



# Grundstücksmarktbericht **2015** für den Rhein-Sieg-Kreis



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



# **Grundstücksmarktbericht 2015**

## **für den Rhein-Sieg-Kreis**

### **Berichtszeitraum 2014**

**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.boris.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

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	6
1.1	Unbebaute Grundstücke	6
1.2	Bebaute Grundstücke	7
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	7
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
3.3	Besetzung des Gutachterausschusses	10
3.4	Zuständigkeitsbereich	11
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2014</b>	12
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	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
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	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
<b>7.</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>39</b>
7.1	Eigentumswohnungen insgesamt	39
7.1.1	Preisgruppen von Eigentumswohnungen	41
7.1.2	Preisgruppen von Eigentumswohnungen gemeindeweise	42
7.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	44
7.3	Durchschnittswerte von Eigentumswohnungen	45
7.3.1	Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup>	45
7.3.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m <sup>2</sup> und 70 m <sup>2</sup>	47
7.3.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m <sup>2</sup> und 90 m <sup>2</sup>	50
7.3.4	Wohnungsgröße zwischen 91 m <sup>2</sup> und 110 m <sup>2</sup>	54
7.3.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m <sup>2</sup> und 130 m <sup>2</sup>	57
7.3.6	Wohnungsgröße über 130 m <sup>2</sup>	59
7.3.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" und Seniorenhäuser 60+	61
7.4	Durchschnittskaufpreise von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tief- garagenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)	62
7.4.1	Oberirdische Stellplätze	62
7.4.2	Garagen	64
7.4.3	Tiefgaragenstellplätze	65

<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	68
8.1	Gesetzlicher Auftrag	68
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	68
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen	68
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	69
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	69
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	72
8.4.3	Landwirtschaftliche Grundstücke	74
8.4.4	Forstwirtschaftliche Grundstücke	77
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	79
9.1	Indexreihen	79
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	79
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	81
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	85
9.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	86
9.3	Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	87
9.4	Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten	87
9.5	Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	88
9.6	Liegenschaftszinssätze	89
9.6.1	Grundsätze für die Ermittlung	89
9.6.2	Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume	89
9.6.3	Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2014	90
9.7	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	93
9.8	Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke	94
9.8.1	Grundsätze für die Ermittlung	94
9.8.2	Ermittlung von Sachwertfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden	95
9.9	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte	99
<b>10.</b>	<b>Anlagen</b>	102
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	102
10.2	Sonstige Anschriften	103

## 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 25.03.2015 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2014 stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.848 im Jahr 2013 auf 6.950. Der Geldumsatz stieg von 1.173 Millionen Euro auf 1.263 Millionen Euro. Der Flächenumsatz erhöhte sich zum Vorjahr um ca. 8 % auf rund 820 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 % |

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 unter den Zahlen des Vorjahres (Verkaufszahl -5 %, Geldumsatz -2 %, Flächenumsatz -8 %).

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

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken und auch bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken stiegen die Verkaufszahlen um über 20 %. Der Flächenumsatz stieg bei den landwirtschaftlichen und auch bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken um ca. 30 %. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Berichtszeitraum 2013 um ca. 20 %. Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken stieg er um ca. 30 % gegenüber dem Vorjahr.

## 1.2 Bebaute Grundstücke

### **Ein- und Zweifamilienhäuser** (siehe Seite 20)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - stieg die Verkaufszahl um 4 %, der Flächenumsatz stieg um 5 % und der Geldumsatz um 6 % .

### **Mehrfamilienhäuser** (siehe Seite 37)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ging die Anzahl der Verkäufe um 11 % zurück. Der Flächenumsatz hingegen stieg um 1 % und der Geldumsatz um 7 %. Das liegt an Verkäufen von einzelnen Großobjekten, die im Berichtsjahr 2014 veräußert wurden. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

### **Eigentumswohnungen** (siehe Seite 39)

Im Marktsegment für Eigentumswohnungen stieg die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 5 % an. Der Geldumsatz lag um ca. 11 % 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 besteht ein Oberer Gutachterausschuss. 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.boris.nrw.de](http://www.boris.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

#### **Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:**

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

#### **Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter:**

- 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 i. R.
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Reg. Vermessungsoberratsrätin
- Stephanie Schäfer, Dipl.-Sachverständige (DIA), ÖbuV SV, MRICS
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Gisbert Schmitz, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger, MRICS

#### **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.

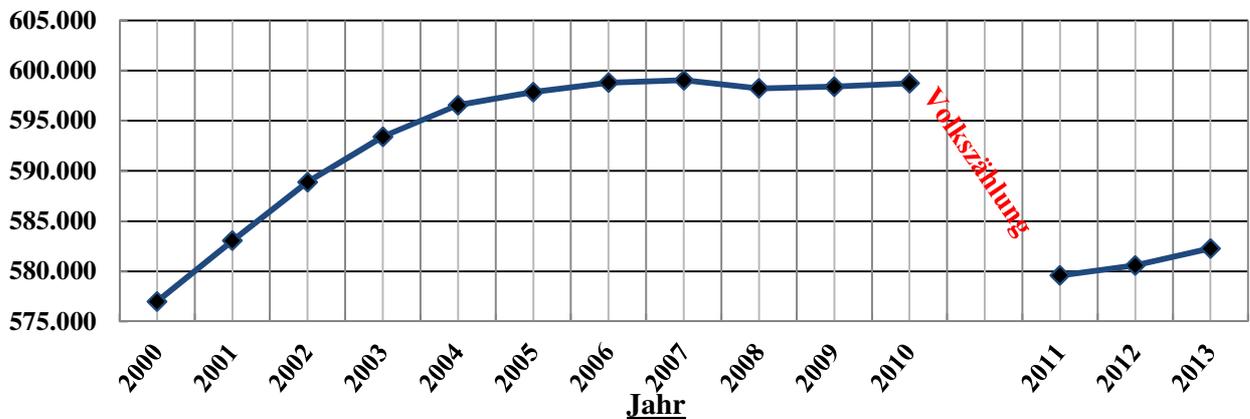
Die Fläche des Rhein-Sieg-Kreises beträgt 1.153 km<sup>2</sup>.

Hier leben etwa 582.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 166 EW/km<sup>2</sup> in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1670 EW/km<sup>2</sup> in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Vorbemerkung: Ein Jahrgang stellt den Zeitraum der eingegangenen Notarverträge jeweils vom 1.12. eines Jahres bis einschließlich 30.11. des darauffolgenden Jahres dar.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **6.950 Vertragsabschlüsse (2013: 6.848)** 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 2014 für den Geschäftsbereich **7.253 (2013: 7.080)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 4 Erbbaurechte bestellt (2013 waren es ebenfalls 4).

141 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen (2013 waren es 180). Es handelt sich hierbei um 94 bebaute Grundstücke (2013: 110), 35 Eigentumswohnungen (2013: 58), 2 Baulandgrundstücke (2013: 2), 9 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2013: 3) und 1 sonstiges Versteigerungsobjekt (2012: 7).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2012 bis 2014 Auskunft.

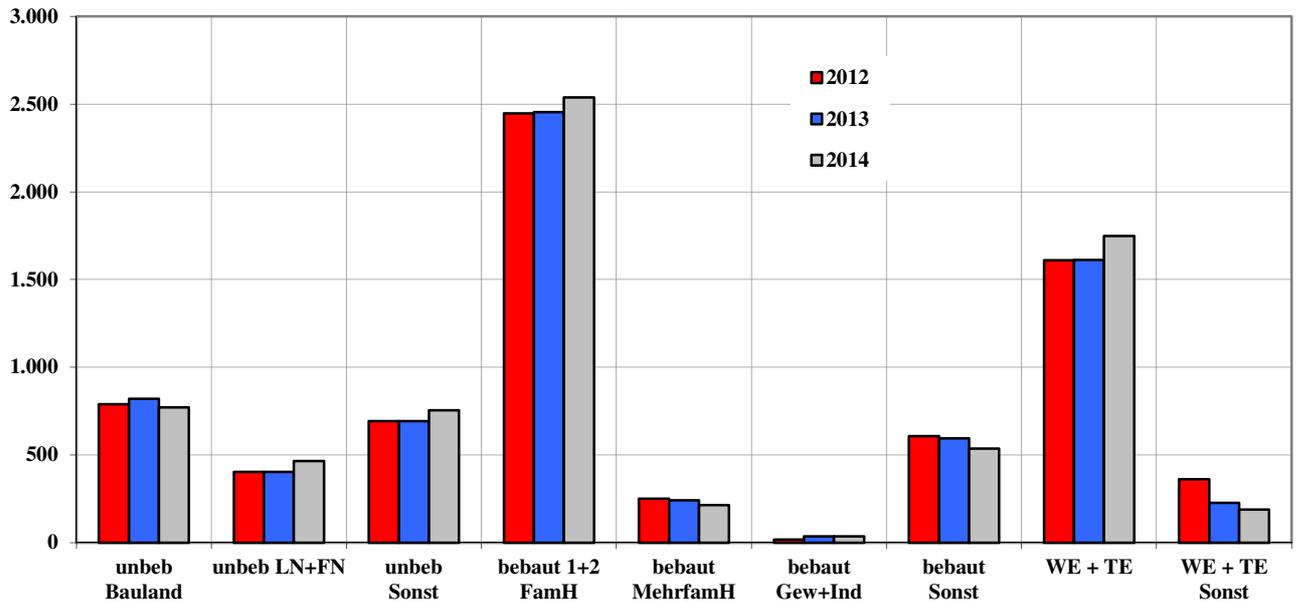
<b><u>unbebaut</u></b>					
<b>Jahr</b>	<b>Bauland</b>	<b>LN + FN</b>	<b>Sonstige *</b>		<b>Summe</b>
2012	790	403	693		1.886
2013	820	404	693		1.917
2014	771	466	755		1.992
<b><u>bebaut</u></b>					
<b>Jahr</b>	<b>1+2FamH</b>	<b>MehrFamH</b>	<b>Gew+Ind</b>	<b>Sonstige *</b>	<b>Summe</b>
2012	2.447	251	17	608	3.323
2013	2.454	242	35	594	3.325
2014	2.537	215	36	536	3.324
<b><u>Eigentumswohnungen + Teileigentum</u></b>					
<b>Jahr</b>	<b>WohnEigt</b>	<b>TeilEigt</b>	<b>Sonstige *</b>		<b>Summe</b>
2012	1.497	113	362		1.972
2013	1.498	114	226		1.838
2014	1.568	181	188		1.937
<b>Jahr</b>					<b>Gesamtsumme</b>
2012					<b>7.181</b>
2013					<b>7.080</b>
2014					<b>7.253</b>

\* 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.

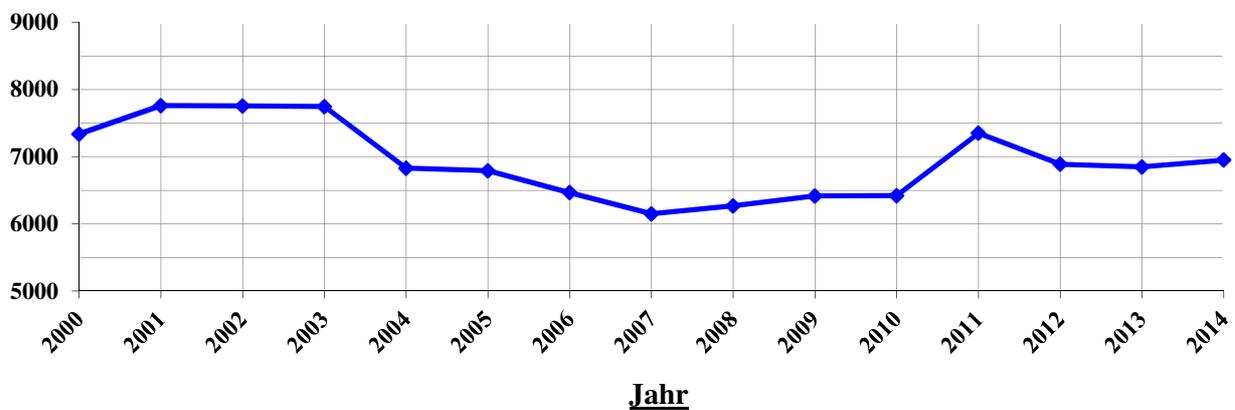
Die vorgenannten **Sonderfälle** sind in der Tabelle und in der Grafik jeweils in den Spalten "Sonstige" zusammengefasst.

### Verteilung der Objekte



### Entwicklung der Vertragsabschlüsse

#### Anzahl

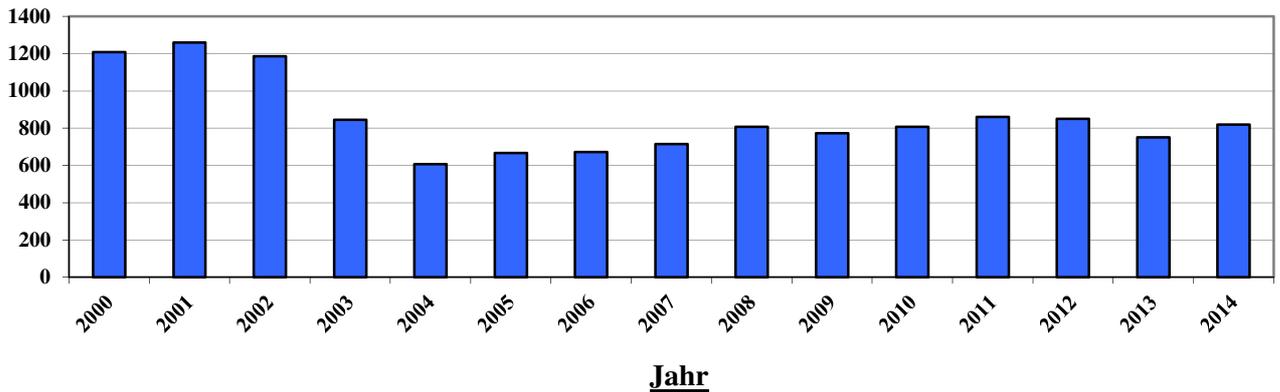


## 4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **819,5 ha Grund und Boden (2013: 751,9)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **17,5 ha (2013: 13,8)**. Das entspricht einem Anteil von rund 2 % (2013: 2 %) am Gesamtflächenumsatz.

