	1.369
Siegburg	20	14	17	1,1	0,8	1,7	2.213	1.525	3.712
Swisttal	44	52	82	2,3	2,4	4,3	3.716	4.309	7.428
Troisdorf	57	37	41	3,3	3,0	3,4	7.078	6.053	7.939
Wachtberg	61	51	40	3,1	2,8	2,2	6.588	6.127	5.250
Windeck	24	23	19	2,1	2,6	2,0	800	788	610
insgesamt	745	655	675	46,9	44,5	49,5	76.001	68.320	77.789
Veränderung	-12 %	3 %		-5 %	11 %		-10 %	14 %	

Grafische Darstellung siehe nächste Seite

Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

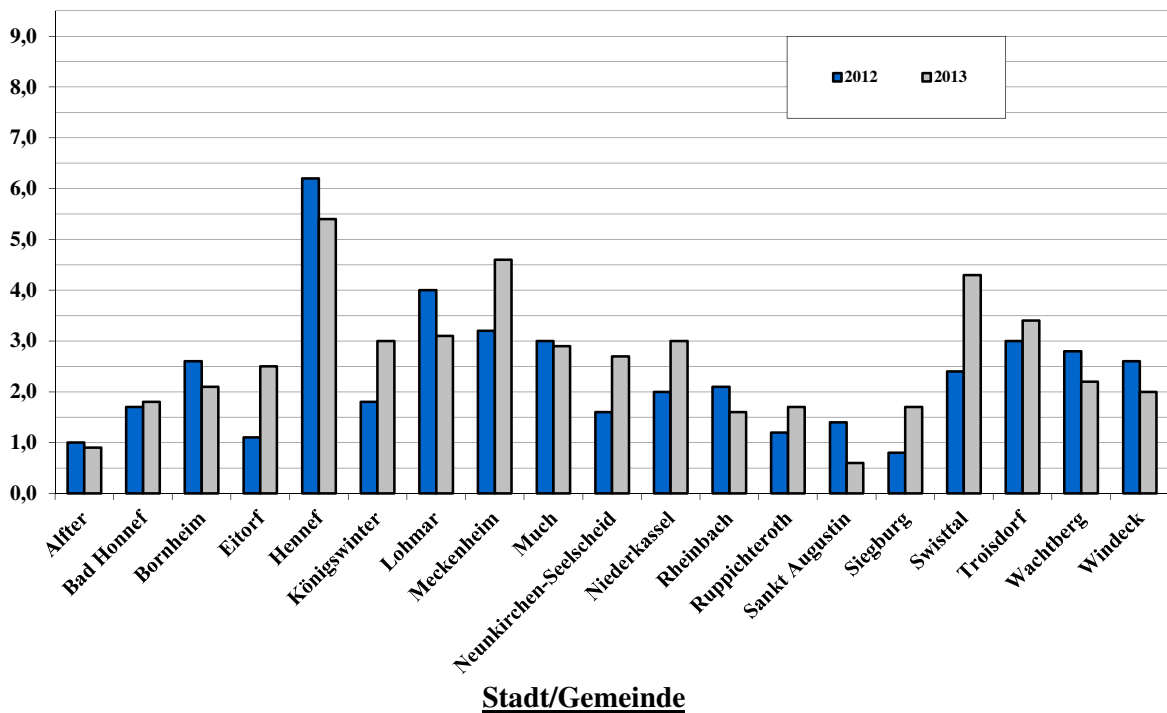
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



5.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	7	2	5	1,1	*	0,7	827	*	582
Bad Honnef	-	3	2	-	2,5	*	-	1.759	*
Bornheim	11	3	4	6,4	2,5	0,8	5.589	2.520	642
Eitorf	6	4	1	2,2	1,4	*	471	279	*
Hennef	6	5	4	1,0	1,9	4,2	951	1.822	3.150
Königswinter	3	-	2	1,0	-	*	434	-	*
Lohmar	3	2	5	0,4	*	0,7	383	*	516
Meckenheim	3	5	2	1,8	1,4	*	2.288	519	*
Much	-	-	7	-	-	2,0	-	-	1.154
Neunkirchen- Seelscheid	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Niederkassel	11	6	4	2,1	0,9	1,1	1.862	845	984
Rheinbach	9	8	7	1,8	5,6	1,9	1.052	3.099	1.029
Ruppichteroth	3	3	1	0,8	0,5	*	299	179	*
Sankt Augustin	4	3	3	0,6	0,4	0,4	1.442	402	272
Siegburg	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Swisttal	7	2	10	1,0	*	1,8	630	*	708
Troisdorf	14	9	6	9,7	4,3	1,1	9.850	5.210	1.214
Wachtberg	10	2	1	2,4	*	*	1.325	*	*
Windeck	-	4	3	-	1,5	2,3	-	323	896
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	98	63	67	32,6	24,6	19,6	27.550	18.168	12.527

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

5.3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	11	4	4	7,0	0,7	1,2	208	16	43
Bad Honnef	4	2	-	6,1	*	-	109	*	-
Bornheim	21	32	32	16,6	26,5	21,0	529	915	746
Eitorf	6	9	14	2,9	7,3	20,4	42	60	220
Hennef	15	22	22	21,2	32,7	27,8	274	484	512
Königswinter	13	8	10	8,4	3,5	8,5	171	83	247
Lohmar	7	5	5	4,7	15,1	5,8	83	237	109
Meckenheim	3	-	9	3,7	-	20,9	107	-	869
Much	9	13	10	17,0	29,4	16,3	195	385	246
Neunkirchen- Seelscheid	5	7	8	4,7	10,4	4,2	64	233	84
Niederkassel	3	6	8	3,5	15,5	6,4	238	1.126	399
Rheinbach	21	20	12	25,9	23,9	14,9	923	820	445
Ruppichteroth	5	8	5	5,3	7,6	11,1	65	86	106
Sankt Augustin	4	-	2	0,3	-	*	10	-	*
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	11	8	13	9,7	10,1	15,2	352	437	644
Troisdorf	3	12	2	5,5	7,0	*	386	473	*
Wachtberg	15	16	9	8,9	14,7	2,8	300	519	88
Windeck	24	11	18	18,4	16,2	17,4	140	158	130
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	180	183	183	169,9	221,6	194,9	4.194	6.042	4.953

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	10	17	10	2,9	6,5	8,5	22	51	97
Bad Honnef	4	4	5	2,1	0,7	2,8	22	18	35
Bornheim	2	7	7	*	2,6	3,5	*	25	44
Eitorf	18	8	11	12,9	4,7	8,0	114	44	69
Hennef	11	30	12	42,2	20,8	6,3	402	162	43
Königswinter	8	8	5	2,0	2,2	1,4	27	20	11
Lohmar	5	9	7	3,8	2,9	3,6	55	32	30
Meckenheim	4	1	2	8,3	*	*	107	*	*
Much	13	10	10	10,3	7,1	7,0	110	75	94
Neunkirchen- Seelscheid	6	7	4	3,0	3,1	3,3	26	36	31
Niederkassel	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Rheinbach	4	3	-	3,3	2,9	-	28	26	-
Ruppichteroth	5	6	5	3,0	5,9	1,4	32	35	12
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Wachtberg	6	5	7	2,6	0,9	2,9	31	13	31
Windeck	24	19	22	15,1	56,0	25,3	115	328	199
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	121	135	110	112,1	140,3	78,3	1.100	1.157	757

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

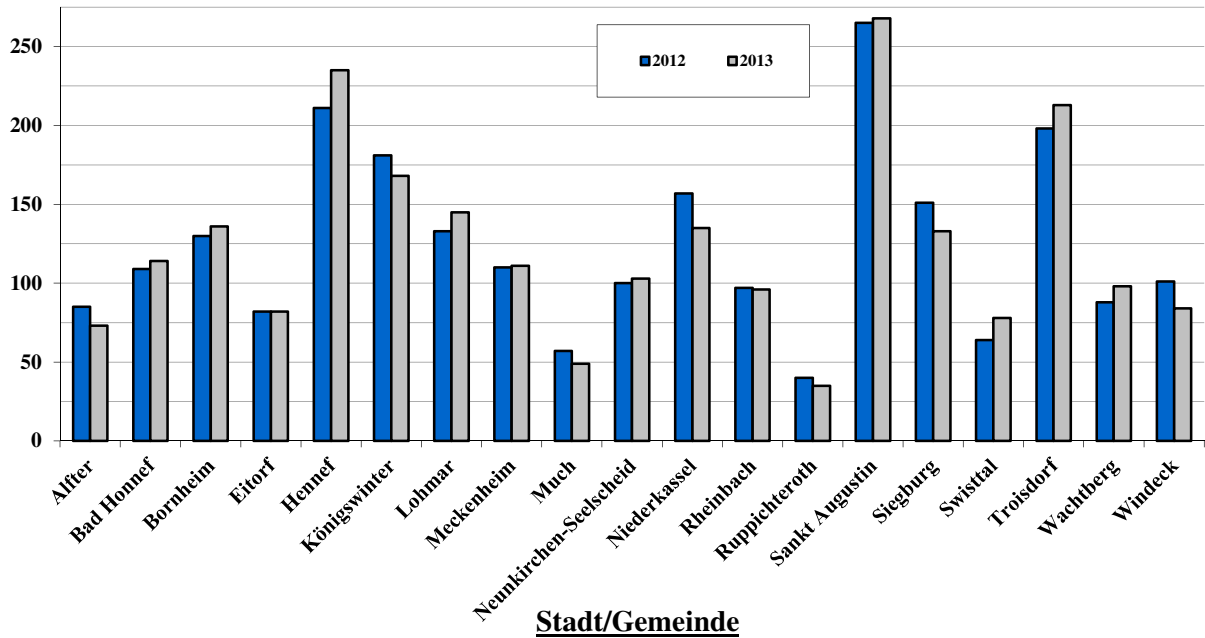
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	94	85	73	4,3	4,4	4,1	19.713	19.960	18.238
Bad Honnef	113	109	114	7,3	5,9	6,8	28.924	26.971	30.592
Bornheim	161	130	136	7,5	6,4	7,3	34.386	30.333	34.447
Eitorf	74	82	82	5,5	6,4	5,7	10.618	11.831	12.891
Hennef	207	211	235	10,7	11,5	14,0	41.174	46.641	54.518
Königswinter	174	181	168	12,2	12,4	11,3	40.761	46.033	39.044
Lohmar	148	133	145	9,0	7,8	8,7	31.134	27.864	30.917
Meckenheim	108	110	111	4,0	4,5	4,3	20.439	23.639	24.027
Much	51	57	49	4,1	4,4	4,4	8.927	9.465	9.330
Neunkirchen- Seelscheid	89	100	103	6,4	6,7	7,6	17.183	19.296	21.191
Niederkassel	168	157	135	6,0	6,2	5,2	36.875	35.732	31.284
Rheinbach	117	97	96	5,8	4,8	5,2	25.644	22.282	21.660
Ruppichteroth	30	40	35	2,6	3,3	2,9	3.997	6.446	5.877
Sankt Augustin	243	265	268	10,8	11,3	11,1	56.292	63.770	68.709
Siegburg	155	151	133	6,9	6,6	6,2	35.184	36.284	31.534
Swisttal	75	64	78	4,4	3,6	4,2	14.579	13.777	16.919
Troisdorf	243	198	213	10,3	8,2	9,0	53.229	42.837	51.524
Wachtberg	84	88	98	5,1	5,2	5,9	22.286	21.447	28.542
Windeck	91	101	84	7,8	8,3	6,2	9.225	9.894	8.476
insgesamt	2.425	2.359	2.356	130,7	127,9	130,1	510.570	514.502	539.720
Veränderung	-3 %	0 %		-2 %	2 %		1 %	5 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

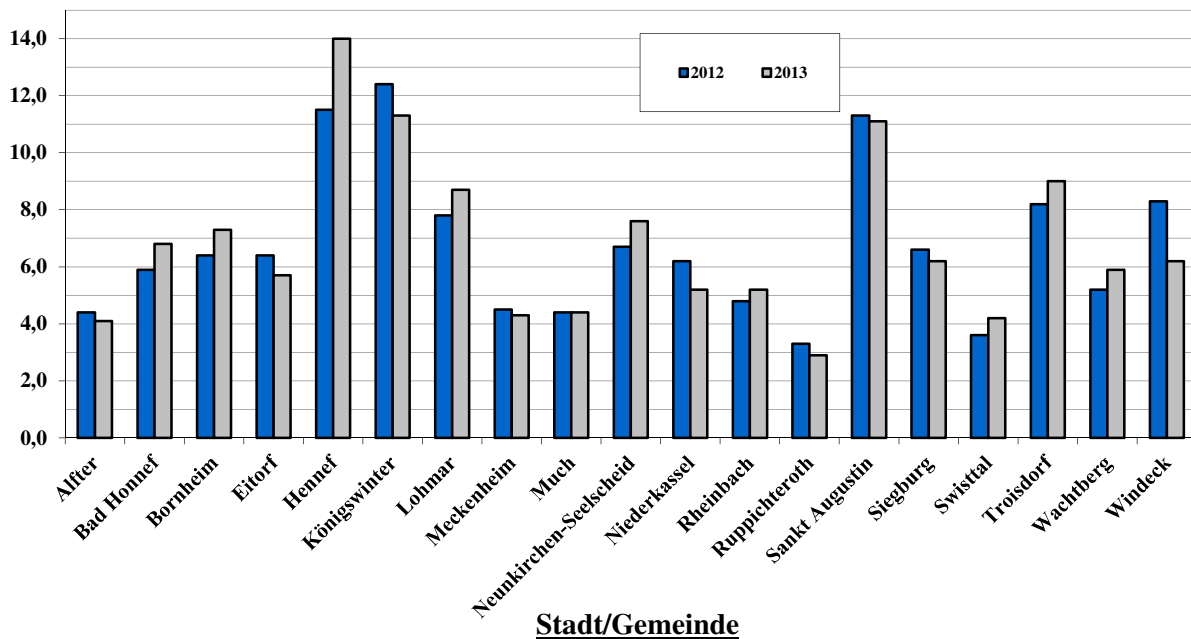
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



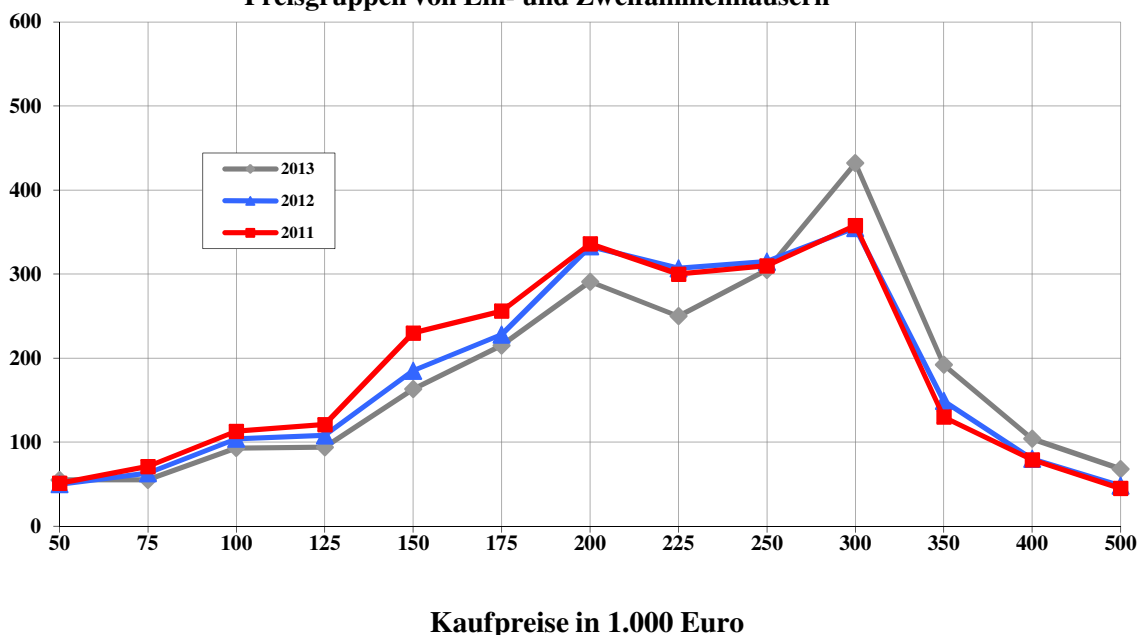
6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50- Tsd €

Preisgruppe			2011	2012	2013
0 €	bis	50.000 €	51	50	55
50.000 €	bis	75.000 €	71	63	55
75.000 €	bis	100.000 €	113	104	93
100.000 €	bis	125.000 €	121	108	94
125.000 €	bis	150.000 €	230	185	163
150.000 €	bis	175.000 €	256	228	215
175.000 €	bis	200.000 €	336	333	291
200.000 €	bis	225.000 €	300	307	250
225.000 €	bis	250.000 €	310	315	305
250.000 €	bis	300.000 €	358	355	432
300.000 €	bis	350.000 €	130	149	192
350.000 €	bis	400.000 €	79	80	104
400.000 €	bis	500.000 €	45	48	68
	über	500.000 €	25	34	39
insgesamt			2.425	2.359	2.356
Veränderung				-3%	0%

Anzahl

Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise des Berichtsjahres 2013

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	3	3	1	6	4
50 bis 75	2	-	1	9	3
75 bis 100	5	2	8	5	9
100 bis 125	1	3	2	7	10
125 bis 150	3	4	11	10	16
150 bis 175	3	8	7	18	17
175 bis 200	4	15	10	7	33
200 bis 225	7	9	16	7	17
225 bis 250	12	14	15	3	38
250 bis 300	15	22	30	8	54
300 bis 350	9	16	13	1	17
350 bis 400	5	9	12	1	7
400 bis 500	1	3	7	-	7
über 500	3	6	3	-	3
insgesamt	73	114	136	82	235

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	6	1	-	-	3
50 bis 75	3	2	1	3	5
75 bis 100	14	3	2	5	4
100 bis 125	6	8	2	3	5
125 bis 150	13	12	8	7	13
150 bis 175	15	21	14	3	12
175 bis 200	19	20	22	6	11
200 bis 225	13	22	18	6	9
225 bis 250	11	18	15	6	18
250 bis 300	29	27	21	5	10
300 bis 350	10	6	6	5	4
350 bis 400	18	2	2	-	5
400 bis 500	8	3	-	-	4
über 500	3	-	-	-	-
insgesamt	168	145	111	49	103

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	1	2	2	2	-
50 bis 75	-	3	3	2	2
75 bis 100	2	3	2	2	1
100 bis 125	4	5	5	3	10
125 bis 150	10	4	1	11	7
150 bis 175	15	9	5	17	11
175 bis 200	22	9	9	31	18
200 bis 225	22	9	1	31	13
225 bis 250	21	16	2	33	24
250 bis 300	18	22	4	78	26
300 bis 350	11	9	-	34	7
350 bis 400	2	4	-	9	11
400 bis 500	4	1	1	11	2
über 500	3	-	-	4	1
insgesamt	135	96	35	268	133

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	3	-	-	18
50 bis 75	1	3	-	12
75 bis 100	3	3	4	16
100 bis 125	4	3	2	11
125 bis 150	7	12	5	9
150 bis 175	7	17	9	7
175 bis 200	9	28	9	9
200 bis 225	10	36	3	1
225 bis 250	10	38	10	1
250 bis 300	15	35	13	-
300 bis 350	4	24	16	-
350 bis 400	2	5	10	-
400 bis 500	2	4	10	-
über 500	1	5	7	-
insgesamt	78	213	98	84

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m ²	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Alfter	46	42	2,8	2,9	9.885	10.837	215	258	609	690
Bad Honnef	53	56	3,6	4,4	12.358	14.040	233	251	679	786
Bornheim	62	69	3,9	4,7	15.384	18.406	248	267	629	681
Eitorf	63	59	5,3	4,3	8.832	9.394	140	159	841	729
Hennef	103	123	7,2	9,4	23.420	28.599	227	233	699	764
Königswinter	135	122	10,1	9,2	34.745	29.413	257	241	748	754
Lohmar	95	96	6,3	6,7	20.095	20.355	212	212	663	698
Meckenheim	34	38	2,2	2,1	8.477	8.735	249	230	647	553
Much	46	39	3,9	3,8	7.690	7.926	167	203	848	974
Neunkirchen- Seelscheid	53	73	3,8	5,9	9.948	16.209	188	222	717	808
Niederkassel	56	56	3,0	2,9	13.612	14.173	243	253	536	518
Rheinbach	45	53	3,0	3,4	11.509	12.338	256	233	667	642
Ruppichteroth	34	33	2,9	2,7	5.518	5.663	162	172	853	818
Sankt Augustin	80	62	5,4	4,2	21.732	18.762	272	303	675	677
Siegburg	45	58	3,2	3,7	12.100	15.629	269	269	711	638
Swisttal	46	47	2,9	2,9	10.090	10.661	219	227	630	617
Troisdorf	60	65	3,6	4,0	13.775	18.604	230	286	600	615
Wachtberg	46	56	3,3	3,8	11.680	17.794	254	318	717	679
Windeck	81	73	6,8	5,7	8.443	8.056	104	110	840	781
insgesamt	1.183	1.220	83,2	86,7	259.291	285.593	219	234	703	711

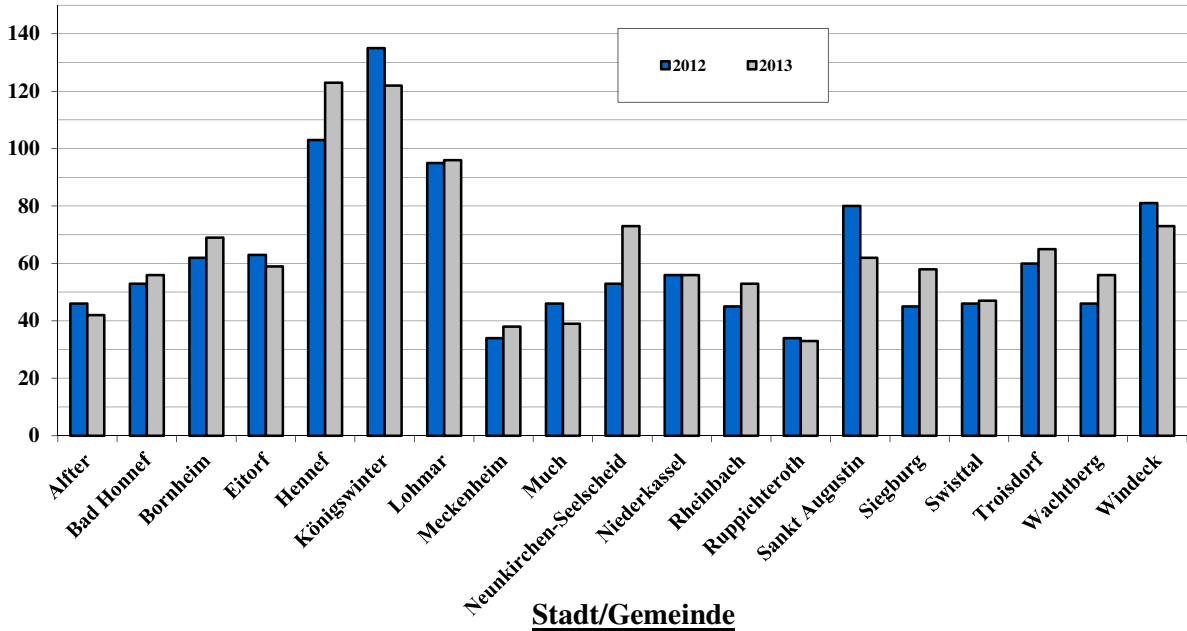
Hinweis:

Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

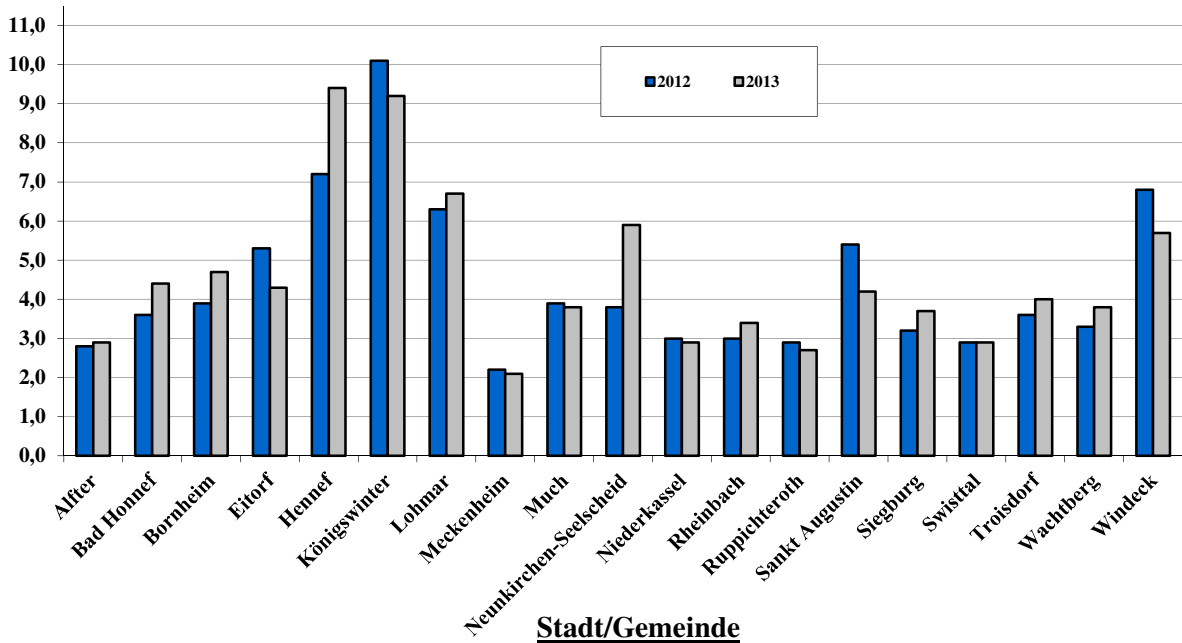
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



6.1.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienwohnhäusern einschließlich einer Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 800 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2011, 2012 und 2013 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in drei Bereiche gegliedert, die das typische Bodenwertniveau wiedergeben sollen. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Sachwertfaktoren). Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (s. Seite 81).

Bodenwertniveau 30 €/m² bis 150 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Wohnfläche in €/m ²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	16	55.000	220.000	85	180	500	2.200	1.000
1950-1959	19	75.000	191.000	90	205	650	1.250	1.000
1960-1969	54	50.000	350.000	70	240	400	2.000	1.150
1970-1979	91	53.000	359.000	50	305	500	2.050	1.200
1980-1989	54	64.000	351.000	55	300	450	2.150	1.400
1990-1999	71	90.000	485.000	80	270	800	2.550	1.550
2000-2009	69	125.000	425.000	95	275	850	3.400	1.700
ab 2010	5	190.000	290.000	140	150	1.400	2.050	1.700

Bodenwertniveau 151 €/m² bis 200 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Wohnfläche in €/m ²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	4	108.000	238.000	120	270	750	2.000	1.300
1950-1959	22	105.000	261.000	75	185	900	2.200	1.550
1960-1969	43	120.000	335.000	80	230	950	2.450	1.650
1970-1979	60	130.000	490.000	95	305	750	2.800	1.550
1980-1989	49	127.000	444.000	90	275	950	2.600	1.650
1990-1999	31	215.000	525.000	120	245	1.250	3.300	1.900
2000-2009	41	200.000	559.000	105	255	800	2.850	2.000
ab 2010	1	*	*	*	*	*	*	*

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bodenwertniveau 201 €/m² bis 320 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Wohnfläche in €/m ²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	19	105.000	335.000	75	185	750	2.050	1.500
1950-1959	36	125.000	355.000	60	170	1.200	2.950	1.850
1960-1969	90	145.000	465.000	80	270	950	3.350	1.750
1970-1979	90	145.000	500.000	70	340	950	2.950	1.800
1980-1989	46	142.000	530.000	100	315	1.100	3.550	1.950
1990-1999	50	165.000	524.000	95	300	800	3.000	2.100
2000-2009	39	230.000	594.000	115	300	1.200	3.300	2.350
ab 2010	15	230.000	550.000	120	200	1.700	3.450	2.550

6.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m ²	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Alfter	27	18	1,0	0,7	6.947	4.057	257	225	370	389
Bad Honnef	30	37	1,1	1,5	5.730	10.093	191	273	367	405
Bornheim	48	52	1,7	2,1	10.876	12.469	227	240	354	404
Eitorf	10	8	0,5	0,5	1.353	1.151	135	144	500	625
Hennef	82	69	2,8	2,6	17.799	16.756	217	243	341	377
Königswinter	23	22	1,0	1,0	4.840	4.923	210	224	435	455
Lohmar	27	33	1,0	1,1	5.555	7.211	206	219	370	333
Meckenheim	42	38	1,5	1,2	9.470	8.527	225	224	357	316
Much	7	9	0,3	0,6	1.040	1.344	149	149	429	667
Neunkirchen- Seelscheid	17	17	0,8	0,9	3.484	3.061	205	180	471	529
Niederkassel	67	58	2,3	1,9	15.772	12.835	235	221	343	328
Rheinbach	31	26	1,1	1,1	6.191	5.711	200	220	355	423
Ruppichteroth	5	-	0,3	-	858	-	172		600	
Sankt Augustin	123	108	4,0	3,8	28.738	27.778	234	257	325	352
Siegburg	73	45	2,6	1,7	17.719	10.408	243	231	356	378
Swisttal	10	21	0,4	1,0	2.151	3.954	215	188	400	476
Troisdorf	100	100	3,6	3,6	20.964	22.635	210	226	360	360
Wachtberg	27	32	1,0	1,5	6.009	7.913	223	247	370	469
Windeck	12	3	0,7	0,1	918	94	77	31	583	333
insgesamt	761	696	27,7	26,9	166.412	160.918	219	231	364	386