**Flächenumsatz in ha**



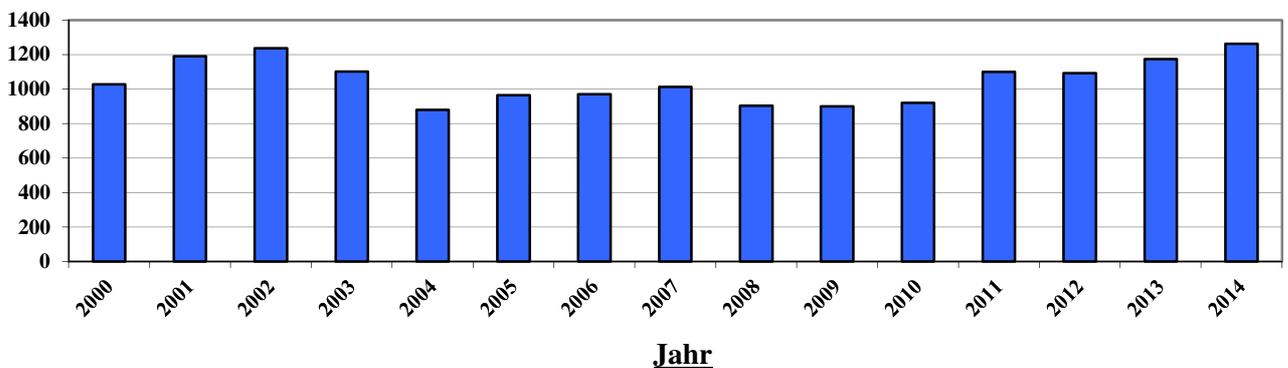
## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.263 Millionen € (2013: 1.173)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **18,5 Millionen € (2013: 22,9)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 1% (2013: 2%) am Gesamtgeldumsatz.

**Geldumsatz in Mio. Euro**



## 5. Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte zu Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser können kostenfrei im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

Weitere Informationen über unbebaute Grundstücke wie z.B. Zusammenstellungen über gebietstypische Lagewerte, Indexreihen, Bauerwartungs- und Rohbauand, 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

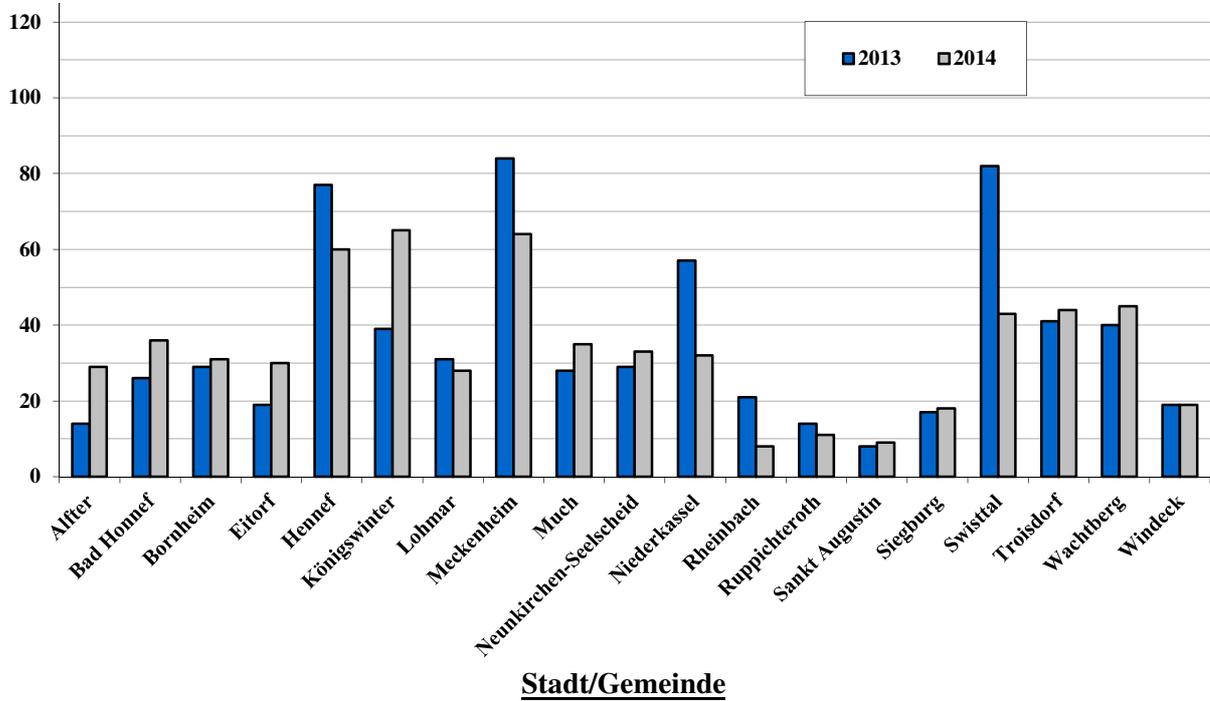
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Alfter</b>	15	14	29	1,0	0,9	1,7	1.629	1.523	3.797
<b>Bad Honnef</b>	24	26	36	1,7	1,8	2,2	2.656	2.980	3.070
<b>Bornheim</b>	37	29	31	2,6	2,1	2,7	4.969	4.566	5.696
<b>Eitorf</b>	15	19	30	1,1	2,5	2,7	1.022	1.151	1.789
<b>Hennef</b>	100	77	60	6,2	5,4	5,6	8.638	8.337	6.998
<b>Königswinter</b>	29	39	65	1,8	3,0	5,6	3.111	5.102	8.653
<b>Lohmar</b>	36	31	28	4,0	3,1	2,1	4.017	3.532	3.053
<b>Meckenheim</b>	56	84	64	3,2	4,6	3,3	6.627	7.837	5.890
<b>Much</b>	32	28	35	3,0	2,9	2,9	2.339	2.041	2.046
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	22	29	33	1,6	2,7	4,0	1.949	2.706	2.912
<b>Niederkassel</b>	38	57	32	2,0	3,0	1,8	4.582	7.977	4.372
<b>Rheinbach</b>	36	21	8	2,1	1,6	0,4	3.680	2.698	869
<b>Ruppichteroth</b>	11	14	11	1,2	1,7	1,5	641	1.031	625
<b>Sankt Augustin</b>	27	8	9	1,4	0,6	0,5	3.658	1.369	1.280
<b>Siegburg</b>	14	17	18	0,8	1,7	1,3	1.525	3.712	2.529
<b>Swisttal</b>	52	82	43	2,4	4,3	2,3	4.309	7.428	4.070
<b>Troisdorf</b>	37	41	44	3,0	3,4	2,5	6.053	7.939	5.990
<b>Wachtberg</b>	51	40	45	2,8	2,2	3,4	6.127	5.250	7.141
<b>Windeck</b>	23	19	19	2,6	2,0	2,2	788	610	718
<b>insgesamt</b>	655	675	640	44,5	49,5	48,7	68.320	77.789	71.498
<b>Veränderung</b>	3 %	-5 %		11 %	-2 %		14 %	-8 %	

Grafische Darstellung siehe nächste Seite

## Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

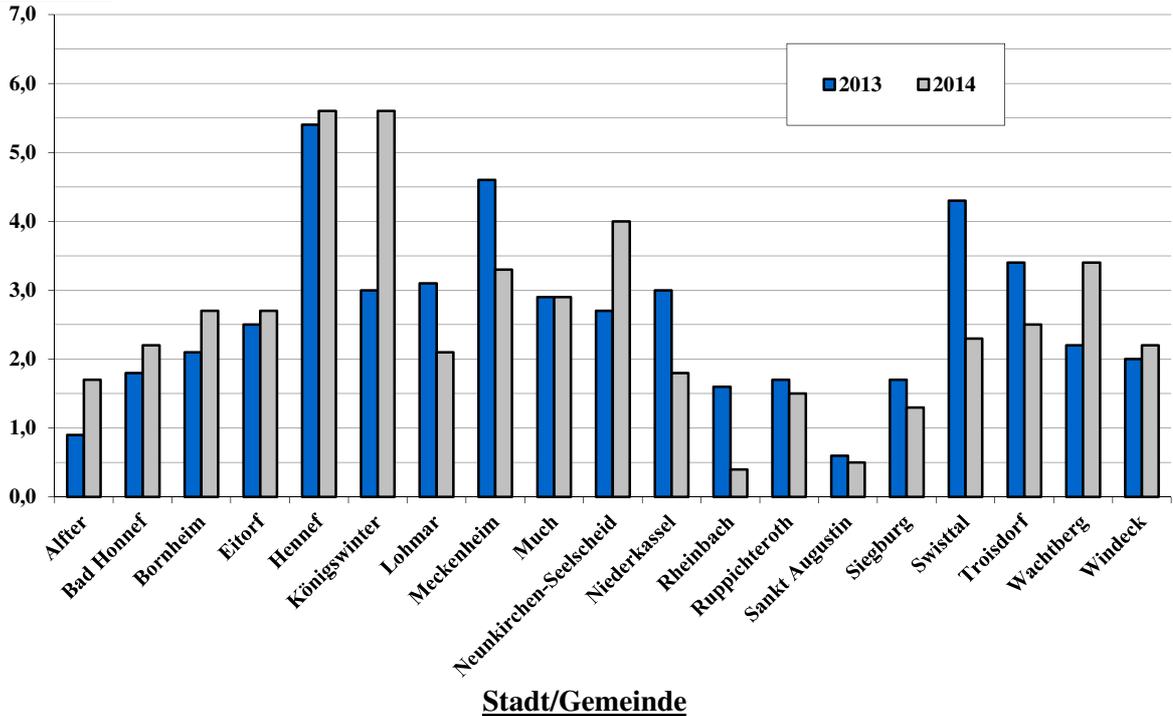
### Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

#### 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 €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Alfter	2	5	6	*	0,7	0,8	*	582	676
Bad Honnef	3	2	-	2,5	*	-	1.759	*	-
Bornheim	3	4	8	2,5	0,8	6,3	2.520	642	5.445
Eitorf	4	1	1	1,4	*	*	279	*	*
Hennef	5	4	5	1,9	4,2	1,1	1.822	3.150	810
Königswinter	-	2	2	-	*	*	-	*	*
Lohmar	2	5	4	*	0,7	0,9	*	516	861
Meckenheim	5	2	2	1,4	*	*	519	*	*
Much	-	7	7	-	2,0	2,3	-	1.154	1.461
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Niederkassel	6	4	1	0,9	1,1	*	845	984	*
Rheinbach	8	7	5	5,6	1,9	0,7	3.099	1.029	431
Ruppichteroth	3	1	1	0,5	*	*	179	*	*
Sankt Augustin	3	3	3	0,4	0,4	0,6	402	272	655
Siegburg	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Swisttal	2	10	2	*	1,8	*	*	708	*
Troisdorf	9	6	9	4,3	1,1	4,4	5.210	1.214	5.441
Wachtberg	2	1	4	*	*	1,2	*	*	663
Windeck	4	3	1	1,5	2,3	*	323	896	*
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	63	67	63	24,6	19,6	23,5	18.168	12.527	21.528

\* 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 €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2013
<b>Alfter</b>	4	4	10	0,7	1,2	3,2	16	43	123
<b>Bad Honnef</b>	2	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Bornheim</b>	32	32	40	26,5	21,0	21,7	915	746	740
<b>Eitorf</b>	9	14	12	7,3	20,4	9,4	60	220	128
<b>Hennef</b>	22	22	31	32,7	27,8	66,5	484	512	1.574
<b>Königswinter</b>	8	10	13	3,5	8,5	10,2	83	247	229
<b>Lohmar</b>	5	5	4	15,1	5,8	4,8	237	109	89
<b>Meckenheim</b>	-	9	7	-	20,9	7,1	-	869	343
<b>Much</b>	13	10	14	29,4	16,3	40,7	385	246	586
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	7	8	7	10,4	4,2	6,2	233	84	101
<b>Niederkassel</b>	6	8	4	15,5	6,4	9,7	1.126	399	740
<b>Rheinbach</b>	20	12	19	23,9	14,9	31,5	820	445	881
<b>Ruppichteroth</b>	8	5	10	7,6	11,1	20,8	86	106	292
<b>Sankt Augustin</b>	-	2	-	-	*	-	-	*	-
<b>Siegburg</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Swisttal</b>	8	13	15	10,1	15,2	8,4	437	644	356
<b>Troisdorf</b>	12	2	8	7,0	*	2,2	473	*	104
<b>Wachtberg</b>	16	9	15	14,7	2,8	7,5	519	88	329
<b>Windeck</b>	11	18	26	16,2	17,4	36,9	158	130	420
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	183	183	235	221,6	194,9	286,8	6.042	4.953	7.036