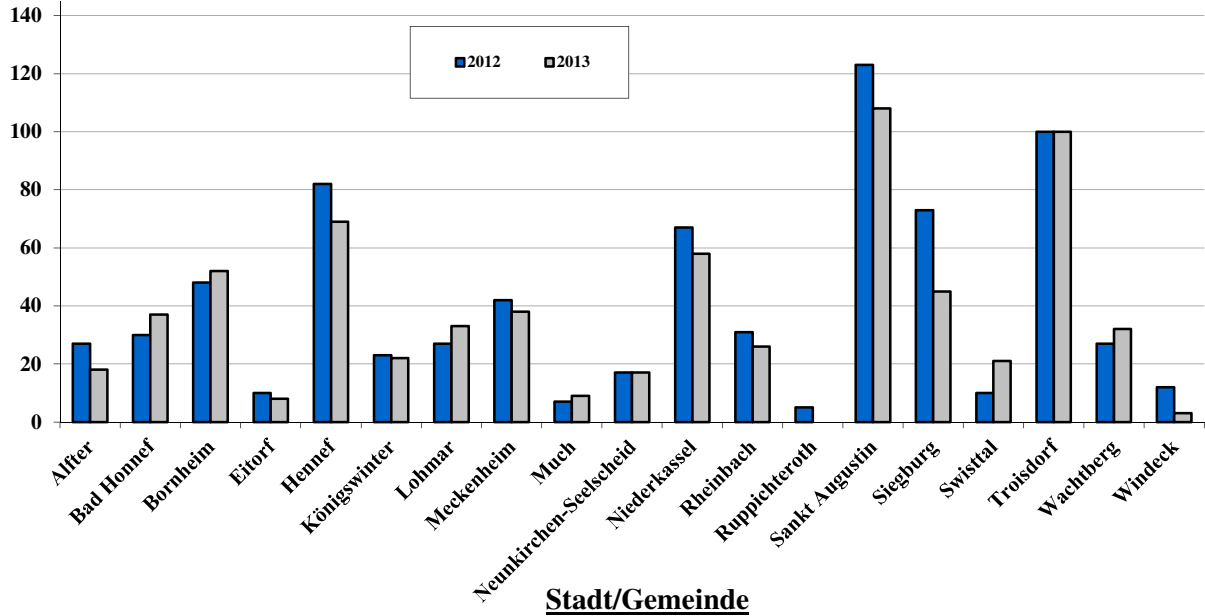
Hinweis:

Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

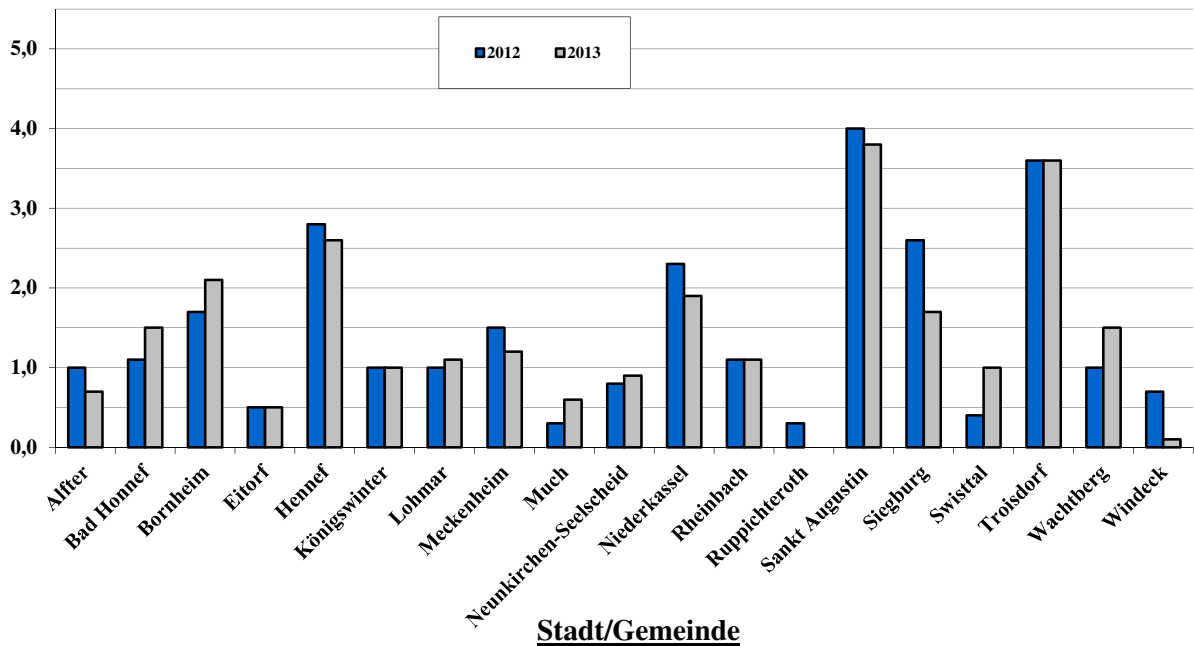
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



6.1.5.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften einschließlich einer Grundstücksfläche zwischen 250 m² und 500 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2011, 2012 und 2013 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in zwei Bereiche gegliedert, die das typische Bodenwertniveau wiedergeben sollen. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Sachwertfaktoren). Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (s. Seite 81).

Bodenwertniveau 130 €/m² bis 210 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Wohnfläche in €/m ²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	4	71.000	214.000	70	150	700	2.200	1.400
1950-1959	9	100.000	200.000	65	170	600	2.200	1.650
1960-1969	13	130.000	248.000	100	185	1.200	2.000	1.550
1970-1979	45	100.000	272.000	95	200	700	2.100	1.550
1980-1989	58	75.000	365.000	75	235	950	2.800	1.600
1990-1999	65	140.000	335.000	90	220	1.050	2.400	1.750
2000-2009	64	129.000	388.000	60	215	1.250	2.450	1.800
ab 2010	66	197.000	335.000	80	185	1.450	3.100	1.950

Bodenwertniveau 211 €/m² bis 300 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Wohnfläche in €/m ²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	22	88.000	305.000	60	210	950	2.600	1.550
1950-1959	18	135.000	270.000	90	175	1.000	2.500	1.650
1960-1969	46	130.000	300.000	85	165	950	2.500	1.650
1970-1979	62	99.000	360.000	70	190	900	2.800	1.650
1980-1989	58	140.000	390.000	90	185	1.050	2.800	1.800
1990-1999	55	160.000	399.000	100	190	1.150	3.050	1.900
2000-2009	59	199.000	400.000	95	210	1.300	2.700	2.000
ab 2010	146	205.000	385.000	85	190	1.450	2.750	2.050

6.1.6 Reihenmittelhäuser insgesamt

6.1.6.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m ²	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Alfter	9	9	0,2	0,3	1.928	1.994	214	222	222	333
Bad Honnef	14	11	0,4	0,3	3.930	3.430	281	312	286	273
Bornheim	14	11	0,4	0,3	2.472	2.500	177	227	286	273
Eitorf	2	6	*	0,1	*	847		141		167
Hennef	11	21	0,2	0,4	1.994	4.287	181	204	182	190
Königswinter	9	12	0,2	0,3	1.826	1.863	203	155	222	250
Lohmar	7	6	0,1	0,2	1.079	1.179	154	197	143	333
Meckenheim	33	32	0,7	0,8	5.460	6.281	165	196	212	250
Much	2	-	*	-	*	-				
Neunkirchen- Seelscheid	2	2	*	*	*	*				
Niederkassel	30	21	0,7	0,5	5.346	4.275	178	204	233	238
Rheinbach	16	12	0,4	0,4	3.399	2.458	212	205	250	333
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-				
Sankt Augustin	52	81	1,2	1,9	10.661	17.991	205	222	231	235
Siegburg	29	24	0,6	0,6	5.501	4.323	190	180	207	250
Swisttal	5	7	0,1	0,2	896	1.469	179	210	200	286
Troisdorf	32	42	0,8	1,0	6.901	8.745	216	208	250	238
Wachtberg	5	3	0,1	0,1	1.045	628	209	209	200	333
Windeck	-	-	-	-	-	-				
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	272	300	6,2	7,4	53.424	62.712	196	209	228	247

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

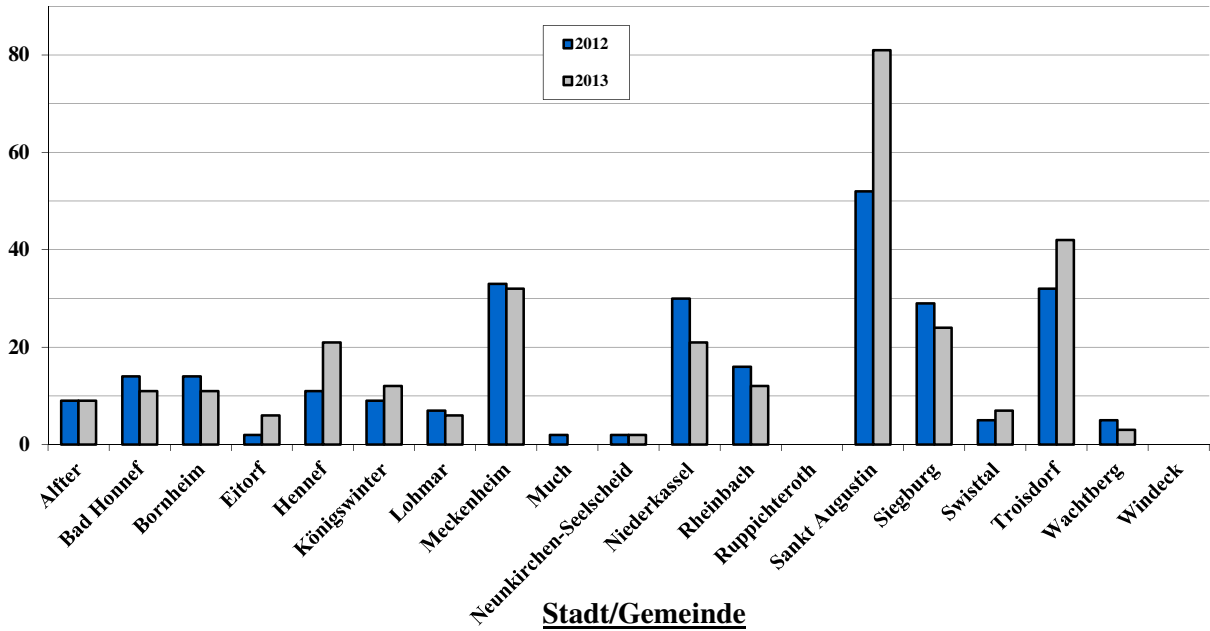
Hinweis:

Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenmittelhäusern

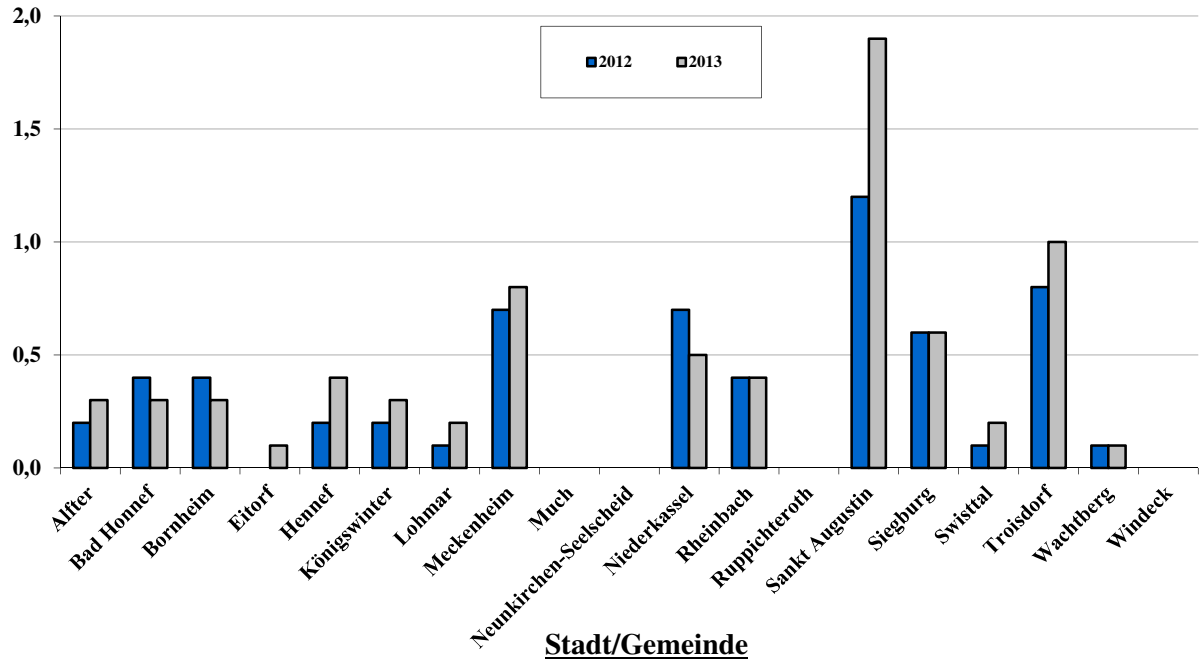
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



6.1.6.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihemittelhäusern einschließlich einer Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 300 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2011, 2012 und 2013 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in zwei Bereiche gegliedert, die das typische Bodenwertniveau wiedergeben sollen. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Sachwertfaktoren). Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (s. Seite 81).

Bodenwertniveau 180 €/m² bis 230 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Wohnfläche in €/m ²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-
1950-1959	3	117.000	175.000	90	115	1.050	1.850	1.450
1960-1969	17	105.000	207.000	80	150	1.100	1.950	1.550
1970-1979	51	110.000	249.000	80	160	750	2.200	1.500
1980-1989	48	110.000	275.000	85	250	800	2.200	1.450
1990-1999	33	160.000	238.000	100	180	1.000	2.050	1.600
2000-2009	29	185.000	285.000	100	185	1.250	2.200	1.750
ab 2010	57	164.000	291.000	80	150	1.200	2.500	2.000

Bodenwertniveau 231 €/m² bis 290 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Wohnfläche in €/m ²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	7	98.000	240.000	90	180	850	1.400	1.200
1950-1959	7	120.000	199.000	60	120	1.000	2.750	1.750
1960-1969	13	133.000	250.000	90	160	1.450	2.350	1.700
1970-1979	44	130.000	393.000	90	155	1.050	3.250	1.600
1980-1989	28	155.000	279.000	90	205	850	2.450	1.600
1990-1999	31	173.000	260.000	105	160	1.150	2.250	1.650
2000-2009	21	180.000	410.000	105	170	1.300	2.450	1.900
ab 2010	34	180.000	365.000	85	185	1.300	2.600	1.800

6.2 Mehrfamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet auch gemischt genutzte Objekte mit mindestens 3 Wohneinheiten und tlw. gewerblichem Anteil (z.B. Ladenlokale im EG oder tlw. Büro-/Praxisnutzung).

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	12	6	10	0,7	2,7	0,5	3.694	14.618	3.707
Bad Honnef	6	11	6	0,3	0,5	0,5	1.730	2.355	2.422
Bornheim	9	9	14	0,6	0,9	1,0	2.993	3.089	4.477
Eitorf	6	6	5	0,3	0,5	0,6	1.090	1.273	1.492
Hennef	21	8	8	1,9	0,7	0,7	6.530	2.714	4.313
Königswinter	18	15	13	1,8	0,9	0,9	7.808	3.542	3.608
Lohmar	3	8	3	0,3	0,7	0,3	1.215	2.909	865
Meckenheim	1	2	2	*	*	*	*	*	*
Much	1	3	1	*	0,4	*	*	1.005	*
Neunkirchen- Seelscheid	2	3	7	*	0,4	0,6	*	657	2.292
Niederkassel	8	3	5	0,8	0,1	0,3	3.655	931	2.222
Rheinbach	2	7	5	*	0,5	0,3	*	4.455	1.717
Ruppichteroth	1	3	2	*	0,6	*	*	850	*
Sankt Augustin	14	13	10	1,1	4,1	1,6	4.699	20.749	7.843
Siegburg	22	40	23	1,1	3,9	1,6	6.802	47.313	9.889
Swisttal	5	4	4	0,3	0,3	0,3	1.305	1.290	1.365
Troisdorf	32	40	54	1,9	4,1	2,9	9.400	31.594	22.639
Wachtberg	1	5	5	*	0,5	0,4	*	1.433	1.683
Windeck	2	1	2	*	*	*	*	*	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	166	187	179	12,8	22,8	13,6	55.386	143.671	74.127

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Bad Honnef	2	5	3	*	0,8	0,4	*	1.448	835
Bornheim	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Eitorf	2	-	3	*	-	0,8	*	-	3.960
Hennef	5	1	3	2,8	*	4,3	5.735	*	4.632
Königswinter	7	1	1	1,9	*	*	3.914	*	*
Lohmar	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Meckenheim	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Much	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Niederkassel	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Rheinbach	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	2	2	3	*	*	0,8	*	*	1.148
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Troisdorf	1	1	8	*	*	5,3	*	*	22.909
Wachtberg	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Windeck	2	3	3	*	1,1	3,3	*	1.031	2.690
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	28	16	34	10,7	5,2	34,4	17.623	15.250	63.782

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

7. Wohnungseigentum

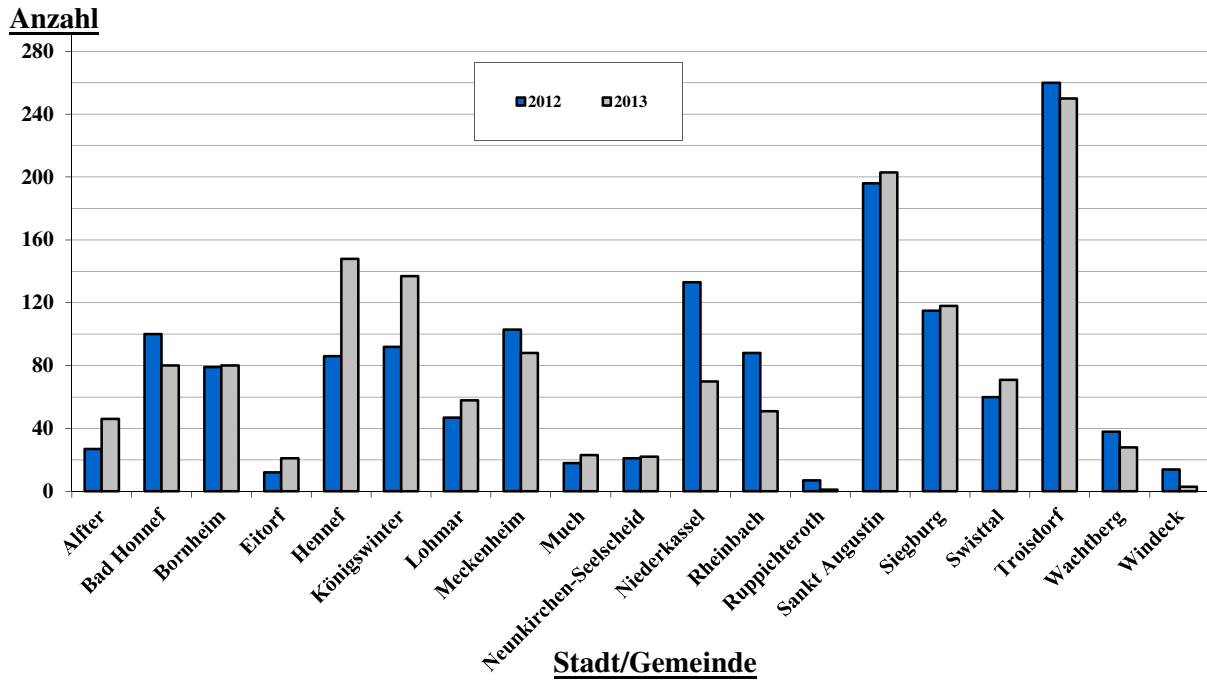
7.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	52	27	46	4.178	2.373	4.198
Bad Honnef	142	100	80	24.254	19.071	15.514
Bornheim	96	79	80	10.588	8.337	10.635
Eitorf	17	12	21	1.428	1.013	1.562
Hennef	129	86	148	18.680	12.160	25.460
Königswinter	117	92	137	20.358	14.307	31.001
Lohmar	62	47	58	7.245	5.143	5.855
Meckenheim	87	103	88	6.332	9.937	9.917
Much	8	18	23	995	1.762	3.242
Neunkirchen- Seelscheid	44	21	22	5.520	2.135	2.271
Niederkassel	148	133	70	20.599	18.398	10.401
Rheinbach	91	88	51	12.153	12.805	6.846
Ruppichteroth	-	7	1	-	256	*
Sankt Augustin	265	196	203	30.514	16.834	19.181
Siegburg	139	115	118	25.864	19.986	22.228
Swisttal	15	60	71	1.555	7.055	8.275
Troisdorf	277	260	250	30.869	33.653	28.791
Wachtberg	33	38	28	5.408	6.017	4.560
Windeck	3	14	3	210	523	152
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	1.725	1.496	1.498	226.750	191.765	210.239
Veränderung	-13 %	0 %		-15 %	10 %	

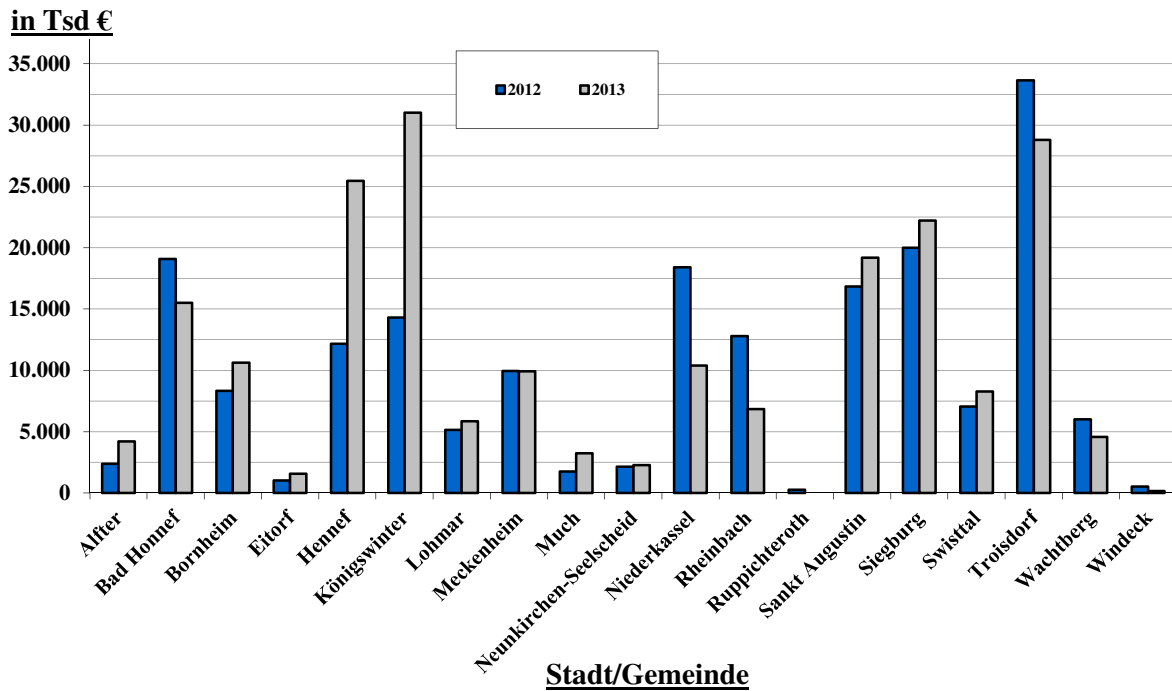
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Grafik zum Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



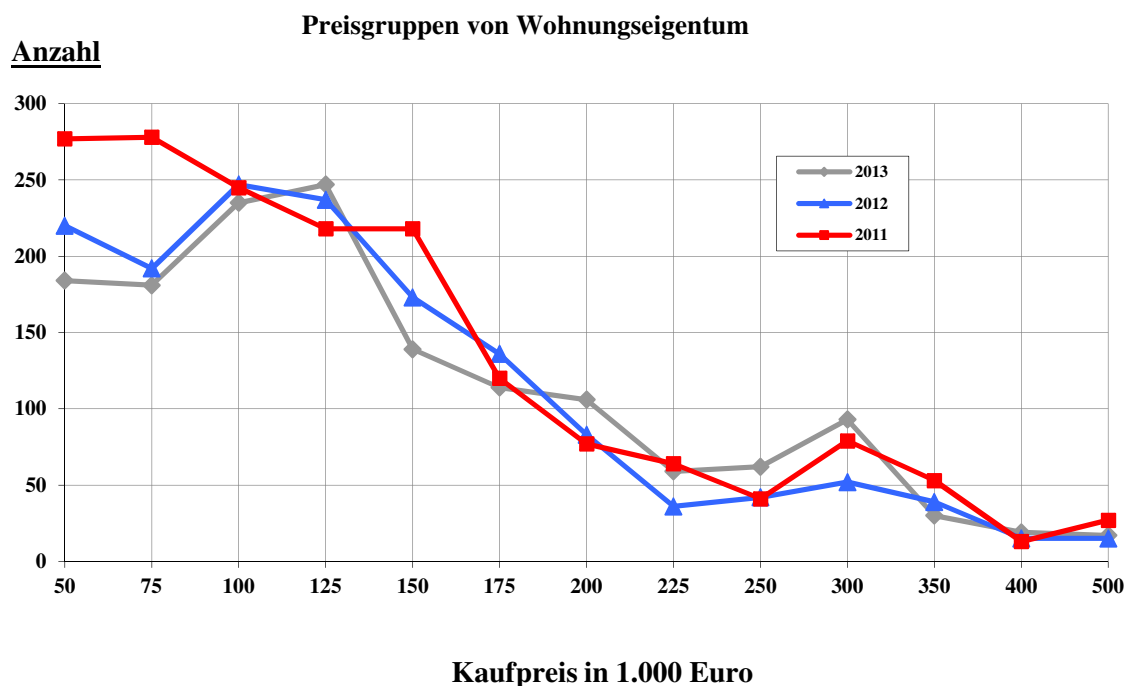
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Anzahl von Wohnungseigentum, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50- Tsd €

Preisgruppe	2011	2012	2013
0 € bis 50.000 €	277	220	184
50.000 € bis 75.000 €	278	192	181
75.000 € bis 100.000 €	245	247	235
100.000 € bis 125.000 €	218	237	247
125.000 € bis 150.000 €	218	173	139
150.000 € bis 175.000 €	120	136	114
175.000 € bis 200.000 €	77	83	106
200.000 € bis 225.000 €	64	36	59
225.000 € bis 250.000 €	41	42	62
250.000 € bis 300.000 €	79	52	93
300.000 € bis 350.000 €	53	39	30
350.000 € bis 400.000 €	13	15	19
400.000 € bis 500.000 €	27	15	17
über 500.000 €	15	9	12
insgesamt	1.725	1.496	1.498
Veränderung		-13 %	0 %



7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise des Berichtsjahres 2013

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	12	6	7	5	3
50 bis 75	7	4	13	6	6
75 bis 100	9	12	12	6	20
100 bis 125	7	11	13	3	19
125 bis 150	5	9	9	-	24
150 bis 175	2	7	7	1	12
175 bis 200	2	9	7	-	14
200 bis 225	2	3	2	-	16
225 bis 250	-	2	6	-	12
250 bis 300	-	5	3	-	16
300 bis 350	-	5	-	-	2
350 bis 400	-	-	-	-	3
400 bis 500	-	3	-	-	-
über 500	-	4	1	-	1
insgesamt	46	80	80	21	148

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	4	13	22	1	1
50 bis 75	14	5	16	3	6
75 bis 100	18	10	11	4	5
100 bis 125	13	14	8	1	5
125 bis 150	9	7	6	4	2
150 bis 175	9	6	4	4	2
175 bis 200	7	-	9	3	-
200 bis 225	2	3	2	-	1
225 bis 250	8	-	2	3	-
250 bis 300	18	-	6	-	-
300 bis 350	9	-	2	-	-
350 bis 400	9	-	-	-	-
400 bis 500	12	-	-	-	-
über 500	5	-	-	-	-
insgesamt	137	58	88	23	22

weitere Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	5	-	-	78	6
50 bis 75	5	9	-	28	7
75 bis 100	6	10	-	23	16
100 bis 125	12	8	-	17	17
125 bis 150	8	4	-	13	5
150 bis 175	8	9	1	11	10
175 bis 200	13	4	-	8	8
200 bis 225	6	3	-	9	5
225 bis 250	1	1	-	9	8
250 bis 300	6	3	-	6	20
300 bis 350	-	-	-	1	8
350 bis 400	-	-	-	-	6
400 bis 500	-	-	-	-	1
über 500	-	-	-	-	1
insgesamt	70	51	1	203	118

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	1	18	-	2
50 bis 75	7	44	1	-
75 bis 100	6	58	8	1
100 bis 125	43	50	6	-
125 bis 150	3	30	1	-
150 bis 175	1	19	1	-
175 bis 200	10	8	4	-
200 bis 225	-	3	2	-
225 bis 250	-	9	1	-
250 bis 300	-	9	1	-
300 bis 350	-	2	1	-
350 bis 400	-	-	1	-
400 bis 500	-	-	1	-
über 500	-	-	-	-
insgesamt	71	250	28	3

7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Alfter	-	-	-	37	19	19	-	-	-
Bad Honnef	20	14	15	86	59	41	-	-	3
Bornheim	2	1	4	62	54	52	-	-	-
Eitorf	-	-	-	4	8	6	-	-	-
Hennef	21	12	46	73	46	65	-	-	-
Königswinter	26	13	39	67	61	47	-	1	-
Lohmar	5	-	-	44	33	23	-	-	-
Meckenheim	-	12	20	64	74	39	-	-	-
Much	-	1	10	4	7	7	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	15	-	-	16	15	12	1	-	-
Niederkassel	71	78	15	31	28	33	-	-	-
Rheinbach	10	29	11	54	39	28	-	1	-
Ruppichteroth	-	-	-	-	3	-	-	-	-
Sankt Augustin	40	14	33	182	159	135	-	-	-
Siegburg	35	32	15	67	56	56	1	1	-
Swisttal	5	52	55	4	3	7	-	-	-
Troisdorf	25	43	25	125	119	118	-	-	11
Wachtberg	1	2	5	18	24	10	2	4	-
Windeck	-	-	-	3	4	-	-	-	-
insgesamt	276	303	293	941	811	698	4	7	14

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises.

Die Gesamtanzahl der verkauften Eigentumswohnungen befindet sich in der Tabelle auf Seite 39.

7.1.4 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

Nicht erfasst sind Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" sowie Studentenwohnungen (siehe Ziffer 7.1.4.7).

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen mehr als drei Verkäufe registriert wurden. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Verkäufe aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Verkäufen.