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Alfter</b>	17	10	12	6,5	8,5	6,2	51	97	51
<b>Bad Honnef</b>	4	5	11	0,7	2,8	6,0	18	35	56
<b>Bornheim</b>	7	7	8	2,6	3,5	3,4	25	44	53
<b>Eitorf</b>	8	11	22	4,7	8,0	14,2	44	69	144
<b>Hennef</b>	30	12	26	20,8	6,3	21,4	162	43	313
<b>Königswinter</b>	8	5	8	2,2	1,4	16,8	20	11	230
<b>Lohmar</b>	9	7	5	2,9	3,6	3,3	32	30	27
<b>Meckenheim</b>	1	2	1	*	*	*	*	*	*
<b>Much</b>	10	10	14	7,1	7,0	7,2	75	94	61
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	7	4	4	3,1	3,3	2,3	36	31	40
<b>Niederkassel</b>	-	1	-	-	*	-	-	*	-
<b>Rheinbach</b>	3	-	2	2,9	-	*	26	-	*
<b>Ruppichteroth</b>	6	5	3	5,9	1,4	1,1	35	12	14
<b>Sankt Augustin</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Siegburg</b>	1	2	3	*	*	0,7	*	*	7
<b>Swisttal</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Troisdorf</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wachtberg</b>	5	7	2	0,9	2,9	*	13	31	*
<b>Windeck</b>	19	22	29	56,0	25,3	23,2	328	199	210
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	135	110	150	140,3	78,3	108,4	1.157	757	1.227

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

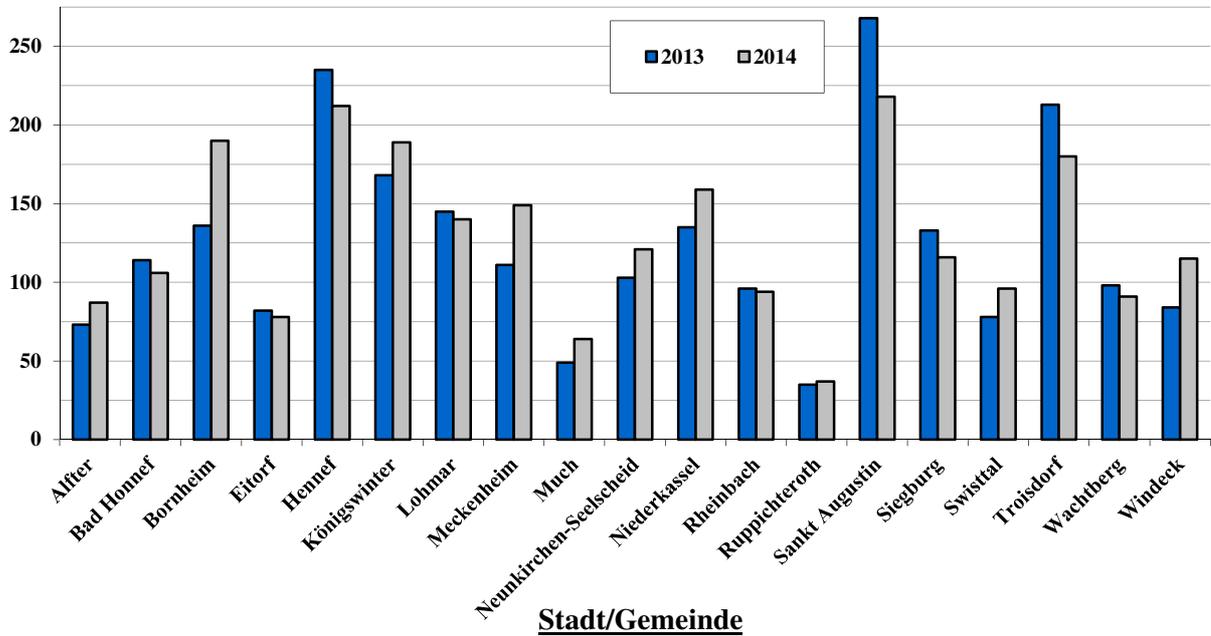
#### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Alfter</b>	85	73	87	4,4	4,1	5,0	19.960	18.238	22.181
<b>Bad Honnef</b>	109	114	106	5,9	6,8	6,4	26.971	30.592	29.327
<b>Bornheim</b>	130	136	190	6,4	7,3	9,3	30.333	34.447	48.712
<b>Eitorf</b>	82	82	78	6,4	5,7	5,0	11.831	12.891	12.821
<b>Hennef</b>	211	235	212	11,5	14,0	12,1	46.641	54.518	48.717
<b>Königswinter</b>	181	168	189	12,4	11,3	11,8	46.033	39.044	47.165
<b>Lohmar</b>	133	145	140	7,8	8,7	8,9	27.864	30.917	31.472
<b>Meckenheim</b>	110	111	149	4,5	4,3	5,9	23.639	24.027	35.239
<b>Much</b>	57	49	64	4,4	4,4	5,6	9.465	9.330	11.944
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	100	103	121	6,7	7,6	8,6	19.296	21.191	25.171
<b>Niederkassel</b>	157	135	159	6,2	5,2	6,5	35.732	31.284	40.098
<b>Rheinbach</b>	97	96	94	4,8	5,2	4,6	22.282	21.660	23.209
<b>Ruppichteroth</b>	40	35	37	3,3	2,9	3,1	6.446	5.877	6.188
<b>Sankt Augustin</b>	265	268	218	11,3	11,1	10,2	63.770	68.709	57.089
<b>Siegburg</b>	151	133	116	6,6	6,2	5,7	36.284	31.534	29.195
<b>Swisttal</b>	64	78	96	3,6	4,2	4,5	13.777	16.919	20.923
<b>Troisdorf</b>	198	213	180	8,2	9,0	8,4	42.837	51.524	43.388
<b>Wachtberg</b>	88	98	91	5,2	5,9	5,4	21.447	28.542	25.396
<b>Windeck</b>	101	84	115	8,3	6,2	10,0	9.894	8.476	13.055
<b>insgesamt</b>	2.359	2.356	2.442	127,9	130,1	137,0	514.502	539.720	571.290
<b>Veränderung</b>	0 %	4 %		2 %	5 %		5 %	6 %	

## Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

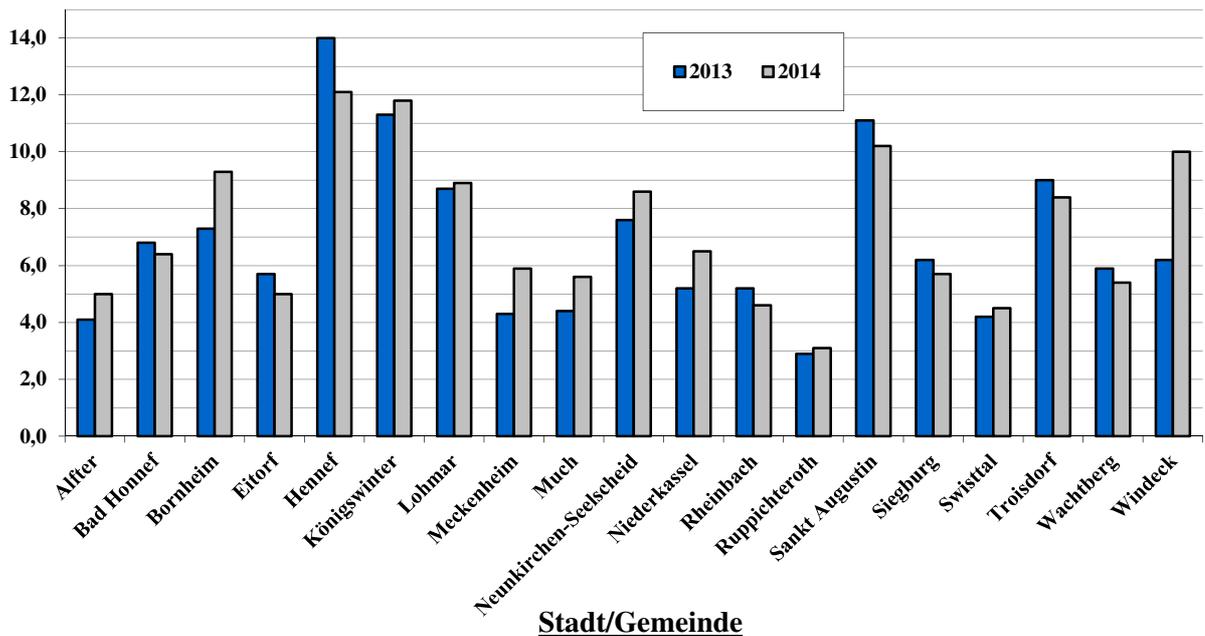
### Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

#### Anzahl



### Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

#### Fläche in ha



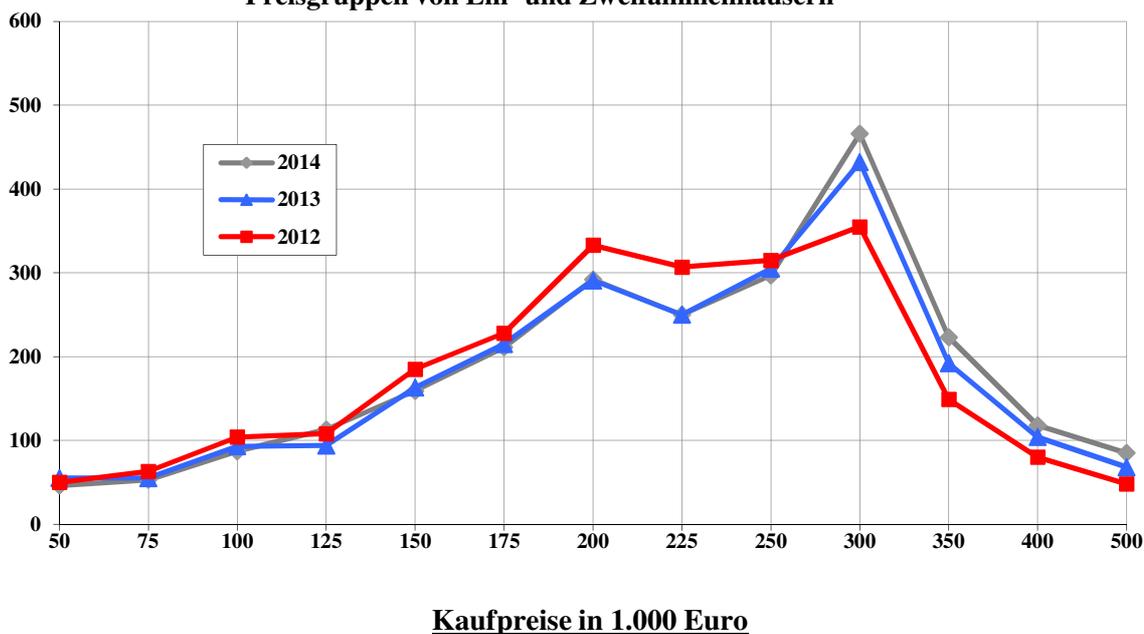
## 6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe			2012	2013	2014
0 €	bis	50.000 €	50	55	46
50.000 €	bis	75.000 €	63	55	53
75.000 €	bis	100.000 €	104	93	87
100.000 €	bis	125.000 €	108	94	113
125.000 €	bis	150.000 €	185	163	159
150.000 €	bis	175.000 €	228	215	211
175.000 €	bis	200.000 €	333	291	292
200.000 €	bis	225.000 €	307	250	250
225.000 €	bis	250.000 €	315	305	297
250.000 €	bis	300.000 €	355	432	466
300.000 €	bis	350.000 €	149	192	223
350.000 €	bis	400.000 €	80	104	118
400.000 €	bis	500.000 €	48	68	85
	über	500.000 €	34	39	42
<b>insgesamt</b>			2.359	2.356	2.442
<b>Veränderung</b>				0%	4%

### Anzahl

### Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern



## 6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise des Berichtsjahres 2014

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	1	2	-	7	3
50 bis 75	-	1	1	6	8
75 bis 100	3	2	10	3	11
100 bis 125	4	4	5	9	8
125 bis 150	6	5	10	11	7
150 bis 175	4	13	12	9	18
175 bis 200	12	13	22	13	21
200 bis 225	4	8	14	7	25
225 bis 250	14	5	23	6	30
250 bis 300	22	16	47	5	39
300 bis 350	6	15	20	1	24
350 bis 400	4	8	8	-	12
400 bis 500	4	5	14	-	6
über 500	3	9	4	1	-
<b>insgesamt</b>	<b>87</b>	<b>106</b>	<b>190</b>	<b>78</b>	<b>212</b>

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	5	2	-	3	-
50 bis 75	-	4	1	6	3
75 bis 100	6	3	-	2	7
100 bis 125	12	4	1	3	6
125 bis 150	10	13	5	4	15
150 bis 175	13	11	16	10	12
175 bis 200	15	17	28	11	19
200 bis 225	19	19	21	6	11
225 bis 250	21	18	26	5	23
250 bis 300	40	29	30	10	10
300 bis 350	27	9	10	2	10
350 bis 400	5	9	8	1	3
400 bis 500	11	2	2	1	2
über 500	5	-	1	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>189</b>	<b>140</b>	<b>149</b>	<b>64</b>	<b>121</b>

<b>Kaufpreis in Tsd €</b>	<b>Niederkassel</b>	<b>Rheinbach</b>	<b>Ruppichte- roth</b>	<b>Sankt Augustin</b>	<b>Siegburg</b>
0 bis 50	-	1	-	-	1
50 bis 75	-	-	1	3	-
75 bis 100	-	3	5	5	1
100 bis 125	5	3	5	3	5
125 bis 150	10	6	6	6	9
150 bis 175	10	8	8	15	12
175 bis 200	20	11	3	25	10
200 bis 225	22	10	3	23	16
225 bis 250	26	11	3	28	8
250 bis 300	28	19	1	55	25
300 bis 350	19	9	1	25	14
350 bis 400	8	8	-	15	8
400 bis 500	9	3	1	10	5
über 500	2	2	-	5	2
<b>insgesamt</b>	<b>159</b>	<b>94</b>	<b>37</b>	<b>218</b>	<b>116</b>