Einzelne extrem hohe bzw. extrem niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt. Die angegebenen Preisspannen und Mittelwerte wurden um Preise von Garagen, Tiefgarageneinstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen bereinigt.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden Verkäufe aus den Jahren 2011, 2012 und 2013 herangezogen.

7.1.4.1 Wohnungsgröße bis 40 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	850	1.100	1.050	5
Meckenheim	900	1.050	950	4
Sankt Augustin	650	1.450	950	9
Siegburg	900	1.700	1.300	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	1.700	1.050	25

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	550	850	700	7
Sankt Augustin	250	1.350	600	58
Siegburg	1.000	1.350	1.150	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.600	700	74

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.100	2.200	1.950	6
Troisdorf	850	1.750	1.400	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	2.950	1.600	26

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	2.150	1.300	5

7.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 41 m² und 70 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	450	1.400	950	11
Bad Honnef	850	1.750	1.200	16
Bornheim	700	1.900	1.300	15
Hennef	800	1.900	1.250	9
Königswinter	400	1.850	1.150	16
Lohmar	650	1.400	1.100	6
Meckenheim	200	1.550	900	12
Niederkassel	600	1.450	1.050	10
Rheinbach	850	1.750	1.200	8
Sankt Augustin	650	1.400	1.000	26
Siegburg	800	2.000	1.300	15
Troisdorf	450	1.750	1.200	37
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.000	1.150	186

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1000	1.300	1.150	4
Meckenheim	150	1.250	700	22
Sankt Augustin	250	1.400	550	48
Troisdorf	500	1.200	850	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	150	1.750	700	89

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	1.800	1.300	11
Bad Honnef	1.400	2.000	1.700	9
Bornheim	1.150	2.250	1.550	9
Hennef	1.000	2.200	1.500	26
Königswinter	950	1.850	1.350	12
Lohmar	1.000	1.750	1.450	7
Meckenheim	850	1.550	1.250	7
Niederkassel	1.050	2.150	1.700	8
Rheinbach	1.500	1.950	1.600	6
Sankt Augustin	1.200	1.900	1.600	16
Siegburg	1.100	2.300	1.800	13
Troisdorf	550	1.850	1.250	37
Wachtberg	1.200	1.700	1.450	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	500	2.250	1.450	176

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.150	1.800	1.450	5

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.750	1.950	1.850	4
Rheinbach	1.100	2.550	1.900	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	2.550	1.850	23

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	2.250	2.500	2.400	6
Königswinter	3.100	4.900	3.750	5
Meckenheim	2.500	2.700	2.600	11
Much	1.800	2.050	1.900	4
Rheinbach	2.100	2.800	2.500	13
Sankt Augustin	1.750	2.800	2.300	16
Siegburg	2.350	2.850	2.550	6
Troisdorf	2.150	2.850	2.350	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	4.900	2.500	82

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Troisdorf	2.450	2.800	2.600	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	950	3.300	2.500	8

7.1.4.3 Wohnungsgröße zwischen 71 m² und 90 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	600	1.500	1.050	7
Bad Honnef	950	2.000	1.350	19
Bornheim	1.200	1.800	1.450	17
Königswinter	1.000	1.750	1.350	6
Lohmar	500	1.400	1.100	10
Meckenheim	200	1.400	650	24
Niederkassel	750	1.700	1.250	12
Rheinbach	850	1.300	1.050	5
Sankt Augustin	550	2.000	1.150	42
Siegburg	800	2.200	1.450	15
Troisdorf	900	1.650	1.250	35
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.200	1.200	201

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.450	1.600	1.550	7
Lohmar	700	1.000	800	7
Meckenheim	400	1.200	900	18
Sankt Augustin	250	1.300	550	41
Troisdorf	650	1.250	900	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.600	800	86

(Baujahr 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	1.850	1.450	4
Bad Honnef	1.150	2.400	1.750	9
Bornheim	1.250	1.900	1.600	8
Eitorf	1.000	1.300	1.150	5
Hennef	800	1.400	1.900	34
Königswinter	800	2.750	1.800	19
Lohmar	1.200	1.900	1.500	17
Meckenheim	1.150	1.400	1.250	5
Neunkirchen- Seelscheid	500	1.450	900	4
Niederkassel	1.300	1.500	1.400	4
Sankt Augustin	1.200	2.300	1.600	14
Siegburg	1.200	2.650	1.900	11
Troisdorf	1.200	1.850	1.450	23
Wachtberg	850	1.650	1.450	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	500	2.750	1.500	166

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	1.400	2.500	1.900	4
Lohmar	1.550	2.250	1.800	6
Rheinbach	1.100	2.300	1.800	4
Sankt Augustin	2.350	3.350	2.800	10
Siegburg	2.300	2.800	2.550	4
Troisdorf	1.550	2.050	1.850	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	3.350	2.050	51

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.200	2.700	2.500	12
Hennef	2.000	2.850	2.400	30
Königswinter	2.400	3.750	3.150	9
Lohmar	1.550	2.050	1.900	4
Meckenheim	2.150	3.150	2.750	14
Much	2.100	2.100	2.100	4
Niederkassel	1.750	3.300	2.500	16
Rheinbach	2.200	2.900	2.550	12
Sankt Augustin	1.750	2.600	2.250	16
Siegburg	2.250	3.600	2.800	12
Troisdorf	1.450	3.000	2.450	28
Wachtberg	1.950	2.250	2.100	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	3.750	2.500	163

7.1.4.4 Wohnungsgröße zwischen 91 m² und 110 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.050	1.650	1.300	6
Bornheim	1.200	1.600	1.350	6
Hennef	1.150	1.750	1.350	4
Meckenheim	250	1.500	850	14
Rheinbach	850	1.200	1.100	4
Sankt Augustin	900	1.500	1.150	25
Siegburg	900	1.450	1.150	6
Troisdorf	850	1.550	1.150	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.900	1.150	86

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	100	850	350	5
Sankt Augustin	600	900	800	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	100	1.550	850	23

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.100	1.900	1.350	4
Bornheim	1.400	2.000	1.650	5
Hennef	800	2.000	1.550	6
Königswinter	1.000	2.000	1.550	8
Much	1.150	1.450	1.250	4
Sankt Augustin	1.200	2.000	1.650	7
Troisdorf	1.250	1.750	1.550	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	3.650	1.550	58

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	750	1.800	1.250	4
Sankt Augustin	2.900	3.350	3.150	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	750	3.350	2.050	30

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.300	3.650	2.900	11
Hennef	2.050	2.750	2.350	23
Königswinter	2.500	3.700	3.250	16
Meckenheim	2.250	3.000	2.750	6
Niederkassel	1.850	2.750	2.400	5
Rheinbach	2.000	2.600	2.400	7
Sankt Augustin	1.350	2.500	2.150	12
Siegburg	2.200	3.350	2.750	21
Troisdorf	1.450	3.000	2.400	21
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.350	3.700	2.550	130

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	2.500	2.600	2.550	6
Königswinter	2.350	2.700	2.500	5
Troisdorf	2.350	2.900	2.550	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.350	3.550	2.600	23

7.1.4.5 Wohnungsgröße zwischen 111 m² und 130 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	1.750	2.200	2.000	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900	2.200	1.600	16

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	450	1.050	750	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	1.400	900	12

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.350	2.650	2.000	4
Hennef	900	2.050	1.400	4
Königswinter	1.350	2.600	2.100	5
Siegburg	1.350	1.550	1.450	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	2.650	1.700	25

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	1.950	3.400	2.600	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	3.400	2.150	17

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.250	4.350	2.800	5
Hennef	1.800	2.750	2.350	4
Königswinter	2.600	3.950	3.300	8
Rheinbach	1.700	2.800	2.300	9
Sankt Augustin	2.450	2.900	2.600	4
Siegburg	1.550	3.400	2.800	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.150	4.350	2.600	52

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	2.300	2.750	2.550	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.300	3.000	2.650	13

7.1.4.6 Wohnungsgröße über 130 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	800	1.100	950	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	1.700	1.200	10

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	2.650	1.400	8

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.600	2.950	2.300	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.600	3.350	2.350	10

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.650	4.000	3.050	8
Hennef	1.900	2.950	2.350	5
Königswinter	2.900	4.500	3.600	15
Siegburg	2.750	3.300	3.050	9
Troisdorf	1.400	2.350	1.950	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	4.500	3.000	44

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	2.400	3.100	2.650	6
Siegburg	1.950	4.050	2.550	16
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.950	4.050	2.550	24

7.1.4.7 Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" und Seniorenhäuser 60+

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
Bornheim	450	3.050	1.750	26 (1976)
Niederkassel	1.950	3.150	3.050	148 (2010/2013)
Rheinbach	1.300	3.050	1.950	12 (1995)
Swisttal	1.550	2.150	2.100	109 (2012)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	3.150	2.500	298

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres, bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres, ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

8.2 Präsentation im Internet - BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (ehemaliges Landesvermessungsamt NRW) an zentraler Stelle in BORISPLUS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Zudem steht im neuen Portal auch die "Allgemeine Preisauskunft" für Einfamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Damit können sich interessierte Bürger, aber auch Sachverständige einen Überblick über den Markt bebauter Grundstücke verschaffen.

Unter der Adresse www.borisplus.nrw.de können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen. Hierfür werden Gebühren erhoben.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese maßgebenden Merkmale werden teilweise zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand,
- land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

8.4.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

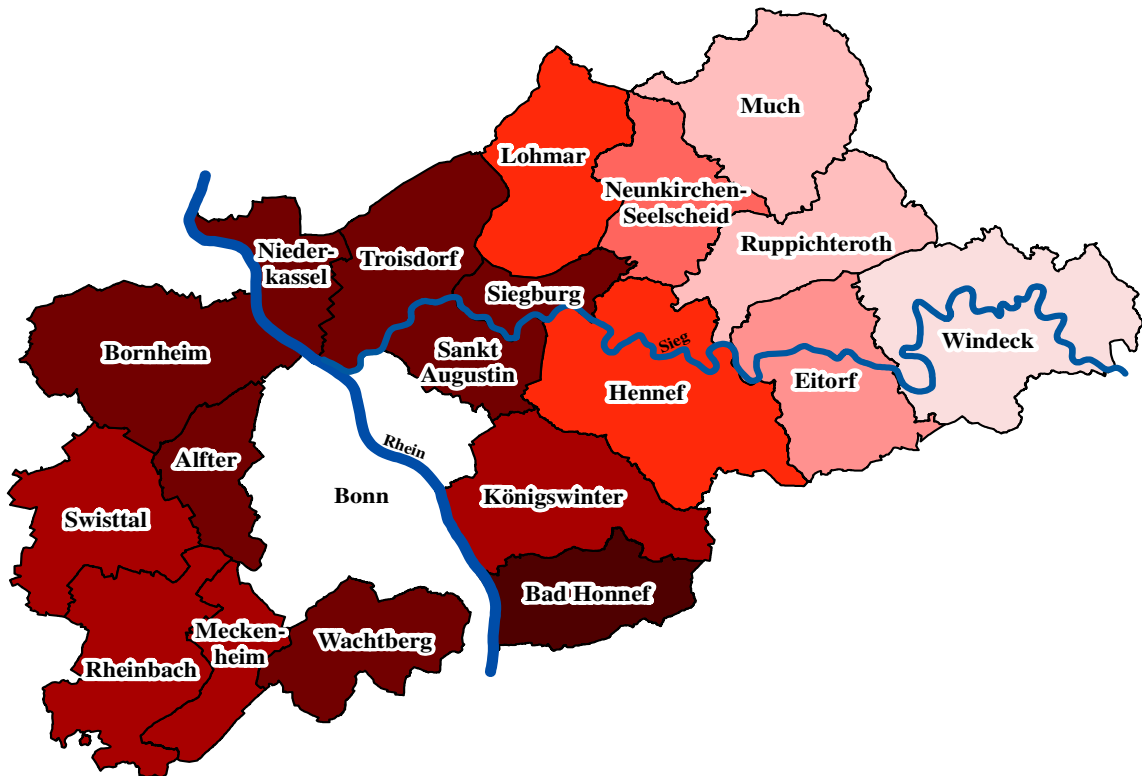
Die gebietstypischen Werte stellen ein grobes Raster der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

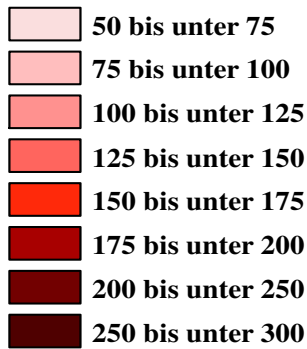
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.	gute Lage 2014		mittlere Lage 2014		einfache Lage 2014
Alfter	245		230		160
Bad Honnef	320		260		115
Bornheim	260		235		175
Eitorf	155		100		55
Hennef	260		150		70
Königswinter	235		190		110
Lohmar	190		170		100
Meckenheim	240		190		135
Much	135		90		44
Neunkirchen-Seelscheid	160		125		100
Niederkassel	290		245		205
Rheinbach	250		190		110
Ruppichteroth	120		75		50
Sankt Augustin	270		245		215
Siegburg	320		235		185
Swisttal	200		175		85
Troisdorf	240		210		175
Wachtberg	260		205		125
Windeck	55		50		28

Für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Rheinnähe und in unmittelbarer Nähe zum Bonner Stadtgebiet werden zum Teil wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik)



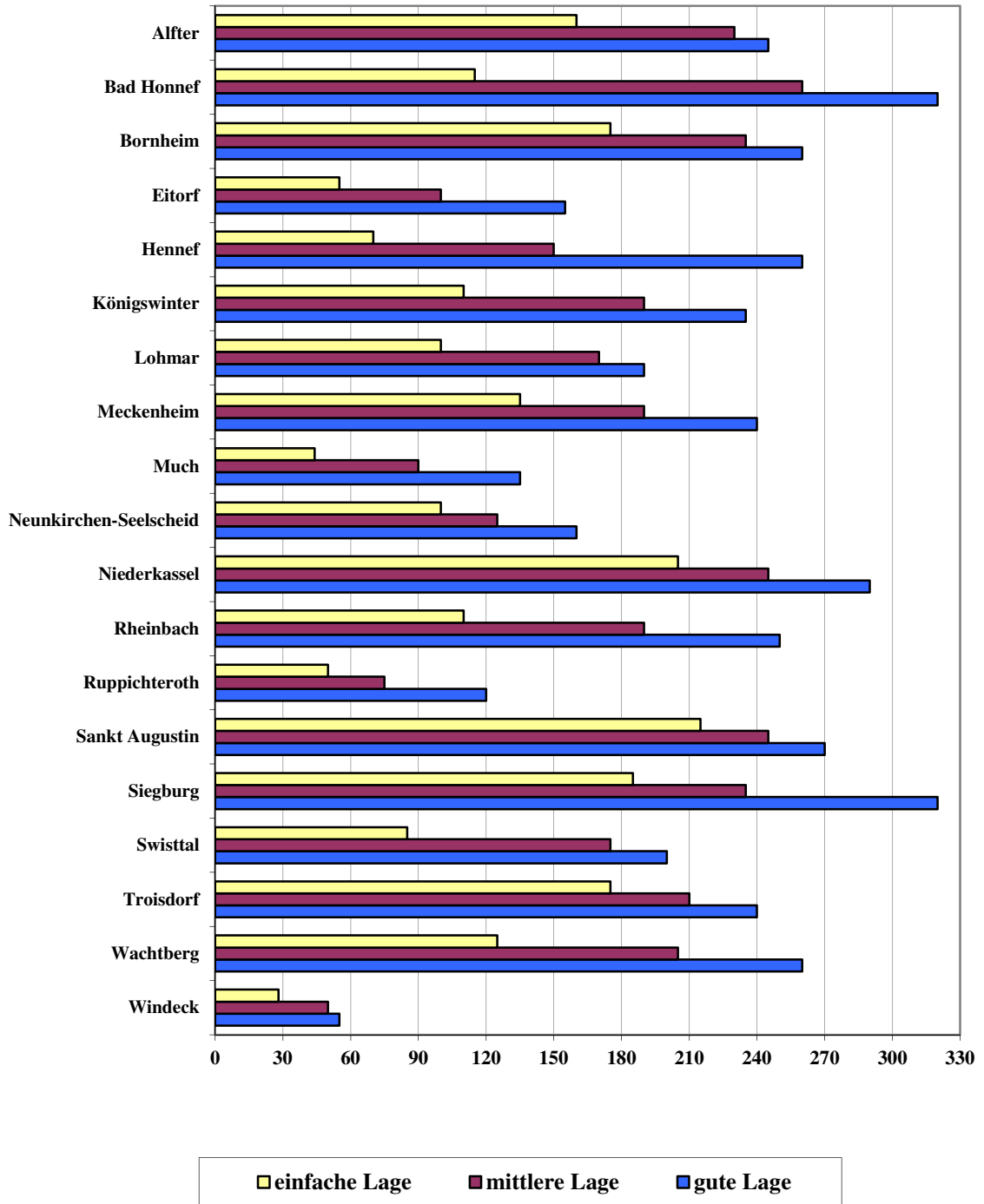
Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² (Stand: 01.01.2014).



Die Grafik gibt keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Stadt Bonn.

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte zum 01.01.2014 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

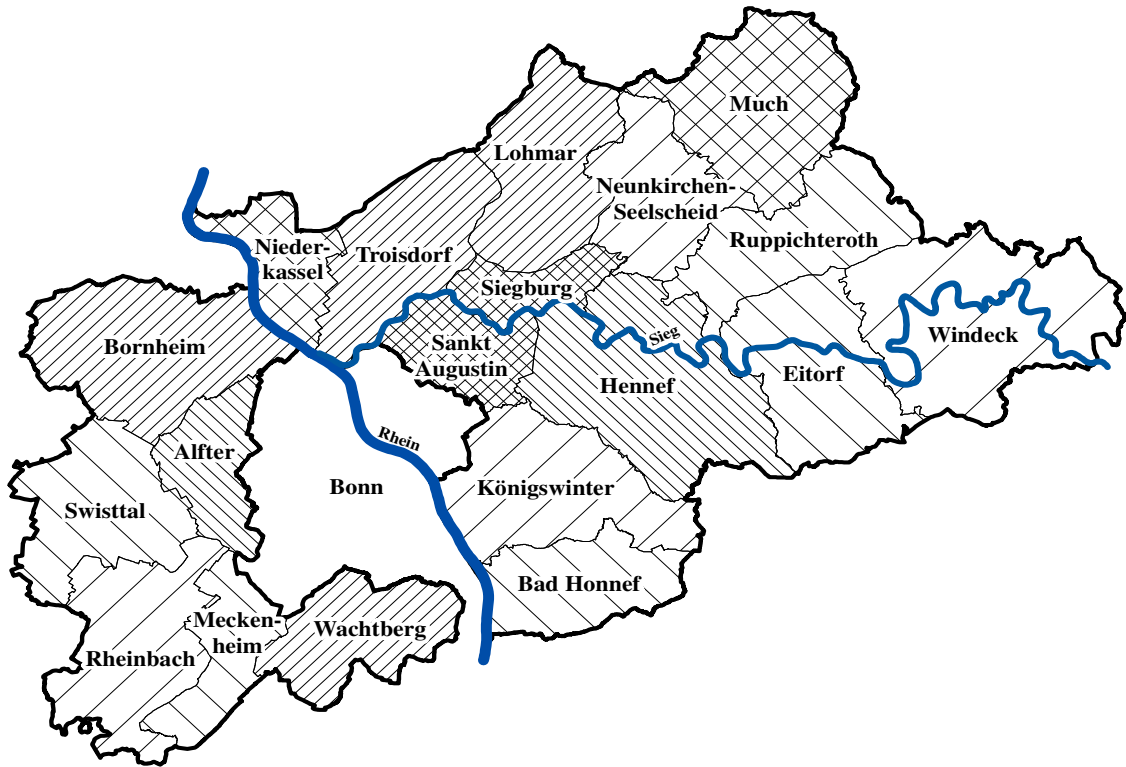
Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die gebietstypischen Werte stellen ein grobes Raster der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

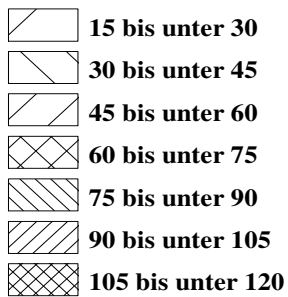
Durchschnittliche Bodenrichtwerte in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.	gute Lage 2014		mittlere Lage 2014		einfache Lage 2014
Alfter	130		75		-
Bad Honnef	80		36		-
Bornheim	-		90		-
Eitorf	50		30		-
Hennef	130		85		-
Königswinter	110		55		-
Lohmar	105		90		-
Meckenheim	46		38		-
Much	0		60		-
Neunkirchen-Seelscheid	65		50		-
Niederkassel	90		65		-
Rheinbach	90		55		34
Ruppichteroth	-		30		-
Sankt Augustin	130		110		90
Siegburg	110		105		-
Swisttal	-		44		-
Troisdorf	100		90		-
Wachtberg	-		90		-
Windeck	-		20		-

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Gewerbe und Industrie in mittlerer Lage (Grafik)



Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Gewerbe und Industrie in Euro/m² (Stand: 01.01.2014).



8.4.3 Landwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Spanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.borisplus.nrw.de kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

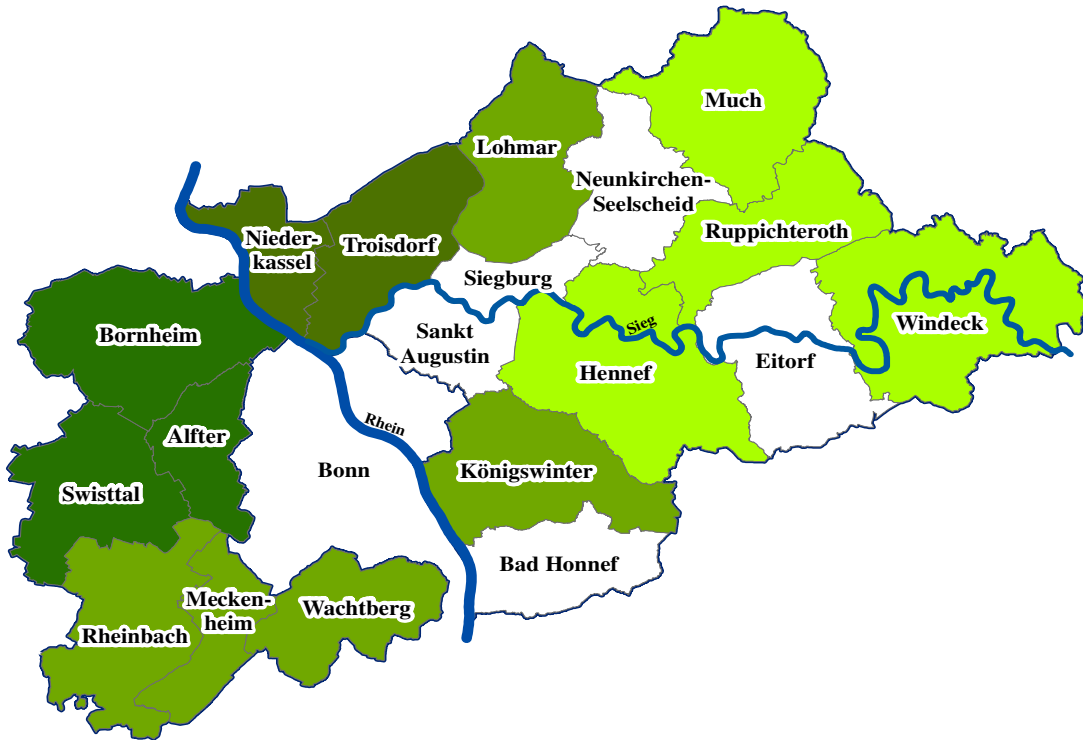
Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m² zugrunde gelegt.

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2014	Bodenrichtwert in €/m ²			
	Acker bzw. ackerfähig von bis		Dauergrünland von bis	
Alfter	2,60	4,50	-	
Bad Honnef	-		1,20	
Bornheim	3,10	3,30	1,30	
Eitorf	-		1,00	1,20
Hennef	1,70	2,20	1,00	1,40
Königswinter	1,60	2,50		1,40
Lohmar		2,00		1,50
Meckenheim		2,70		-
Much	1,50	1,70		1,30
Neunkirchen-Seelscheid		-		1,60
Niederkassel	5,50	7,00		-
Rheinbach	1,60	3,20		1,00
Ruppichteroth		1,30		1,30
Sankt Augustin		-		-
Siegburg		-		1,50
Swisttal		3,30		-
Troisdorf	4,80	8,00	1,70	1,90
Wachtberg		2,70		-
Windeck		1,00	0,90	1,00

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Acker bzw. ackerfähige Grundstücke (Grafik)

Die nachfolgende Grafik stellt lediglich den durchschnittlichen Wert aus den Spannen der vorstehenden Tabelle von Acker bzw. ackerfähigen Grundstücken dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können hiervon abweichen.

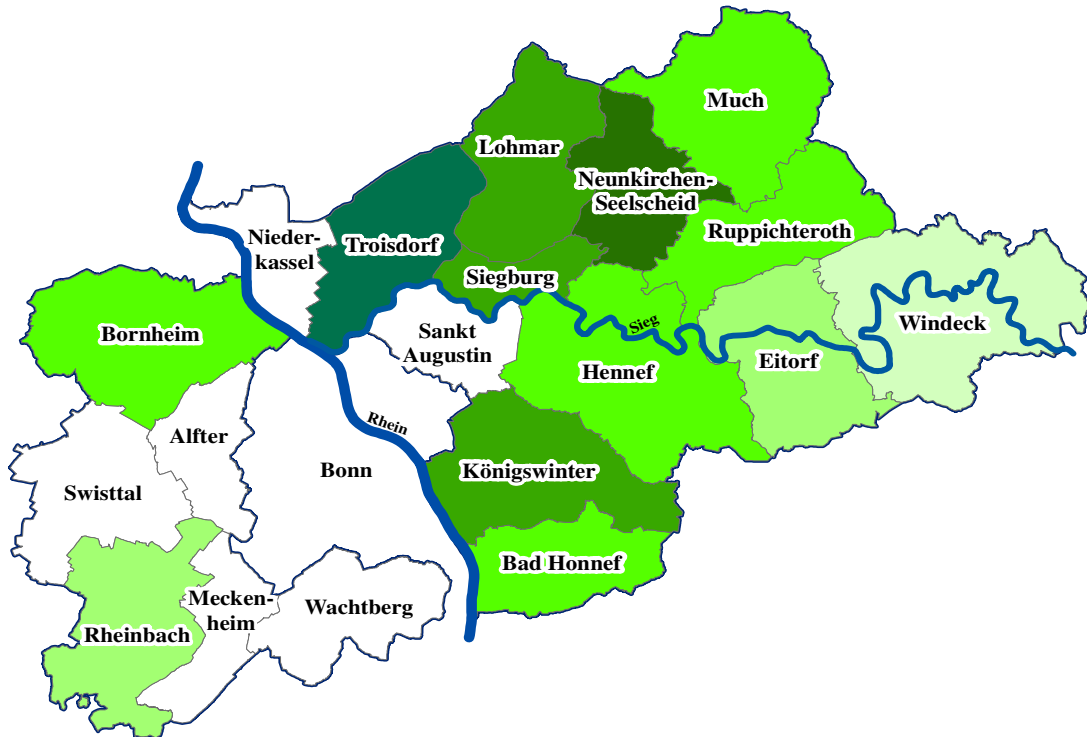


Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Acker bzw. ackerfähige Grundstücke in Euro/m² (Stand: 01.01.2014).

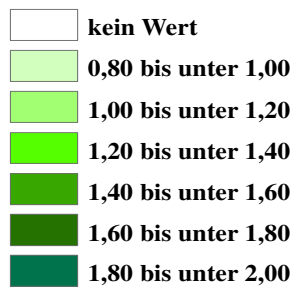
- kein Wert
- 1 bis unter 2
- 2 bis unter 3
- 3 bis unter 4
- 6 bis unter 7

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland (Grafik)

Die nachfolgende Grafik stellt lediglich den durchschnittlichen Wert aus den Spannen der vorstehenden Tabelle von Dauergrünland dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können hiervon abweichen.



Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland in Euro/m² (Stand: 01.01.2014).



8.4.4 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Spanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.borisplus.nrw.de kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

Für forstwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße festgestellt werden.

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen.

In den Bodenrichtwerten ist ein für diese Bodenrichtwertzone typischer (durchschnittlicher) Aufwuchs enthalten.

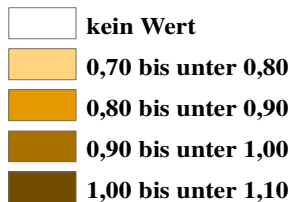
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2014	Bodenrichtwerte in €/m ²	
	von	bis
Alfter	0,70	1,00
Bad Honnef	0,90	1,00
Bornheim	0,70	1,00
Eitorf	0,80	
Hennef	0,70	0,90
Königswinter	0,90	
Lohmar	0,90	
Meckenheim	1,00	
Much	0,80	
Neunkirchen-Seelscheid	1,00	
Niederkassel	-	
Rheinbach	0,70	1,00
Ruppichteroth	0,80	
Sankt Augustin	0,90	
Siegburg	0,90	
Swisttal	0,70	
Troisdorf	0,90	
Wachtberg	0,70	1,00
Windeck	0,70	

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke (Grafik)

Die nachfolgende Grafik stellt lediglich den durchschnittlichen Wert aus den Spannen der vorstehenden Tabelle von forstwirtschaftlichen Grundstücken dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können hiervon abweichen. Die Wertangaben beinhalten den durchschnittlichen Aufwuchs.



Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke in Euro/m² (Stand: 01.01.2014).