<b>Kaufpreis in Tsd €</b>	<b>Swisttal</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Wachtberg</b>	<b>Windeck</b>
0 bis 50	-	1	1	19
50 bis 75	4	2	1	12
75 bis 100	2	3	1	20
100 bis 125	8	7	2	19
125 bis 150	3	6	6	21
150 bis 175	8	18	6	8
175 bis 200	14	24	8	6
200 bis 225	13	20	3	6
225 bis 250	13	25	11	1
250 bis 300	23	43	21	3
300 bis 350	3	15	13	-
350 bis 400	3	9	9	-
400 bis 500	2	5	3	-
über 500	-	2	6	-
<b>insgesamt</b>	<b>96</b>	<b>180</b>	<b>91</b>	<b>115</b>

## 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 Fläche der Grundst. in m <sup>2</sup>	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Alfter	42	59	2,9	3,9	10.837	15.373	258	261	690	661
Bad Honnef	56	61	4,4	4,6	14.040	16.483	251	270	786	754
Bornheim	69	72	4,7	5,2	18.406	20.764	267	288	681	722
Eitorf	59	56	4,3	4,0	9.394	10.005	159	179	729	714
Hennef	123	132	9,4	9,0	28.599	30.449	233	231	764	682
Königswinter	122	128	9,2	9,3	29.413	33.600	241	263	754	727
Lohmar	96	93	6,7	6,9	20.355	21.633	212	233	698	742
Meckenheim	38	60	2,1	3,3	8.735	14.602	230	243	553	550
Much	39	48	3,8	4,6	7.926	9.477	203	197	974	958
Neunkirchen- Seelscheid	73	92	5,9	7,0	16.209	19.624	222	213	808	761
Niederkassel	56	62	2,9	3,4	14.173	17.922	253	289	518	548
Rheinbach	53	49	3,4	3,1	12.338	12.841	233	262	642	633
Ruppichteroth	33	31	2,7	2,8	5.663	5.232	172	169	818	903
Sankt Augustin	62	65	4,2	4,7	18.762	20.095	303	309	677	723
Siegburg	58	50	3,7	3,4	15.629	14.514	269	290	638	680
Swisttal	47	56	2,9	3,1	10.661	13.432	227	240	617	554
Troisdorf	65	63	4,0	4,1	18.604	16.200	286	257	615	651
Wachtberg	56	63	3,8	4,4	17.794	19.246	318	305	679	698
Windeck	73	101	5,7	9,0	8.056	12.167	110	120	781	891
<b>insgesamt</b>	<b>1.220</b>	<b>1.341</b>	<b>86,7</b>	<b>95,8</b>	<b>285.593</b>	<b>323.658</b>	<b>234</b>	<b>241</b>	<b>711</b>	<b>714</b>

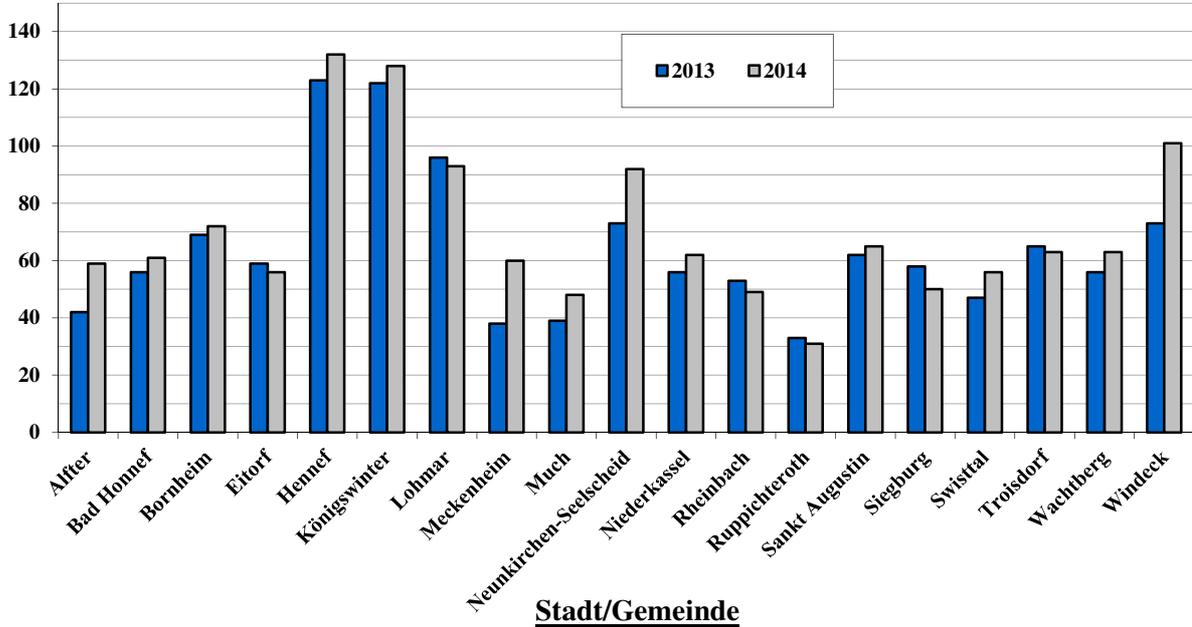
Hinweis:

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

**Grafik zu den Einfamilienhäusern (freistehend)**

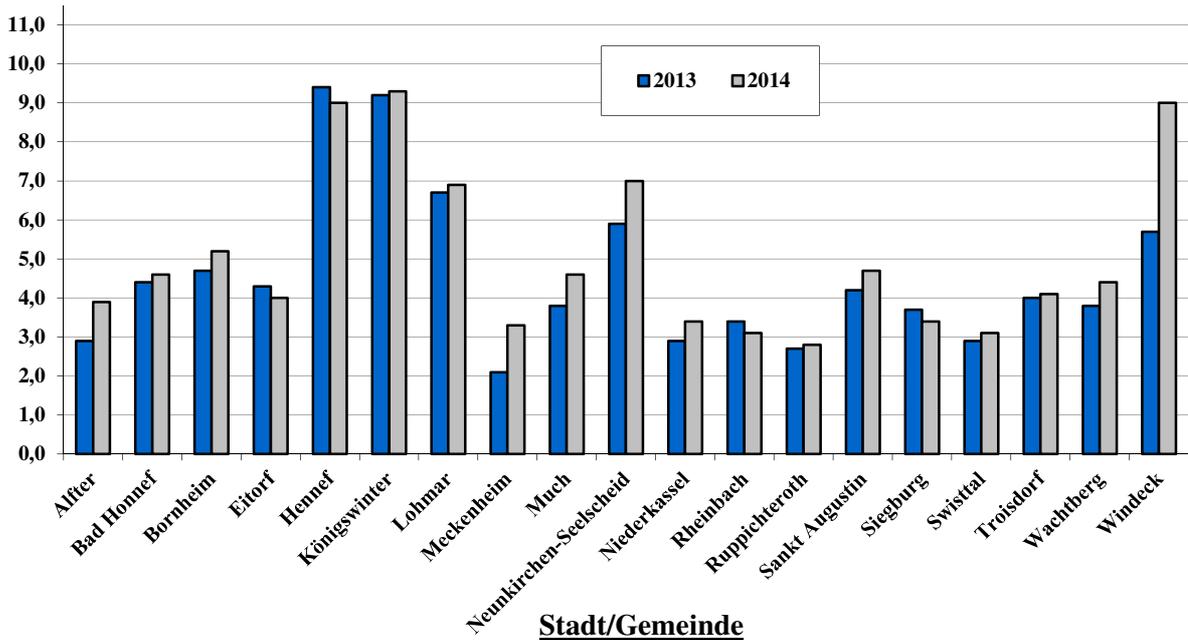
**Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden**

**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 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2012, 2013 und 2014 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 9.8 (Sachwertfaktoren). Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (s. Ziffer 9.5).

#### Bodenwertniveau 30 €/m<sup>2</sup> bis 150 €/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	16	35.000	220.000	100	180	250	2.200	<b>900</b>
<b>1950-1959</b>	26	52.000	324.000	55	180	550	2.150	<b>1.050</b>
<b>1960-1969</b>	58	50.000	350.000	70	240	400	2.100	<b>1.250</b>
<b>1970-1979</b>	101	62.000	359.000	50	305	550	2.350	<b>1.250</b>
<b>1980-1989</b>	53	64.000	345.000	95	300	450	2.400	<b>1.400</b>
<b>1990-1999</b>	91	102.000	485.000	80	555	300	2.550	<b>1.500</b>
<b>2000-2009</b>	73	150.000	425.000	95	240	850	3.400	<b>1.800</b>
<b>ab 2010</b>	6	190.000	350.000	125	145	1.400	2.400	<b>1.900</b>

**Bodenwertniveau 151 €/m<sup>2</sup> bis 200 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	6	108.000	238.000	120	270	750	2.000	<b>1.250</b>
<b>1950-1959</b>	21	105.000	275.000	90	185	900	2.650	<b>1.600</b>
<b>1960-1969</b>	52	94.000	370.000	80	245	900	2.450	<b>1.700</b>
<b>1970-1979</b>	91	120.000	490.000	90	305	750	2.800	<b>1.650</b>
<b>1980-1989</b>	53	127.000	360.000	90	265	650	2.600	<b>1.700</b>
<b>1990-1999</b>	31	215.000	525.000	115	240	1.250	3.300	<b>1.950</b>
<b>2000-2009</b>	46	220.000	559.000	100	310	1.050	3.250	<b>2.150</b>
<b>ab 2010</b>	4	304.000	435.000	105	200	2.200	3.400	<b>2.650</b>

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**Bodenwertniveau 201 €/m<sup>2</sup> bis 320 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	18	105.000	335.000	75	185	750	2.050	<b>1.500</b>
<b>1950-1959</b>	45	125.000	359.000	60	170	1.050	3.000	<b>1.950</b>
<b>1960-1969</b>	106	145.000	570.000	80	290	950	3.350	<b>1.850</b>
<b>1970-1979</b>	87	89.000	500.000	70	340	850	2.950	<b>1.850</b>
<b>1980-1989</b>	51	175.000	530.000	100	475	700	3.550	<b>1.900</b>
<b>1990-1999</b>	50	165.000	620.000	95	300	800	3.150	<b>2.150</b>
<b>2000-2009</b>	49	184.000	955.000	105	310	1.200	3.400	<b>2.350</b>
<b>ab 2010</b>	22	309.000	620.000	120	240	1.850	3.600	<b>2.650</b>

## 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 Fläche der Grundst. in m <sup>2</sup>	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Alfter	18	19	0,7	0,8	4.057	4.979	225	262	389	421
Bad Honnef	37	16	1,5	0,5	10.093	4.231	273	264	405	313
Bornheim	52	71	2,1	2,8	12.469	16.661	240	235	404	394
Eitorf	8	12	0,5	0,4	1.151	1.722	144	144	625	333
Hennef	69	59	2,6	2,2	16.756	13.615	243	231	377	373
Königswinter	22	41	1,0	1,7	4.923	9.504	224	232	455	415
Lohmar	33	35	1,1	1,4	7.211	7.592	219	217	333	400
Meckenheim	38	54	1,2	1,6	8.527	12.981	224	240	316	296
Much	9	9	0,6	0,5	1.344	1.565	149	174	667	556
Neunkirchen- Seelscheid	17	12	0,9	0,5	3.061	2.404	180	200	529	417
Niederkassel	58	73	1,9	2,5	12.835	16.937	221	232	328	342
Rheinbach	26	25	1,1	0,8	5.711	6.168	220	247	423	320
Ruppichteroth	-	5	-	0,2	-	811		162		400
Sankt Augustin	108	90	3,8	3,4	27.778	21.960	257	244	352	378
Siegburg	45	37	1,7	1,6	10.408	8.176	231	221	378	432
Swisttal	21	31	1,0	1,1	3.954	5.985	188	193	476	355
Troisdorf	100	88	3,6	3,2	22.635	20.767	226	236	360	364
Wachtberg	32	19	1,5	0,7	7.913	4.169	247	219	469	368
Windeck	3	2	0,1	*	94	*	31	*	333	
<b>insgesamt</b> ohne Gemeinde mit *	<b>696</b>	<b>698</b>	<b>26,9</b>	<b>25,2</b>	<b>160.918</b>	<b>160.226</b>	<b>231</b>	<b>230</b>	<b>386</b>	<b>362</b>

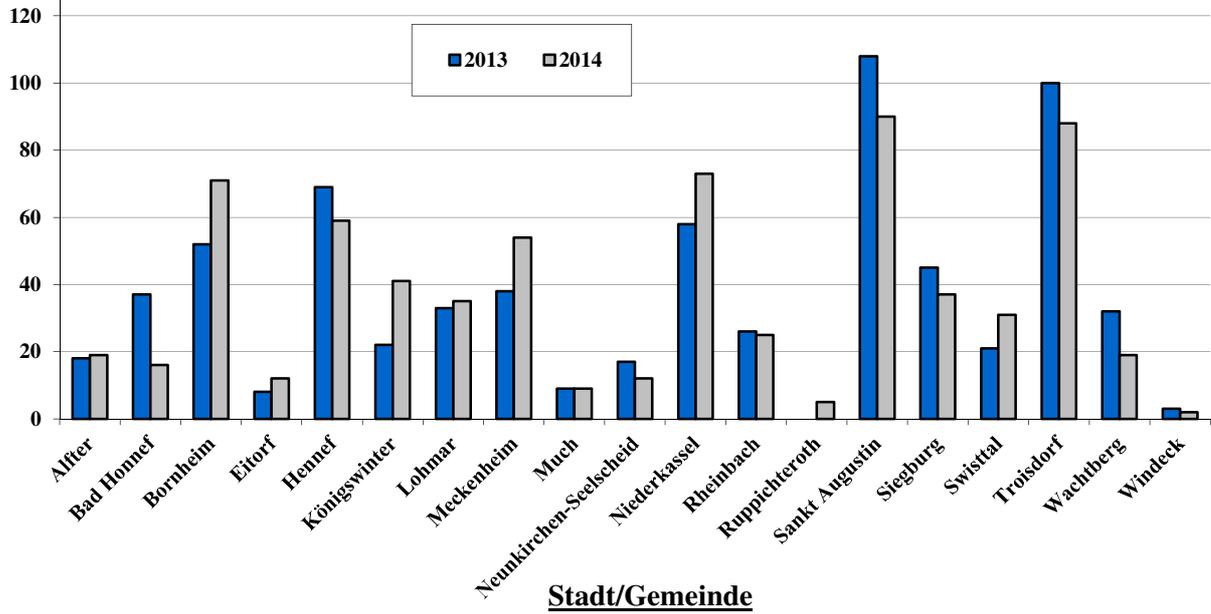
\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

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

## Grafik zu den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

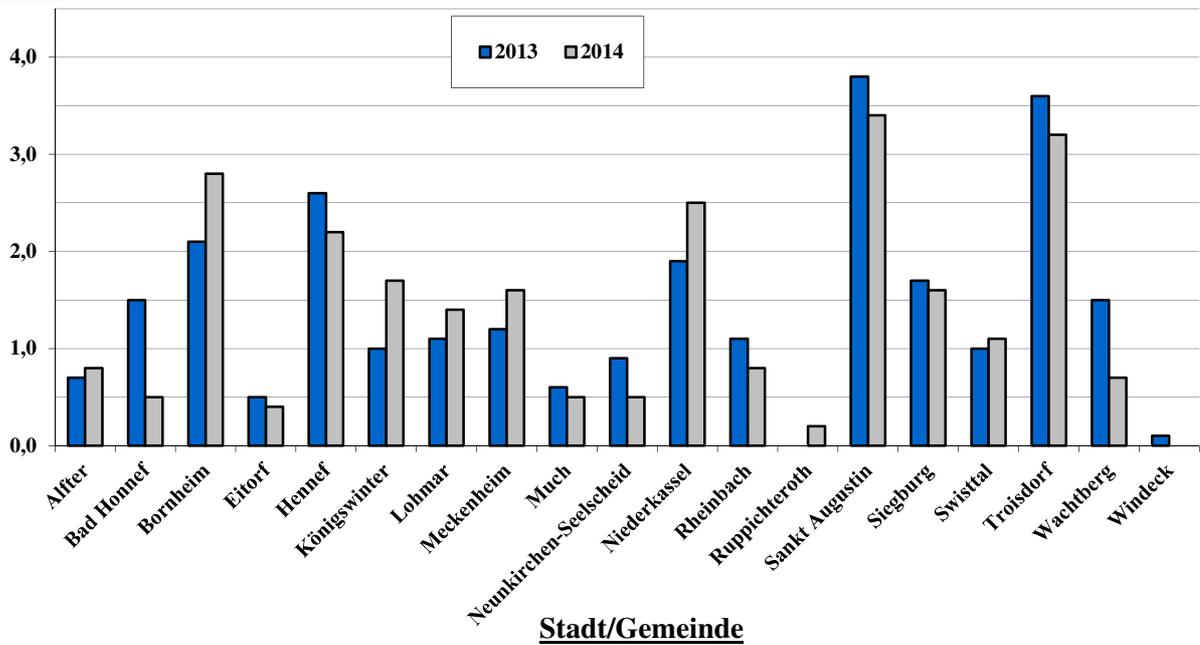
### Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

#### 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 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2012, 2013 und 2014 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 9.8 (Sachwertfaktoren). Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (s. Ziffer 9.5).

#### Bodenwertniveau 130 €/m<sup>2</sup> bis 210 €/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	9	54.000	214.000	60	180	650	2.200	<b>1.400</b>
<b>1950-1959</b>	9	100.000	200.000	65	170	600	2.200	<b>1.600</b>
<b>1960-1969</b>	6	120.000	210.000	105	120	1.150	2.000	<b>1.500</b>
<b>1970-1979</b>	56	100.000	339.000	90	200	700	2.200	<b>1.600</b>
<b>1980-1989</b>	52	75.000	365.000	75	235	950	2.800	<b>1.600</b>
<b>1990-1999</b>	67	140.000	303.000	90	220	1.050	2.400	<b>1.800</b>
<b>2000-2009</b>	56	129.000	388.000	60	215	1.200	2.450	<b>1.800</b>
<b>ab 2010</b>	51	200.000	335.000	80	185	1.400	3.100	<b>1.950</b>

**Bodenwertniveau 211 €/m<sup>2</sup> bis 300 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	20	99.000	305.000	80	210	950	1.950	<b>1.450</b>
<b>1950-1959</b>	17	130.000	270.000	70	175	1.000	2.500	<b>1.700</b>
<b>1960-1969</b>	43	148.000	300.000	85	165	1.050	2.500	<b>1.750</b>
<b>1970-1979</b>	75	99.000	360.000	70	255	1.050	2.800	<b>1.750</b>
<b>1980-1989</b>	54	161.000	390.000	90	185	1.350	2.800	<b>1.900</b>
<b>1990-1999</b>	56	175.000	399.000	100	260	1.050	3.050	<b>1.950</b>
<b>2000-2009</b>	63	199.000	415.000	95	210	1.300	2.850	<b>2.150</b>
<b>ab 2010</b>	102	205.000	418.000	95	190	1.450	2.800	<b>2.150</b>

## 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 Fläche der Grundst. in m <sup>2</sup>	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
<b>Alfter</b>	9	6	0,3	0,2	1.994	1.225	222	204	333	333
<b>Bad Honnef</b>	11	17	0,3	0,4	3.430	4.353	312	256	273	235
<b>Bornheim</b>	11	42	0,3	1,0	2.500	9.841	227	234	273	238
<b>Eitorf</b>	6	-	0,1	-	847	-	141	-	167	-
<b>Hennef</b>	21	13	0,4	0,3	4.287	2.954	204	227	190	231
<b>Königswinter</b>	12	15	0,3	0,4	1.863	2.907	155	194	250	267
<b>Lohmar</b>	6	6	0,2	0,2	1.179	1.095	197	183	333	333
<b>Meckenheim</b>	32	31	0,8	0,7	6.281	6.394	196	206	250	226
<b>Much</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2	2	*	*	*	*	-	-	-	-
<b>Niederkassel</b>	21	21	0,5	0,5	4.275	4.661	204	222	238	238
<b>Rheinbach</b>	12	14	0,4	0,3	2.458	3.190	205	228	333	214
<b>Ruppichteroth</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sankt Augustin</b>	81	52	1,9	1,3	17.991	11.683	222	225	235	250
<b>Siegburg</b>	24	27	0,6	0,7	4.323	6.184	180	229	250	259
<b>Swisttal</b>	7	7	0,2	0,2	1.469	1.071	210	153	286	286
<b>Troisdorf</b>	42	16	1,0	0,5	8.745	3.318	208	207	238	313
<b>Wachtberg</b>	3	6	0,1	0,2	628	1.411	209	235	333	333
<b>Windeck</b>	-	1	-	*	-	*	-	-	-	-
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	300	276	7,4	6,9	62.712	60.700	209	220	247	250

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

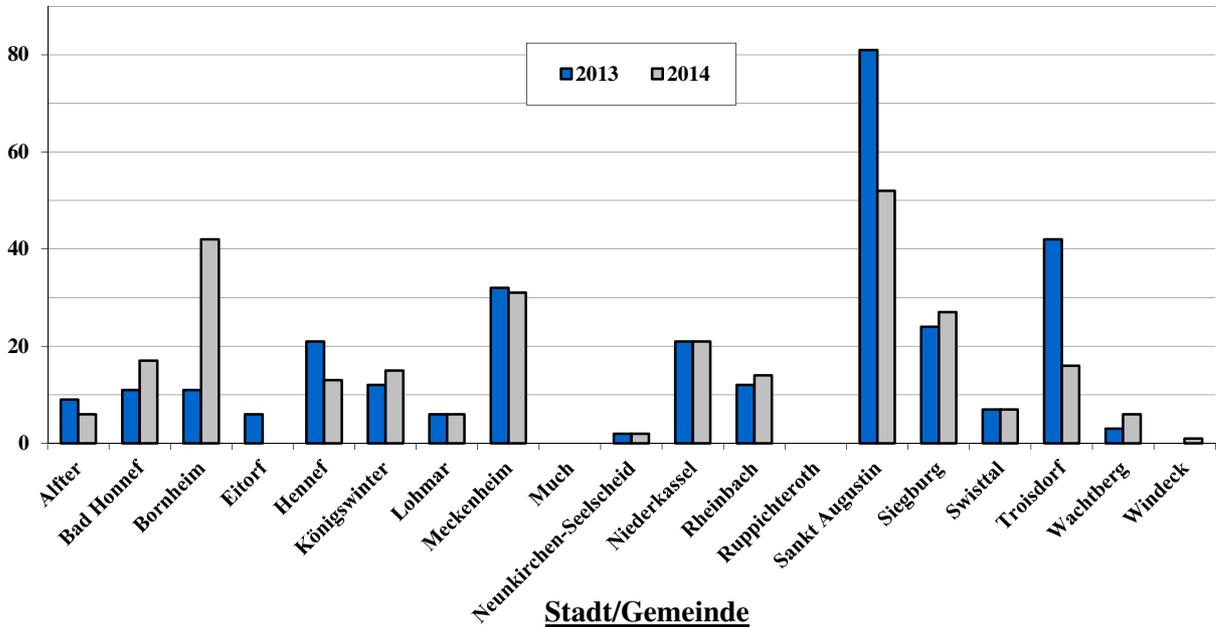
Hinweis:

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

## Grafik zu den Reihenmittelhäusern

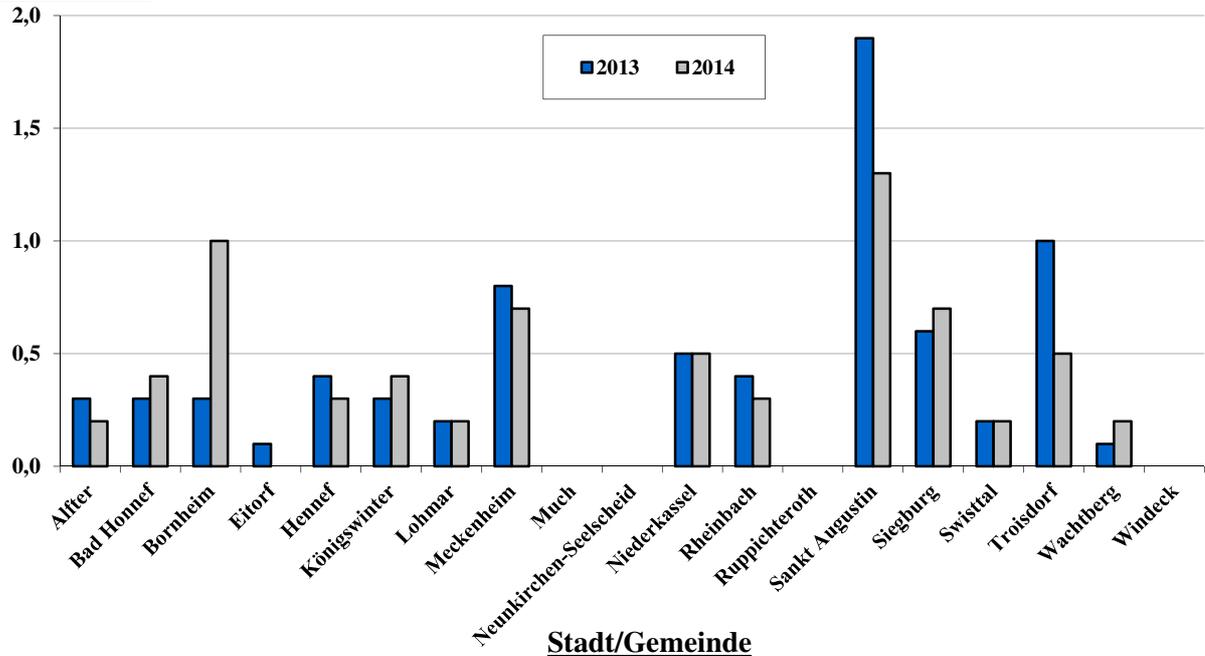
### Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

#### 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 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup>.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2012, 2013 und 2014 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 9.8 (Sachwertfaktoren). Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (s. Ziffer 9.5).