9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

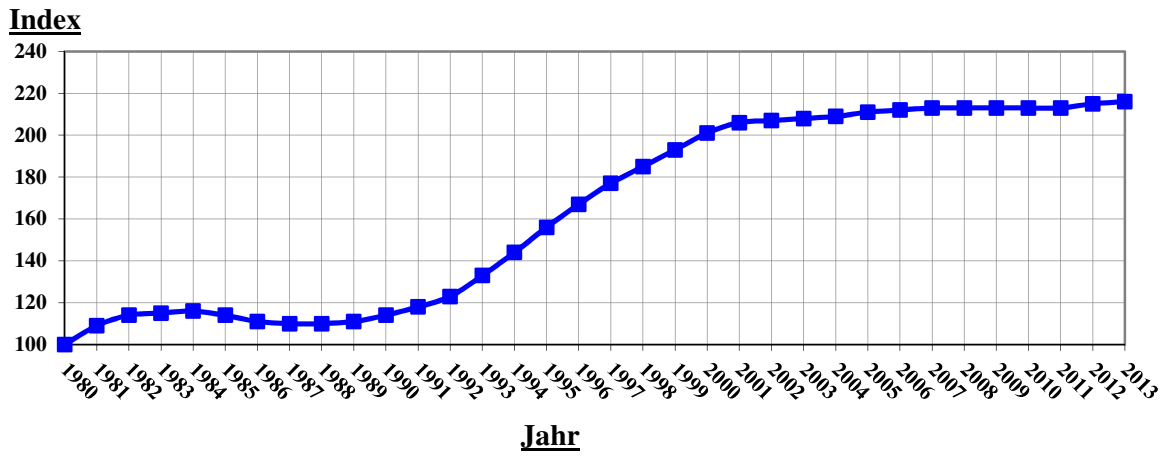
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Die Indizes beziehen sich jeweils auf das gesamte Kreis- bzw. auf die einzelnen Gemeindegebiete. Sie wurden ermittelt aus den Daten vom 01.01. - 31.12. des jeweiligen Jahres. Für einzelne Bereiche innerhalb der Gemeinden können sich abweichende Indizes ergeben.

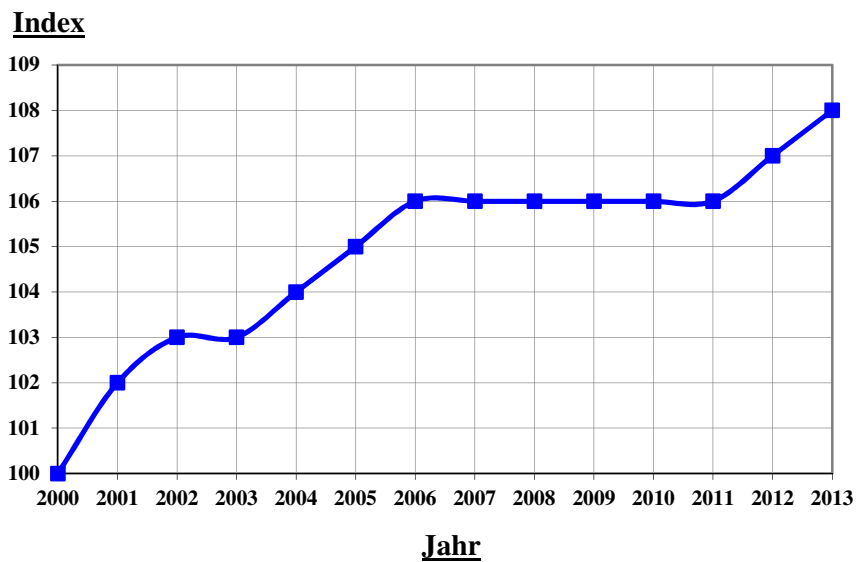
Jahr	Basisjahr 1980 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	103
2003	208	103
2004	209	104
2005	211	105
2006	212	106
2007	213	106
2008	213	106
2009	213	106
2010	213	106
2011	213	106
2012	215	107
2013	216	108

Grafik zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

Basisjahr 1980 = 100



Basisjahr 2000 = 100



9.1.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Alter		Bad Honnef		Bornheim		Eitorf		Hennef	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	105		112		106		110		104	
1982	110		116		112		115		108	
1983	113		120		114		120		107	
1984	115		118		116		118		107	
1985	116		116		114		115		104	
1986	116		116		112		115		102	
1987	115		115		110		115		101	
1988	118		115		111		115		102	
1989	120		116		112		115		102	
1990	128		118		114		117		107	
1991	129		118		116		123		114	
1992	132		125		120		130		121	
1993	142		139		134		145		134	
1994	143		151		149		162		150	
1995	159		163		163		189		163	
1996	165		176		174		207		181	
1997	170		187		185		223		197	
1998	176		195		197		234		214	
1999	186		205		202		249		225	
2000	197	100	214	100	209	100	257	100	235	100
2001	202	103	217	101	221	106	261	101	240	102
2002	203	103	216	101	222	106	262	102	243	103
2003	203	103	220	103	222	106	262	102	243	103
2004	205	104	221	103	224	107	262	102	243	104
2005	207	105	225	105	226	108	263	102	245	104
2006	208	106	231	108	227	109	263	102	246	105
2007	208	106	231	108	228	109	263	102	247	105
2008	208	106	231	108	228	109	262	102	247	105
2009	209	106	231	108	228	109	262	102	247	105
2010	209	106	231	108	229	110	262	102	246	105
2011	209	106	231	108	230	110	261	101	244	104
2012	210	107	236	111	231	111	260	101	244	104
2013	211	107	241	113	232	111	260	101	245	104

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Königswinter		Lohmar		Meckenheim		Much		Neunkirchen-Seelscheid	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	113		106		120		102		103	
1982	114		113		121		104		107	
1983	114		116		122		107		107	
1984	114		118		122		110		108	
1985	114		116		122		104		104	
1986	110		113		118		99		100	
1987	109		112		118		98		100	
1988	109		114		118		98		99	
1989	109		114		120		98		101	
1990	114		118		122		99		104	
1991	119		123		122		101		106	
1992	124		129		127		105		112	
1993	134		134		138		110		120	
1994	141		143		147		114		137	
1995	152		158		152		123		153	
1996	165		167		159		135		168	
1997	169		173		165		143		184	
1998	175		176		172		147		187	
1999	184		183		184		152		191	
2000	193	100	190	100	193	100	156	100	199	100
2001	196	101	199	105	196	102	161	103	201	101
2002	197	102	199	105	196	102	162	104	201	101
2003	197	102	200	105	197	102	162	104	203	102
2004	198	102	202	107	197	102	163	104	204	103
2005	202	104	206	109	198	103	162	104	205	103
2006	203	105	207	109	198	103	162	104	207	104
2007	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2008	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2009	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2010	204	105	209	110	198	103	162	104	208	104
2011	204	106	208	110	198	103	164	105	208	104
2012	204	106	208	110	198	103	164	105	208	104
2013	205	106	209	110	197	103	164	105	208	104

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichteroth		Sankt Augustin		Siegburg	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	107		107		111		109		111	
1982	113		114		116		118		123	
1983	113		110		121		118		125	
1984	113		106		120		117		127	
1985	110		102		119		115		130	
1986	107		98		116		114		132	
1987	103		98		116		109		133	
1988	105		94		117		111		134	
1989	110		98		117		113		134	
1990	114		98		120		116		137	
1991	121		99		124		119		145	
1992	127		104		133		125		151	
1993	139		112		150		133		162	
1994	153		119		162		146		162	
1995	163		127		179		154		169	
1996	172		136		198		164		178	
1997	182		143		214		169		188	
1998	199		153		220		174		200	
1999	206		158		230		183		209	
2000	213	100	167	100	246	100	193	100	223	100
2001	218	102	168	101	255	104	196	102	226	101
2002	218	103	169	101	255	104	201	104	226	101
2003	224	105	169	101	256	104	201	104	226	101
2004	226	106	171	102	256	104	201	104	227	102
2005	227	107	173	103	256	104	201	104	232	104
2006	228	107	173	104	256	104	203	105	232	104
2007	229	107	173	104	256	104	203	105	232	104
2008	229	107	174	104	256	104	203	105	232	104
2009	228	107	173	103	256	104	203	105	232	104
2010	229	107	173	103	256	104	203	105	232	104
2011	229	107	172	103	256	104	204	106	232	104
2012	239	112	172	103	256	104	211	109	232	104
2013	242	114	173	103	258	105	211	110	232	104

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Swisttal		Troisdorf		Wachtberg		Windeck	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		<i>100</i>		100		100	
1981	108		<i>115</i>		113		109	
1982	113		<i>125</i>		115		112	
1983	118		<i>136</i>		117		115	
1984	116		<i>133</i>		118		115	
1985	115		<i>134</i>		119		115	
1986	104		<i>129</i>		106		115	
1987	103		<i>128</i>		105		115	
1988	105		<i>129</i>		104		114	
1989	106		<i>132</i>		104		114	
1990	110		<i>133</i>		109		114	
1991	109		<i>136</i>		110		119	
1992	110		<i>142</i>		111		122	
1993	120		<i>156</i>		120		130	
1994	137		<i>167</i>		130		143	
1995	144		<i>175</i>		137		155	
1996	154		<i>192</i>		138		161	
1997	165		<i>194</i>		140		181	
1998	174		<i>196</i>		147		186	
1999	180		<i>202</i>		147		198	
2000	184	100	212	100	152	100	201	100
2001	192	105	219	103	152	100	207	103
2002	192	105	220	104	154	101	207	103
2003	192	105	221	104	155	102	208	103
2004	197	107	223	105	158	104	208	103
2005	197	107	227	107	162	106	210	104
2006	197	107	230	108	163	107	211	105
2007	199	108	231	109	164	108	213	106
2008	199	108	232	109	165	108	213	106
2009	200	109	232	109	165	108	213	106
2010	200	109	232	110	167	110	213	106
2011	200	109	233	110	167	110	210	105
2012	201	109	238	112	169	111	210	105
2013	201	110	240	113	178	117	211	105

Hinweis: Die kursiv aufgeführten Preisindizes sind vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf ermittelt worden.

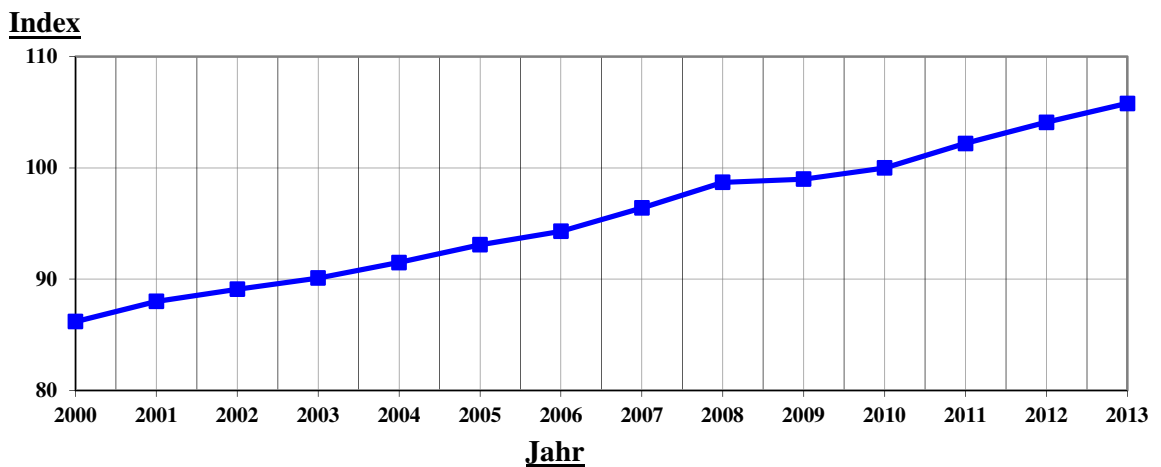
9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise für Güter des täglichen Bedarfs, für langlebige Gebrauchsgüter, für Mieten und für Dienstleistungen umfassend abgebildet.

Zur Ermittlung des Preisindexes werden ausgehend von einem Basisjahr die Preise ermittelt und die prozentuale preisliche Veränderung festgestellt.

Die Entwicklung wird in Indexwerten angegeben. Die Preisentwicklung in Prozenten wird nach der Formel (**Neuer Indexstand : Alter Indexstand x 100**) - 100 berechnet.

Basisjahr 2010 = 100	
Jahr	Index
2000	86,2
2001	88,0
2002	89,1
2003	90,1
2004	91,5
2005	93,1
2006	94,3
2007	96,4
2008	98,7
2009	99,0
2010	100,0
2011	102,2
2012	104,1
2013	105,8



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) und Statistisches Bundesamt (DESTATIS)

9.2 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind nach § 5 (2) Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind nach § 5 (3) Immobilienwertermittlungsverordnung Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungsstand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher kann kein allgemein gültiger Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes vom Bodenrichtwert für baureifes Land abgeleitet werden.

Die Kaufpreise für werdendes Bauland bewegen sich aufgrund der unterschiedlichen "Reife" des Grundstücks und des verschiedenartig hohen Erschließungsaufwandes in einer großen Preisspanne.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2007 bis 2013 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Preisspanne ist angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren und um die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge bereinigten Bodenrichtwert.

Bauerwartungsland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	20 %	75 %	46
Gewerbenutzung	20 %	65 %	21

Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	30 %	95 %	139
Gewerbenutzung	35 %	95 %	14

9.3 Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Der Gutachterausschuss hat 31 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2002 bis 2013 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 450 m² und 1.300 m² groß. Bei der Untersuchung wurde eine für den jeweiligen Bereich übliche Baugrundstücksgröße (400 m² bis 800 m²) zugrunde gelegt. Für den darüber hinaus gehenden Flächenanteil wurde ein üblicher Bodenwert von ortsnahen Agrarlandflächen angehalten.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für bebaute Flächen im Außenbereich

rund 50 % bis 100 % (Mittelwert rund 80 %)

vom nächstgelegenen Bodenrichtwert aus Innenbereichslagen gezahlt werden.

9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rd. 3000 Kaufpreise der vergangenen Jahre zugrunde gelegt.

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind für folgende Nutzungsarten anwendbar: Wohngebiete, Dorfgebiete.

Keine Anwendung findet die Tabelle bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe Mischgebiet, Kerngebiet, Sondergebiet, Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Innenstadtlagen. Bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsbereichen mit besonderen Bodenrichtwerten (Anfangs- und Endwerte) sind die ermittelten Zu- und Abschläge ebenfalls nicht anzuwenden. Es konnte keine Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau festgestellt werden. Es wurden nur Grundstücke in die Auswertung mit regelmäßiger Grundstücksform einbezogen. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ/GFZ) ist für diese Art der baulichen Nutzung nicht wertbestimmend.

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. die Lage, der Zuschnitt, die Topographie oder der Erschließungszustand müssen gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Bei den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Zu-/Abschlägen beim Vergleich mit dem jeweiligen Richtwertgrundstück (Durchschnittswerte) der entsprechenden Richtwertzone handelt es sich um Durchschnitts- bzw. Orientierungswerte. Abweichungen im Einzelfall sind möglich.

Die Anpassungsfaktoren beziehen sich auf die Grundstücksgröße. Die Angaben zur mittleren Breite und zur mittleren Tiefe der Grundstücke erfolgen nachrichtlich und dienen lediglich der Orientierung.

Grundstücksgröße	Zu-/Abschlag zum Bodenrichtwert i. M.	mittlere Breite (nachrichtlich) [m]	mittlere Tiefe (nachrichtlich) [m]
< 200 m ²	+ 15%	7	26
200 - 299 m ²	+ 10%	10	27
300 - 499 m ²	+ 5%	17	28
500 - 699 m ²	0%	20	30
700 - 799 m ²	- 5%	22	36
800 - 899 m ²	- 10%	23	40

Baugrundstücke über 900 m² Grundstücksgröße sowie übertiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten.