#### Bodenwertniveau 180 €/m<sup>2</sup> bis 230 €/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>1950-1959</b>	1	*	*	*	*	*	*	*
<b>1960-1969</b>	14	124.000	205.000	80	140	1.100	1.950	<b>1.600</b>
<b>1970-1979</b>	42	110.000	249.000	80	160	750	2.200	<b>1.500</b>
<b>1980-1989</b>	46	110.000	275.000	85	250	800	2.200	<b>1.550</b>
<b>1990-1999</b>	27	174.000	285.000	100	180	1.300	2.050	<b>1.700</b>
<b>2000-2009</b>	22	200.000	300.000	100	185	1.300	2.200	<b>1.850</b>
<b>ab 2010</b>	46	199.000	291.000	80	150	1.450	2.500	<b>2.050</b>

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**Bodenwertniveau 231 €/m<sup>2</sup> bis 290 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	7	120.000	240.000	90	180	900	2.200	<b>1.400</b>
<b>1950-1959</b>	5	123.000	199.000	60	120	1.150	2.750	<b>1.850</b>
<b>1960-1969</b>	19	152.000	250.000	90	160	1.200	2.350	<b>1.700</b>
<b>1970-1979</b>	41	131.000	393.000	95	155	1.250	3.250	<b>1.700</b>
<b>1980-1989</b>	34	155.000	285.000	95	205	850	2.800	<b>1.750</b>
<b>1990-1999</b>	38	145.000	316.000	85	145	1.350	2.500	<b>1.850</b>
<b>2000-2009</b>	25	214.000	410.000	100	170	1.550	3.750	<b>2.050</b>
<b>ab 2010</b>	25	180.000	365.000	105	185	1.350	2.500	<b>1.900</b>

## 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 €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Alfter</b>	6	10	7	2,7	0,5	0,4	14.618	3.707	3.579
<b>Bad Honnef</b>	11	6	6	0,5	0,5	0,4	2.355	2.422	1.971
<b>Bornheim</b>	9	14	18	0,9	1,0	1,3	3.089	4.477	5.855
<b>Eitorf</b>	6	5	4	0,5	0,6	0,3	1.273	1.492	912
<b>Hennef</b>	8	8	7	0,7	0,7	0,5	2.714	4.313	2.162
<b>Königswinter</b>	15	13	13	0,9	0,9	1,3	3.542	3.608	4.748
<b>Lohmar</b>	8	3	6	0,7	0,3	0,5	2.909	865	2.497
<b>Meckenheim</b>	2	2	2	*	*	*	*	*	*
<b>Much</b>	3	1	-	0,4	*	-	1.005	*	-
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	3	7	2	0,4	0,6	*	657	2.292	*
<b>Niederkassel</b>	3	5	12	0,1	0,3	1,2	931	2.222	5.854
<b>Rheinbach</b>	7	5	5	0,5	0,3	0,2	4.455	1.717	1.441
<b>Ruppichteroth</b>	3	2	1	0,6	*	*	850	*	*
<b>Sankt Augustin</b>	13	10	7	4,1	1,6	1,5	20.749	7.843	10.911
<b>Siegburg</b>	40	23	24	3,9	1,6	1,7	47.313	9.889	12.982
<b>Swisttal</b>	4	4	4	0,3	0,3	0,3	1.290	1.365	1.652
<b>Troisdorf</b>	40	54	38	4,1	2,9	2,2	31.594	22.639	13.704
<b>Wachtberg</b>	5	5	2	0,5	0,4	*	1.433	1.683	*
<b>Windeck</b>	1	2	3	*	*	0,4	*	*	260
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	187	179	161	22,8	13,6	13,8	143.671	74.127	79.377

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Alfter</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bad Honnef</b>	5	3	1	0,8	0,4	*	1.448	835	*
<b>Bornheim</b>	-	1	-	-	*	-	-	*	-
<b>Eitorf</b>	-	3	3	-	0,8	0,8	-	3.960	727
<b>Hennef</b>	1	3	2	*	4,3	*	*	4.632	*
<b>Königswinter</b>	1	1	-	*	*	-	*	*	-
<b>Lohmar</b>	-	2	-	-	*	-	-	*	-
<b>Meckenheim</b>	-	2	2	-	*	*	-	*	*
<b>Much</b>	-	1	-	-	*	-	-	*	-
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2	1	-	*	*	-	*	*	-
<b>Niederkassel</b>	-	-	2	-	-	*	-	-	*
<b>Rheinbach</b>	-	1	5	-	*	1,3	-	*	2.228
<b>Ruppichteroth</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sankt Augustin</b>	2	3	3	*	0,8	1,1	*	1.148	7.692
<b>Siegburg</b>	-	-	4	-	-	0,6	-	-	8.230
<b>Swisttal</b>	-	1	-	-	*	-	-	*	-
<b>Troisdorf</b>	1	8	10	*	5,3	4,1	*	22.909	62.688
<b>Wachtberg</b>	1	1	-	*	*	-	*	*	-
<b>Windeck</b>	3	3	4	1,1	3,3	0,9	1031	2.690	560
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	16	34	36	5,2	34,4	10,6	15.250	63.782	85.280

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 7. Eigentumswohnungen

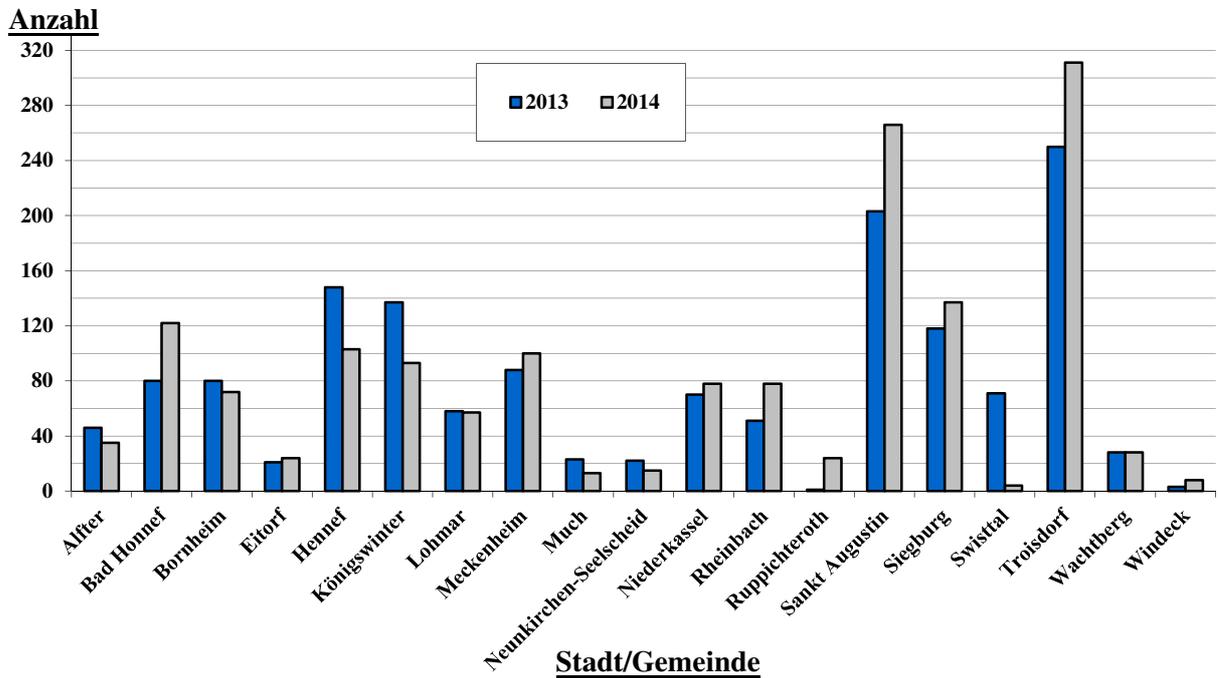
### 7.1 Eigentumswohnungen insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Alfter</b>	27	46	35	2.373	4.198	3.149
<b>Bad Honnef</b>	100	80	122	19.071	15.514	21.946
<b>Bornheim</b>	79	80	72	8.337	10.635	12.423
<b>Eitorf</b>	12	21	24	1.013	1.562	2.334
<b>Hennef</b>	86	148	103	12.160	25.460	17.894
<b>Königswinter</b>	92	137	93	14.307	31.001	16.068
<b>Lohmar</b>	47	58	57	5.143	5.855	8.688
<b>Meckenheim</b>	103	88	100	9.937	9.917	13.340
<b>Much</b>	18	23	13	1.762	3.242	1.722
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	21	22	15	2.135	2.271	2.705
<b>Niederkassel</b>	133	70	78	18.398	10.401	14.130
<b>Rheinbach</b>	88	51	78	12.805	6.846	14.519
<b>Ruppichteroth</b>	7	1	24	256	*	898
<b>Sankt Augustin</b>	196	203	266	16.834	19.181	30.922
<b>Siegburg</b>	115	118	137	19.986	22.228	24.040
<b>Swisttal</b>	60	71	4	7.055	8.275	410
<b>Troisdorf</b>	260	250	311	33.653	28.791	43.626
<b>Wachtberg</b>	38	28	28	6.017	4.560	4.723
<b>Windeck</b>	14	3	8	523	152	783
<b>insgesamt einschließlich Gemeinden mit *</b>	1.496	1.498	1.568	191.765	210.239	234.320
<b>Veränderung</b>	0 %	5 %		10 %	11 %	

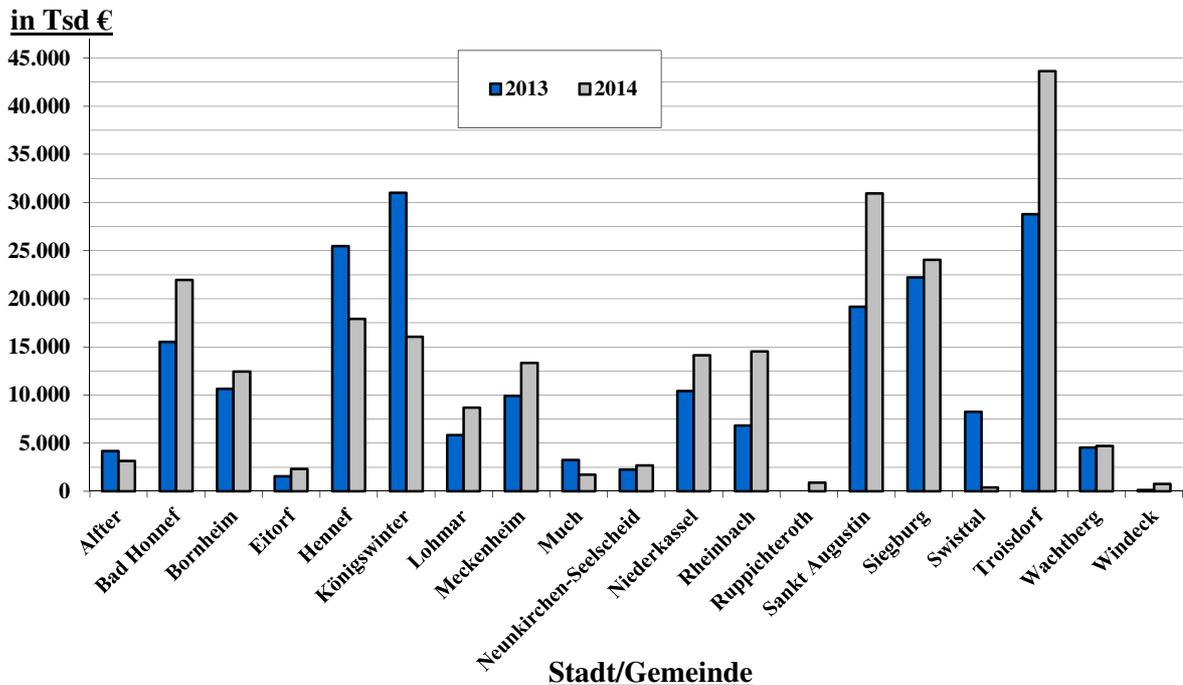
\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## Grafik zu Eigentumswohnungen

### Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



### Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



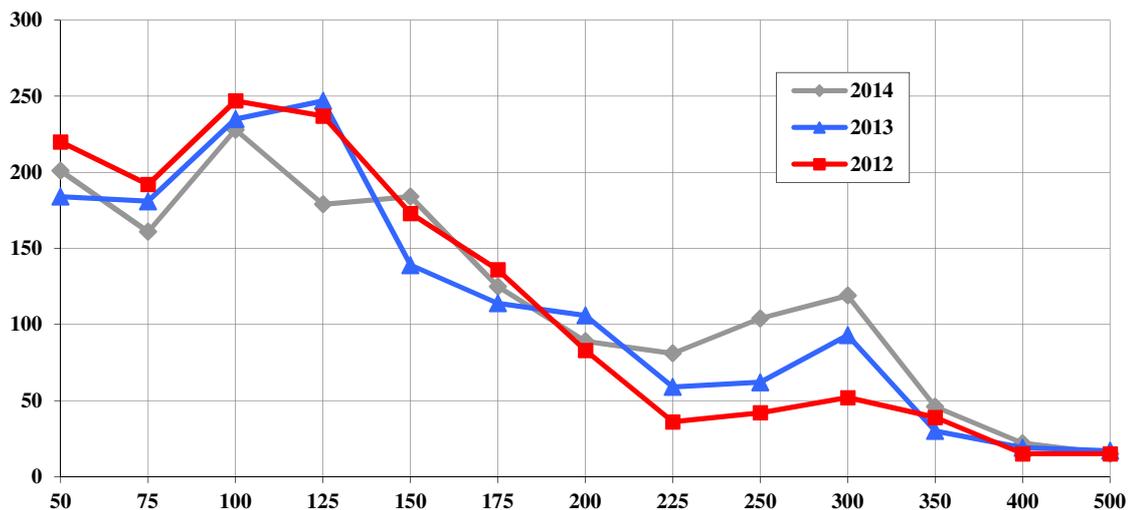
### 7.1.1 Preisgruppen von Eigentumswohnungen

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

Preisgruppe	2012	2013	2014
0 € bis 50.000 €	220	184	201
50.000 € bis 75.000 €	192	181	161
75.000 € bis 100.000 €	247	235	228
100.000 € bis 125.000 €	237	247	179
125.000 € bis 150.000 €	173	139	184
150.000 € bis 175.000 €	136	114	125
175.000 € bis 200.000 €	83	106	89
200.000 € bis 225.000 €	36	59	81
225.000 € bis 250.000 €	42	62	104
250.000 € bis 300.000 €	52	93	119
300.000 € bis 350.000 €	39	30	46
350.000 € bis 400.000 €	15	19	22
400.000 € bis 500.000 €	15	17	15
über 500.000 €	9	12	14
<b>insgesamt</b>	<b>1.496</b>	<b>1.498</b>	<b>1.568</b>
<b>Veränderung</b>		0 %	5 %

Preisgruppen von Eigentumswohnungen

Anzahl



Kaufpreis in 1.000 Euro

## 7.1.2 Preisgruppen von Eigentumswohnungen gemeindeweise des Berichtsjahres 2014

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	11	2	1	-	-
50 bis 75	5	14	5	5	7
75 bis 100	6	20	14	8	11
100 bis 125	5	18	12	7	9
125 bis 150	4	21	6	4	20
150 bis 175	2	9	5	-	13
175 bis 200	-	4	4	-	8
200 bis 225	1	3	6	-	12
225 bis 250	-	5	7	-	8
250 bis 300	1	7	5	-	9
300 bis 350	-	8	4	-	3
350 bis 400	-	4	1	-	1
400 bis 500	-	2	-	-	2
über 500	-	5	2	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>35</b>	<b>122</b>	<b>72</b>	<b>24</b>	<b>103</b>

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	2	5	28	-	-
50 bis 75	13	7	9	2	-
75 bis 100	12	7	17	2	1
100 bis 125	19	7	3	4	1
125 bis 150	10	10	4	1	5
150 bis 175	5	3	9	1	1
175 bis 200	4	4	9	1	-
200 bis 225	1	5	5	-	3
225 bis 250	6	2	6	2	3
250 bis 300	9	2	7	-	1
300 bis 350	1	2	-	-	-
350 bis 400	6	1	2	-	-
400 bis 500	2	2	-	-	-
über 500	3	-	1	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>93</b>	<b>57</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>15</b>

**weitere Preisgruppen von Eigentumswohnungen gemeindeweise**

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Niederkassel</b>	<b>Rheinbach</b>	<b>Ruppichte-roth</b>	<b>Sankt Augustin</b>	<b>Siegburg</b>
0 bis 50	5	4	23	72	11
50 bis 75	3	11	-	35	4
75 bis 100	10	8	1	38	16
100 bis 125	9	6	-	15	21
125 bis 150	6	4	-	25	19
150 bis 175	2	9	-	26	9
175 bis 200	12	3	-	15	8
200 bis 225	12	8	-	9	5
225 bis 250	14	4	-	9	9
250 bis 300	3	10	-	16	19
300 bis 350	1	7	-	3	11
350 bis 400	-	-	-	1	3
400 bis 500	-	3	-	1	2
über 500	1	1	-	1	-
<b>insgesamt</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>24</b>	<b>266</b>	<b>137</b>

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Swisttal</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Wachtberg</b>	<b>Windeck</b>
0 bis 50	1	29	4	3
50 bis 75	-	39	1	1
75 bis 100	1	51	3	2
100 bis 125	1	40	2	-
125 bis 150	-	39	6	-
150 bis 175	1	27	2	1
175 bis 200	-	16	1	-
200 bis 225	-	10	1	-
225 bis 250	-	28	1	-
250 bis 300	-	25	4	1
300 bis 350	-	4	2	-
350 bis 400	-	3	-	-
400 bis 500	-	-	1	-
über 500	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>311</b>	<b>28</b>	<b>8</b>

## 7.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
<b>Alfter</b>	-	-	-	19	19	18	-	-	-
<b>Bad Honnef</b>	14	15	12	59	41	45	-	3	-
<b>Bornheim</b>	1	4	14	54	52	18	-	-	1
<b>Eitorf</b>	-	-	-	8	6	4	-	-	-
<b>Hennef</b>	12	46	26	46	65	34	-	-	-
<b>Königswinter</b>	13	39	18	61	47	40	1	-	-
<b>Lohmar</b>	-	-	18	33	23	17	-	-	-
<b>Meckenheim</b>	12	20	35	74	39	27	-	-	-
<b>Much</b>	1	10	1	7	7	3	-	-	-
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	-	-	8	15	12	5	-	-	-
<b>Niederkassel</b>	78	15	30	28	33	17	-	-	-
<b>Rheinbach</b>	29	11	39	39	28	19	1	-	-
<b>Ruppichteroth</b>	-	-	-	3	-	-	-	-	-
<b>Sankt Augustin</b>	14	33	48	159	135	90	-	-	-
<b>Siegburg</b>	32	15	20	56	56	31	1	-	-
<b>Swisttal</b>	52	55	-	3	7	1	-	-	-
<b>Troisdorf</b>	43	25	27	119	118	68	-	11	10
<b>Wachtberg</b>	2	5	1	24	10	7	4	-	-
<b>Windeck</b>	-	-	1	4	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	303	293	298	811	698	444	7	14	11

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.

**Erstverkauf:** Erstverkäufe von Eigentumswohnungen sind definiert als erstmalige Veräußerung nach Fertigstellung des Objektes. Des Weiteren zählen Altbauten dazu, die nach einer kompletten Kernsanierung als Eigentumswohnungen veräußert werden.

**Weiterverkauf:** Unter Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen versteht man alle Verkäufe von Wohnungen, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages waren.

**Umwandlung:** Es handelt sich um Verkäufe von Wohnungen, die zuvor Gegenstand eines Zwei-, Drei- oder Mehrfamilienhauses waren und durch eine Teilungserklärung in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert werden.

### 7.3 Durchschnittswerte von Eigentumswohnungen

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 drei und mehr 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 2012, 2013 und 2014 herangezogen.

#### 7.3.1 Wohnungsgröße bis 40 m<sup>2</sup>

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.400	1.400	1.400	3
Sankt Augustin	650	1.450	950	8
Siegburg	900	1.700	1.350	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	650	1.700	1.150	22

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	550	800	700	6
Sankt Augustin	250	1.350	650	45
Siegburg	1.000	1.350	1.200	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	250	1.600	700	58

**(Baujahr von 1990 bis 1999)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	800	1.300	1.000	3
<b>Königswinter</b>	1.250	1.450	1.300	3
<b>Troisdorf</b>	850	1.750	1.450	7
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	800	2.050	1.450	19

**(Baujahr ab 2000)**

Für diese Baujahresspanne liegt im Berichtszeitraum nur eine unzureichende Anzahl von Preisangaben vor. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf Einzelangaben verzichtet.

7.3.2 Wohnungsgröße zwischen 41 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>

(Baujahr bis 1989)

## Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	450	1.400	850	8
<b>Bad Honnef</b>	850	2.000	1.350	17
<b>Bornheim</b>	700	1.900	1.350	16
<b>Hennef</b>	800	1.900	1.200	9
<b>Königswinter</b>	400	1.850	1.150	13
<b>Lohmar</b>	650	1.250	1.050	4
<b>Meckenheim</b>	300	1.550	950	9
<b>Niederkassel</b>	500	1.450	1.000	12
<b>Rheinbach</b>	850	1.750	1.200	8
<b>Sankt Augustin</b>	650	1.400	1.100	17
<b>Siegburg</b>	850	1.950	1.400	14
<b>Troisdorf</b>	800	1.750	1.300	32
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	300	2.000	1.200	164

## Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1000	1.300	1.100	3
<b>Meckenheim</b>	150	1.200	700	19
<b>Sankt Augustin</b>	250	1.400	600	45
<b>Siegburg</b>	600	2.050	1.400	6
<b>Troisdorf</b>	500	1.000	750	7
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	150	2.050	700	83

(Baujahr von 1990 bis 1999)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	950	1.850	1.500	8
<b>Bad Honnef</b>	1.400	1.950	1.600	6
<b>Bornheim</b>	1.150	2.250	1.600	10
<b>Eitorf</b>	500	1.550	950	4
<b>Hennef</b>	1.000	2.300	1.600	28
<b>Königswinter</b>	1.050	1.850	1.450	13
<b>Lohmar</b>	1.000	1.900	1.500	10
<b>Meckenheim</b>	850	1.550	1.250	10
<b>Niederkassel</b>	1.500	2.150	1.750	8
<b>Rheinbach</b>	1.500	2.100	1.700	7
<b>Sankt Augustin</b>	750	2.300	1.600	18
<b>Siegburg</b>	1.400	2.500	1.950	18
<b>Troisdorf</b>	750	2.450	1.400	37
<b>Wachtberg</b>	1.350	1.700	1.500	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	500	2.500	1.550	187

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.150	1.450	1.300	3

(Baujahr von 2000 bis 2009)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.750	1.950	1.850	3
<b>Königswinter</b>	1.600	1.650	1.650	3
<b>Rheinbach</b>	1.100	2.550	1.900	8
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.100	2.650	1.900	22

(Baujahr ab 2010)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bornheim</b>	1.800	3.300	3.100	8
<b>Hennef</b>	2.250	2.500	2.450	7
<b>Königswinter</b>	3.400	4.900	3.900	4
<b>Lohmar</b>	2.100	3.050	2.500	5
<b>Meckenheim</b>	2.100	3.750	2.800	30
<b>Much</b>	1.800	2.050	1.900	4
<b>Niederkassel</b>	2.800	3.500	3.000	10
<b>Rheinbach</b>	2.100	3.100	2.700	24
<b>Sankt Augustin</b>	2.000	2.750	2.400	16
<b>Siegburg</b>	2.100	3.400	2.700	12
<b>Troisdorf</b>	2.150	2.500	2.300	12
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.200	4.900	2.700	137

### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

### 7.3.3 Wohnungsgröße zwischen 71 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>

(Baujahr bis 1989)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Alfter	600	1.500	1.050	5
Bad Honnef	950	2.000	1.400	16
Bornheim	1.200	1.900	1.400	17
Königswinter	1.000	1.750	1.300	7
Lohmar	500	1.400	1.050	7
Meckenheim	100	1.350	600	31
Neunkirchen-Seelsch.	1.000	1.350	1.150	3
Niederkassel	750	1.700	1.250	12
Rheinbach	850	1.300	1.050	7
Sankt Augustin	600	2.000	1.200	25
Siegburg	850	2.600	1.750	16
Troisdorf	650	1.650	1.250	33
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	100	2.600	1.200	182

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.500	1.650	1.550	7
<b>Lohmar</b>	700	900	800	6
<b>Meckenheim</b>	300	1.300	950	18
<b>Sankt Augustin</b>	250	1.300	600	42
<b>Troisdorf</b>	650	950	800	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	250	2.000	800	83

(Baujahr 1990 bis 1999)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.400	2.200	1.700	13
<b>Bornheim</b>	1.200	1.900	1.550	8
<b>Eitorf</b>	1.000	1.550	1.200	6
<b>Hennef</b>	700	1.950	1.500	37
<b>Königswinter</b>	950	2.350	1.600	21
<b>Lohmar</b>	1.250	1.900	1.500	12
<b>Meckenheim</b>	1.200	1.800	1.500	5
<b>Rheinbach</b>	1.050	1.900	1.550	3
<b>Sankt Augustin</b>	1.250	2.300	1.700	14
<b>Siegburg</b>	1.200	2.650	1.850	12
<b>Troisdorf</b>	1.200	1.900	1.500	35
<b>Wachtberg</b>	850	1.650	1.400	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	700	2.650	1.550	176

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	950	1.300	1.100	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	950	1.300	1.100	3

(Baujahr von 2000 bis 2009)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Hennef	1.400	2.500	1.850	6
Lohmar	1.550	1.900	1.700	5
Niederkassel	1.600	2.250	1.950	4
Troisdorf	1.700	1.950	1.850	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.150	2.800	1.900	36

(Baujahr ab 2010)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	2.400	2.900	2.550	8
<b>Hennef</b>	2.000	2.850	2.450	33
<b>Königswinter</b>	2.800	3.500	3.250	18
<b>Lohmar</b>	1.550	3.050	2.500	6
<b>Meckenheim</b>	2.150	3.150	2.750	21
<b>Much</b>	2.100	2.100	2.100	4
<b>Niederkassel</b>	1.750	3.300	2.500	33
<b>Rheinbach</b>	2.200	2.950	2.650	20
<b>Sankt Augustin</b>	2.100	2.800	2.450	24
<b>Siegburg</b>	2.250	3.700	2.850	17
<b>Troisdorf</b>	2.100	2.950	2.500	30
<b>Wachtberg</b>	1.950	2.250	2.100	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.550	3.700	2.600	221

### 7.3.4 Wohnungsgröße zwischen 91 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>

(Baujahr bis 1989)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.050	1.650	1.250	6
<b>Bornheim</b>	1.200	1.600	1.350	5
<b>Hennef</b>	900	1.750	1.300	3
<b>Königswinter</b>	600	1.900	1.200	4
<b>Meckenheim</b>	250	1.500	900	13
<b>Niederkassel</b>	1.650	1.750	1.700	3
<b>Sankt Augustin</b>	900	1.500	1.150	22
<b>Siegburg</b>	900	1.750	1.350	5
<b>Troisdorf</b>	1.000	1.750	1.150	7
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	250	1.900	1.150	74

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Meckenheim</b>	100	850	350	6
<b>Sankt Augustin</b>	600	1.150	800	13
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	100	1.550	800	22