Beispiel:

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 230 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage mit einem regelmäßigen Zuschnitt (Grundstücksbreite ca. 10 m, Grundstückstiefe ca. 25 m)

Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 240 €/m² hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung); I-II Geschosse, Grundstücksbreite rd. 20 m, Grundstückstiefe rd. 35 m, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei

Demnach ist aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes (230 m²) der Richtwert um rd. 10 % zu erhöhen.

Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks in Höhe von 264 €/m² oder rund 265 €/m².

9.5 Liegenschaftszinssätze

9.5.1 Grundsätze für die Ermittlung

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt. Die vollständige Modellbeschreibung kann im Internet auf der Seite www.borisplus.nrw.de unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA" eingesehen werden.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen der vergangenen drei Jahre und der ihnen entsprechenden Reinerträge (tatsächlich gezahlte Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden; bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten wurden die Angaben des Standardmodells der AGVGA sowie sonstige Literaturangaben herangezogen) für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Hierbei wird in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Gewerbe- und Industriegebäuden kann die Gesamtnutzungsdauer objektbedingt abweichen.

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

9.5.2 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2009 %	2010 %	2011 %	2012 %	2013 %
Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse	4,9	5,0	4,6	4,6	4,6
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	7,2	7,0	6,2	6,1	5,5
freistehende Einfamilienhäuser	3,6	3,6	(3,6)	3,9	3,8
Reihen- und Doppelhäuser	4,3	4,1	(4,1)	4,0	4,0
Zweifamilienhäuser	4,1	4,2	4,1	4,4	4,3
Dreifamilienhäuser	5,6	5,1	5,0	4,9	4,6
Mehrfamilienhäuser	6,0	5,8	5,5	5,2	5,1
Gemischt genutzte Gebäude	6,3	5,9	6,1	6,1	6,2
Geschäfts- und Bürogebäude	6,7	(7,3)	(7,0)	(7,0)	(7,0)
Gewerbe und Industrie	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

() = statistisch nicht gesichert

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2013 befinden sich auf der nächsten Seite.

9.5.3 Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2013

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Wohnungseigentum (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse)	4,6	238	74	1.273	6,50	21,0	52	80
Standardabweichung	0,8		38	368	1,08	5	13	
Wohnungseigentum (Gebäude ab 5 Geschosse)	5,5	30	64	958	6,64	24,0	46	80
Standardabweichung	1,2		15	269	1,45	4	8	
Einfamilienhäuser, freistehend	3,8	18	181	1.510	6,51	21,1	44	80
Standardabweichung	0,6		60	493	1,36	5,8	17	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	4,0	16	150	1.538	6,82	18,5	51	80
Standardabweichung	0,7		64	415	0,83	4,3	23	
Zweifamilienhäuser	4,3	12	200	1.272	6,22	22,7	42	80
Standardabweichung	0,7		46	275	0,82	4,2	20	
Dreifamilienhäuser	4,6	20	238	1.098	5,97	24,7	41	80
Standardabweichung	0,9		57	243	0,89	4,7	11	
Mehrfamilienhäuser	5,1	61	833	1.075	6,14	24,1	47	80
Standardabweichung	0,7		1.056	238	1,01	4,4	15	
gemischt genutzte Gebäude	6,2	21	966	948	6,58	24,2	45	80
Standardabweichung	0,9		1.202	636	2,76	9	20	

9.6 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder.

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge anzupassen sind.

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2009	2010	2011	2012	2013
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse	16	16	17	17	17
Standardabweichung			2,7	2,6	3,6
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	11	11	12	12	13
Standardabweichung			3,1	2,6	3,5
Zweifamilienhäuser	17	18	17	17	17
Standardabweichung			3,9	3,7	2,5
Dreifamilienhäuser	13	13	14	14	15
Standardabweichung			1,4	1,8	2,9
Mehrfamilienhäuser	12	13	14	14	15
Standardabweichung			2,0	2,3	2,2
Gemischt genutzte Gebäude	12	12	11	11	12
Standardabweichung			1,7	1,5	2,7
Geschäfts- und Bürogebäude	12	(11)	(13)	(13)	(13)
Gewerbe und Industrie	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)

() = statistisch nicht gesichert

Hinweis: Bei der Berechnung mittels Rohertragsfaktor kommt man zu einem überschläglichen Gesamtwert für Grundstück und Gebäude. Diese vereinfachte Rechnung ersetzt keine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 des Baugesetzbuches.

9.7 Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke

9.7.1 Grundsätze für die Ermittlung

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Der Gutachterausschuss hat für die Anwendung des Sachwertverfahrens durch Kaufpreisanalysen in 19 kreisangehörigen Städten/Gemeinden Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Gebäudeart und des Bodenwertniveaus ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge). Dabei wurden den Kaufpreisen die vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt, die nach den gleichen Grundsätzen ermittelt wurden, die bei der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke durch den Gutachterausschuss angewandt werden. Bei dem in den einzelnen Tabellen angegebenen R^2 handelt es sich um eine Kennziffer zur Qualitätsabschätzung einer Regressionsfunktion (Bestimmtheitsmaß). Es drückt aus, wie gut sich die Regressionsfunktion an die beobachteten Daten anpasst. Der Wertebereich für das Bestimmtheitsmaß liegt zwischen 0 und 1, je näher das Bestimmtheitsmaß an 1 liegt, desto größer ist der Anteil der erklärten Streuung an der Gesamtheit. In den angegebenen Auswertungen beschreibt das Modell die Daten recht gut.

Eventuelle Baumängel und Bauschäden konnten bei diesen Auswertungen nicht untersucht werden und blieben somit unberücksichtigt.

Die Anpassungsfaktoren wurden in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW (Stand Juli 2013) ermittelt:

- Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in €/m² BGF
- Regionalfaktoren (Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße) wurden nicht verwendet.
- Baunebenkosten sind bereits in den NHK 2010 enthalten;
für Außenanlagen wurden 6 % - 8 % zugrunde gelegt.
- Lineare Alterswertminderung
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Schrift "Preisindizes für die Bauwirtschaft")
- Es wurden Gesamtnutzungsdauern je nach Ausstattung und Alter der Gebäude von 70 - 90 Jahren in Ansatz gebracht (massive Bauweise). Für Gebäude in Leichtbauweise werden 60 Jahre zugrunde gelegt (s. Seite 89).
- Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1955 berücksichtigt.
- Bei der Bodenwertermittlung wurde der entsprechend zugeordnete Richtwert unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (s. Seite 81) herangezogen.

Weitere Ausführungen sind im Internet auf der Seite www.borisplus.nrw.de unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA" zu finden.

9.7.2 Ermittlung von Sachwertfaktoren für

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Auswertungen aus den Jahren 2012 und 2013 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau		
	30 €/m ² bis 150 €/m ²	151 €/m ² bis 200 €/m ²	201 €/m ² bis 320 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 175 R² = 0,57	n = 125 R² = 0,61	n = 174 R² = 0,64
75.000 €			
100.000 €	1,05		
125.000 €	0,95	1,20	
150.000 €	0,95	1,15	1,20
175.000 €	0,90	1,05	1,15
200.000 €	0,90	1,00	1,10
225.000 €	0,85	1,00	1,05
250.000 €	0,85	0,95	1,05
275.000 €	0,85	0,95	1,00
300.000 €	0,80	0,90	1,00
325.000 €	0,80	0,90	1,00
350.000 €	0,75	0,90	0,95
375.000 €		0,85	0,95
400.000 €		0,85	0,95
425.000 €		0,85	0,90
450.000 €			0,90
475.000 €			

Einflussgröße	30 €/m ² bis 150 €/m ²		151 €/m ² bis 200 €/m ²		201 €/m ² bis 320 €/m ²	
	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	225.000 €	72.000 €	290.000 €	85.000 €	300.000 €	95.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	28 %	10 %	38 %	12 %	43 %	13 %
Bodenwert	100 €/m ²	35 €/m ²	180 €/m ²	15 €/m ²	235 €/m ²	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 120 m² - 610 m².

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet.

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Auswertungen aus den Jahren 2012 und 2013 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	130 €/m ² bis 210 €/m ²	211 €/m ² bis 300 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 152 R² = 0,49	n = 182 R² = 0,51
100.000 €		
125.000 €	1,35	1,35
150.000 €	1,20	1,25
175.000 €	1,15	1,20
200.000 €	1,10	1,15
225.000 €	1,05	1,10
250.000 €	1,00	1,05
275.000 €	0,95	1,05
300.000 €	0,95	1,00
325.000 €	0,90	1,00
350.000 €		0,95
375.000 €		

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung		Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	220.000 €	52.000 €		215.000 €	47.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	11 %		37 %	12 %
Bodenwert	185 €/m ²	25 €/m ²		245 €/m ²	20 €/m ²
Restnutzungsdauer	60 Jahre	15 Jahre		55 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 80 m² - 420 m².

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet.

Reihenmittelhäuser

Auswertungen aus den Jahren 2012 und 2013 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	180 €/m ² bis 230 €/m ²	231 €/m ² bis 290 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 77 R² = 0,35	n = 68 R² = 0,37
100.000 €		
125.000 €	1,40	1,45
150.000 €	1,25	1,30
175.000 €	1,15	1,20
200.000 €	1,05	1,10
225.000 €	1,00	1,05
250.000 €	0,95	1,00
275.000 €		

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung		Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	170.000 €	45.000 €		175.000 €	30.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	29 %	9 %		34 %	9 %
Bodenwert	210 €/m ²	10 €/m ²		255 €/m ²	20 €/m ²
Restnutzungsdauer	55 Jahre	15 Jahre		50 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 135 m² - 450 m².

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet.

Gebäude in Leicht - bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

**Auswertungen aus den Jahren 2012 und 2013 (NHK 2010)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten**

	Bodenwertniveau 38 €/m² bis 270 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 50 R² = 0,60
100.000 €	
125.000 €	0,95
150.000 €	0,95
175.000 €	0,90
200.000 €	0,90
225.000 €	0,90
250.000 €	0,90
275.000 €	0,90
300.000 €	0,85
325.000 €	0,85
350.000 €	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger Sachwert	235.000 €	65.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	13 %
Bodenwert	150 €/m ²	65 €/m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre	10 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 140 m² - 460 m².

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet.

9.8 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte

In der Wertermittlung sind das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück selbständig zu betrachten. Auf Grund der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) haben sich hierbei Änderungen in der Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber dem bisherigen Verfahren ergeben.

Analog zu der Bewertung von unbelasteten Grundstücken sollte der Wert von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken primär mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bestimmt werden. In den Fällen, in denen keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung stehen, muss auf die finanzmathematische Methode nach Nr. 4.3.2.2 WertR 2006 als Bewertungsmodell zurückgegriffen werden.

Bei diesem Bewertungsmodell wird davon ausgegangen, dass der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil besteht. Darüber hinaus ist, ähnlich wie beim Sachwertverfahren, ein Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen, der die örtlichen Besonderheiten in Bezug auf Erbbaurechte im Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus diesem Grund wurden Sachwertfaktoren für Erbbaurechte mit Hilfe von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hierbei wurden nur Verträge ausgewertet, die nach 2011 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 88 Kauffälle den Anforderungen und konnten somit in der Auswertung verwendet werden.

Durch die Geschäftsstelle wurden bei der Auswertung folgende Modellparameter berücksichtigt:

- Gebäudewert von Einfamilien-, Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern (in Anlehnung an das neue Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW ermittelt - vgl. 9.7.1)

- Bodenwertanteil des Erbbaurechts*, berechnet durch:
 - Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Liegenschaftszinssatz)
 - Bodenwert ermittelt (**erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtig**) aus Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (s. Seite 81) zum Wertermittlungsstichtag (Vertragsabschluss)
 - vertraglich zu erzielender Erbbauzinssatz
 - Restlaufzeit des Erbbaurechtes (Restlaufzeit der ausgewerteten Verträge länger als die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude)

Als durchschnittlicher Erbbauzinssatz im Rhein-Sieg-Kreis wurde ein Zinssatz von 2,2 % ermittelt (Mittel aus Alt- und Neuverträgen). Die Höhe des Zinssatzes muss an die Besonderheiten des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages angepasst werden. Bei der Neubestellung von Erbbaurechten wird in der Regel von einem Erbbauzins von 4 % ausgegangen.

* Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts berechnet sich aus der Differenz des Verzinsungsbetrags des Bodenwertes mit dem vertraglich zu erzielenden Erbbauzins, multipliziert mit dem Vervielfältiger aus Restvertragslaufzeit und Liegenschaftszinssatz.

Sachwertfaktoren für Erbbaurechte

Auswertungen aus den Jahren 2012 und 2013 (NHK 2010) ohne Abhängigkeit von Bodenwerten

	Bodenwertniveau 42 €/m ² bis 270 €/m ²
finanz- mathematischer Wert des Erbbaurechtes	n = 88 R² = 0,17
75.000 €	
100.000 €	1,10
125.000 €	1,05
150.000 €	1,00
175.000 €	0,95
200.000 €	0,90
225.000 €	0,90
250.000 €	0,85
275.000 €	0,80
300.000 €	0,75
325.000 €	0,70
350.000 €	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathe- matischer Wert	205.000 €	75.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathe- matischen Wert	24 %	16 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre	20 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 150 m² - 670 m².

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständig gerundet.

9.9 Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	3.000 €	18.000 €	8.500 €	52
oberirdische Stellplätze	1.500 €	10.000 €	4.500 €	38
Tiefgaragenstellplätze	3.000 €	20.000 €	12.000 €	165

Siegburg, den 24. März 2014

Der Vorsitzende



10. Anlagen

10.1 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 0211-475-2640
Land Nordrhein-Westfalen oga@brd.nrw.de
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Telefon: 02641-9781-0
Bereich des **Landkreises Ahrweiler** katasteramt.bad-neuenahr@lvermgeo.rlp.de
Joerresstr. 11
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Telefon: 02742-701-0
Bereich des **Landkreises Altenkirchen** katasteramt.wissen@lvermgeo.rlp.de
Schloßstr. 8
57537 Wissen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Telefon: 0228-77-2955
Bundesstadt Bonn gutachterausschuss@bonn.de
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 02251-15-347
Kreis Euskirchen gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 02261-88-6230
Oberbergischen-Kreis gutachterausschuss@obk.de
Moltkestr. 42
51643 Gummersbach

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 02202-13-2636
Rheinisch-Bergischen-Kreis gutachterausschuss@rbk-online.de
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch-Gladbach

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Telefon: 02271-83-4663
Rhein-Erft-Kreis gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Telefon: 0221-221-23017
Stadt Köln gutachterausschuss@stadt-koeln.de
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Telefon: 02631-986-00
Bereich der Stadt und des **Landkreises Neuwied**
Seminarstr. 2 katasteramt.neuwied@lvermgeo.rlp.de
56564 Neuwied

10.2 Sonstige Anschriften

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg Telefon: 0228-22-84-0
Bonner Talweg 17 info@bonn.ihk.de
53113 Bonn www.ihk-bonn.de

Industrie- und Handelskammer zu Köln Telefon: 0221-1640-0
Unter Sachsenhausen 10-26 service@koeln.ihk.de
50667 Köln www.ihk-koeln.de

Landwirtschaftskammer NRW Telefon: 0228-703-0
Siebengebirgsstr. 200 info@lwk.nrw.de
53229 Bonn www.landwirtschaftskammer.de