**(Baujahr von 1990 bis 1999)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.500	2.750	2.100	5
<b>Bornheim</b>	1.400	2.000	1.650	5
<b>Hennef</b>	800	1.950	1.500	5
<b>Königswinter</b>	1.000	2.000	1.400	5
<b>Sankt Augustin</b>	1.200	2.000	1.700	5
<b>Troisdorf</b>	1.400	2.250	1.600	13
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	800	2.750	1.650	54

**(Baujahr von 2000 bis 2009)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Königswinter</b>	750	1.800	1.200	3
<b>Siegburg</b>	2.150	3.150	2.550	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	750	3.250	1.900	23

(Baujahr ab 2010)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	2.300	3.450	3.000	12
<b>Bornheim</b>	2.000	3.300	2.800	4
<b>Hennef</b>	1.950	3.000	2.350	23
<b>Königswinter</b>	2.500	3.700	3.350	17
<b>Lohmar</b>	2.750	3.000	2.800	4
<b>Meckenheim</b>	2.050	3.050	2.650	9
<b>Much</b>	2.050	2.100	2.050	3
<b>Niederkassel</b>	1.850	3.550	2.500	8
<b>Rheinbach</b>	2.000	3.250	2.700	16
<b>Sankt Augustin</b>	1.650	3.100	2.300	21
<b>Siegburg</b>	2.200	3.650	2.650	15
<b>Troisdorf</b>	1.900	3.300	2.350	29
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.650	3.700	2.600	166

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Hennef</b>	2.500	2.600	2.550	6
<b>Königswinter</b>	2.350	2.600	2.450	4
<b>Troisdorf</b>	2.350	2.900	2.550	10
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.350	3.550	2.600	22

### 7.3.5 Wohnungsgröße zwischen 111 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>

(Baujahr bis 1989)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	750	1.250	1.000	3
	2.050	2.350	2.200	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	750	2.350	1.500	16

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	700	850	800	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	700	1.400	900	5

(Baujahr von 1990 bis 1999)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.350	2.650	1.950	4
Bornheim	1.550	1.950	1.750	3
Hennef	1.250	2.050	1.600	5
Königswinter	1.350	2.600	2.200	4
Siegburg	1.350	1.550	1.450	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.050	2.650	1.750	26

**(Baujahr von 2000 bis 2009)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Rheinbach</b>	1100	1.300	1.150	3
<b>Sankt Augustin</b>	2.050	3.150	2.600	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.100	3.150	1.900	13

**(Baujahr ab 2010)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	2.250	4.350	2.950	6
<b>Bornheim</b>	2.250	4.100	3.600	4
<b>Hennef</b>	1.800	3.050	2.450	6
<b>Königswinter</b>	3.200	3.950	3.500	7
<b>Meckenheim</b>	2.200	2.900	2.600	4
<b>Rheinbach</b>	2.250	3.250	2.600	6
<b>Sankt Augustin</b>	2.450	2.900	2.600	5
<b>Siegburg</b>	1.550	3.000	2.600	7
<b>Wachtberg</b>	2.350	2.850	2.500	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.150	4.350	2.750	56

### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	2.300	2.750	2.550	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.300	2.950	2.600	10

### 7.3.6 Wohnungsgröße über 130 m<sup>2</sup>

(Baujahr bis 1989)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	800	1.100	1.000	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	1.700	1.150	8

(Baujahr von 1990 bis 1999)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	950	1.700	1.300	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	950	2.650	1.600	8

**(Baujahr von 2000 bis 2009)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.600	3.000	2.300	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.600	3.400	2.600	12

**(Baujahr ab 2010)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.950	4.000	3.250	4
Bornheim	1.800	2.050	1.900	3
Hennef	1.900	2.950	2.500	4
Königswinter	2.900	4.500	3.550	14
Rheinbach	1.600	3.600	2.850	4
Siegburg	2.750	2.850	2.800	3
Troisdorf	1.600	2.350	2.000	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.150	4.500	2.900	41

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	1.950	4.050	2.700	11
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.950	4.050	2.650	13

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

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	2.050	5.450	4.500	50 (1985/2014)
<b>Bornheim</b>	1.150	3.050	1.800	12 (1976)
<b>Meckenheim</b>	2.100	3.750	2.900	23 (2014)
<b>Niederkassel</b>	1.050	3.100	2.700	29 (2007/2013)
<b>Rheinbach</b>	1.650	3.050	2.050	7 (1995)
<b>Swisttal</b>	1.600	2.150	2.100	18 (2012)
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.050	5.450	3.200	139

## 7.4 Durchschnittswerte von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen im Bereich des Grundstücksmarktsegments von Eigentumswohnungen und Teileigentum. Die Preisangaben beruhen auf Rückantworten zu Käuferanfragen aus Kaufverträgen von Eigentumswohnungen und Teileigentum aus den Jahren 2012, 2013 und 2014.

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen mehr als drei Preisangaben vorliegen. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Angaben aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Preisangaben.

Das angegebene Baujahr bezieht sich auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes zu dem die Garage-, der oberirdische Stellplatz oder der Tiefgaragenstellplatz gehören.

### 7.4.1 Oberirdische Stellplätze

#### Baujahr bis 1989

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	2.000	10.000	4.000	12
<b>Bornheim</b>	1.500	5.000	3.500	7
<b>Hennef</b>	2.000	5.000	3.000	3
<b>Sankt Augustin</b>	1.500	5.000	3.000	6
<b>Siegburg</b>	3.000	5.000	4.500	4
<b>Troisdorf</b>	1.000	10.000	4.500	12
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.000	10.000	4.000	51

**Baujahr 1990 bis 1999**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.000	5.000	3.000	3
Bornheim	2.500	8.000	5.000	3
Hennef	1.000	6.000	3.000	8
Königswinter	1.500	5.000	3.500	12
Lohmar	2.500	3.500	3.000	4
Meckenheim	3.000	5.000	3.500	4
Troisdorf	1.500	5.000	3.500	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.000	8.000	3.500	42

**Baujahr 2000 bis 2009**

Für diese Baujahresspanne liegt im Berichtszeitraum nur eine unzureichende Anzahl von Preisangaben vor. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf Einzelangaben verzichtet.

**Baujahr ab 2010**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	3.000	6.000	5.000	4
Bornheim	4.500	8.000	7.000	8
Hennef	1.500	7.000	5.000	17
Königswinter	2.500	6.000	5.500	13
Lohmar	4.000	4.000	4.000	3
Meckenheim	4.000	10.000	4.500	17
Niederkassel	3.000	11.000	6.000	7
Rheinbach	4.000	9.500	5.000	33
Sankt Augustin	2.000	7.500	5.000	29
Siegburg	3.000	6.000	4.500	4
Swisttal	3.000	3.000	3.000	6
Troisdorf	5.000	10.000	7.000	26
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.000	15.000	5.000	63

## 7.4.2 Garagen

**Baujahr bis 1989**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	5.000	15.000	8.500	6
<b>Hennef</b>	1.000	12.000	7.000	3
<b>Lohmar</b>	2.000	7.500	5.000	4
<b>Meckenheim</b>	8.000	12.000	9.500	4
<b>Sankt Augustin</b>	5.000	10.000	9.000	9
<b>Siegburg</b>	8.000	10.000	9.000	3
<b>Troisdorf</b>	2.000	10.000	7.000	9
<b>Wachtberg</b>	8.000	15.000	10.000	6
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.000	15.000	8.000	54

**Baujahr 1990 bis 1999**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	5.000	12.000	8.500	8

**Baujahr 2000 bis 2009**

Für diese Baujahresspanne liegt im Berichtszeitraum nur eine unzureichende Anzahl von Preisangaben vor. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf Einzelangaben verzichtet.

### Baujahr ab 2010

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Hennef</b>	8.000	15.000	11.000	3
<b>Meckenheim</b>	10.000	19.000	12.000	5
<b>Much</b>	11.000	13.000	13.000	6
<b>Rheinbach</b>	6.000	12.000	9.000	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	6.000	20.000	12.000	22

### 7.4.3 Tiefgaragenstellplätze

#### Baujahr bis 1989

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	5.000	18.000	11.000	9
<b>Bornheim</b>	4.500	5.000	5.000	3
<b>Königswinter</b>	7.000	10.000	8.500	5
<b>Meckenheim</b>	4.000	8.000	5.500	4
<b>Rheinbach</b>	4.000	10.000	8.000	3
<b>Sankt Augustin</b>	2.500	11.000	3.500	20
<b>Troisdorf</b>	2.000	10.000	6.000	39
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.000	18.000	6.500	87

**Baujahr 1990 bis 1999**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	6.500	11.000	6.000	7
<b>Hennef</b>	5.000	15.000	8.500	7
<b>Königswinter</b>	4.000	10.000	7.500	8
<b>Niederkassel</b>	5.000	10.000	8.500	3
<b>Siegburg</b>	2.500	12.000	8.000	8
<b>Troisdorf</b>	3.000	12.000	7.000	50
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.500	15.000	7.500	89

**Baujahr 2000 bis 2009**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	11.000	12.000	11.500	3
<b>Hennef</b>	10.000	12.000	11.500	4
<b>Siegburg</b>	5.000	18.000	13.000	4
<b>Troisdorf</b>	5.000	7.000	6.000	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	5.000	18.000	10.000	22

**Baujahr ab 2010**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	10.000	17.500	14.500	44
<b>Bornheim</b>	15.000	22.500	17.500	14
<b>Hennef</b>	9.000	17.000	12.500	55
<b>Königswinter</b>	8.000	17.500	14.500	81
<b>Meckenheim</b>	14.500	18.500	16.000	19
<b>Much</b>	10.000	10.000	10.000	4
<b>Neunkirchen-</b>	10.000	10.000	10.000	11
<b>Niederkassel</b>	9.000	15.000	13.500	23
<b>Rheinbach</b>	12.500	16.000	14.500	42
<b>Sankt Augustin</b>	11.500	19.000	14.000	12
<b>Siegburg</b>	6.000	20.000	15.500	38
<b>Troisdorf</b>	12.000	18.000	16.000	60
<b>Wachtberg</b>	11.500	15.000	11.000	13
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	6.000	22.500	17.000	417

## **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 BORIS.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.boris.nrw.de](http://www.boris.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/oder Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstücksfläche,
- 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.

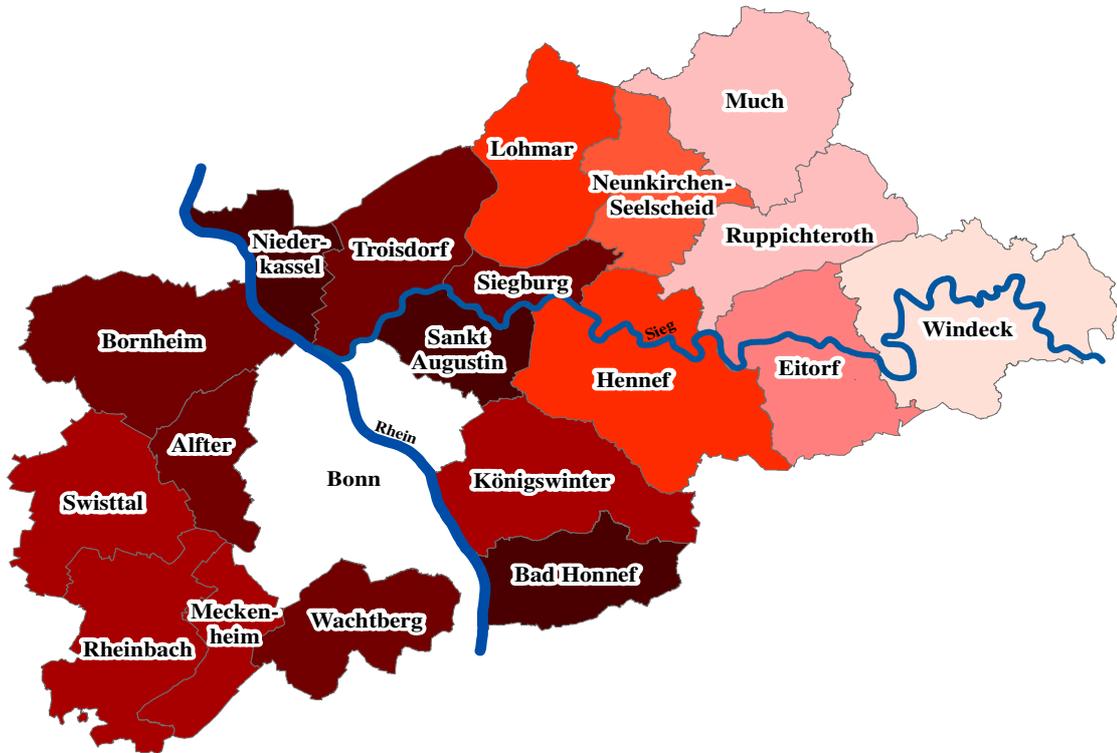
Die gebietstypischen Werte stellen ein grobes Raster der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2015	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage
<b>Alfter</b>	250		235		160
<b>Bad Honnef</b>	320		260		115
<b>Bornheim</b>	260		235		175
<b>Eitorf</b>	155		100		55
<b>Hennef</b>	270		150		70
<b>Königswinter</b>	235		190		110
<b>Lohmar</b>	190		170		100
<b>Meckenheim</b>	240		195		135
<b>Much</b>	135		90		44
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	170		125		100
<b>Niederkassel</b>	290		260		210
<b>Rheinbach</b>	250		190		110
<b>Ruppichteroth</b>	120		75		50
<b>Sankt Augustin</b>	270		250		225
<b>Siegburg</b>	320		235		185
<b>Swisttal</b>	200		175		85
<b>Troisdorf</b>	250		210		175
<b>Wachtberg</b>	260		205		125
<b>Windeck</b>	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)



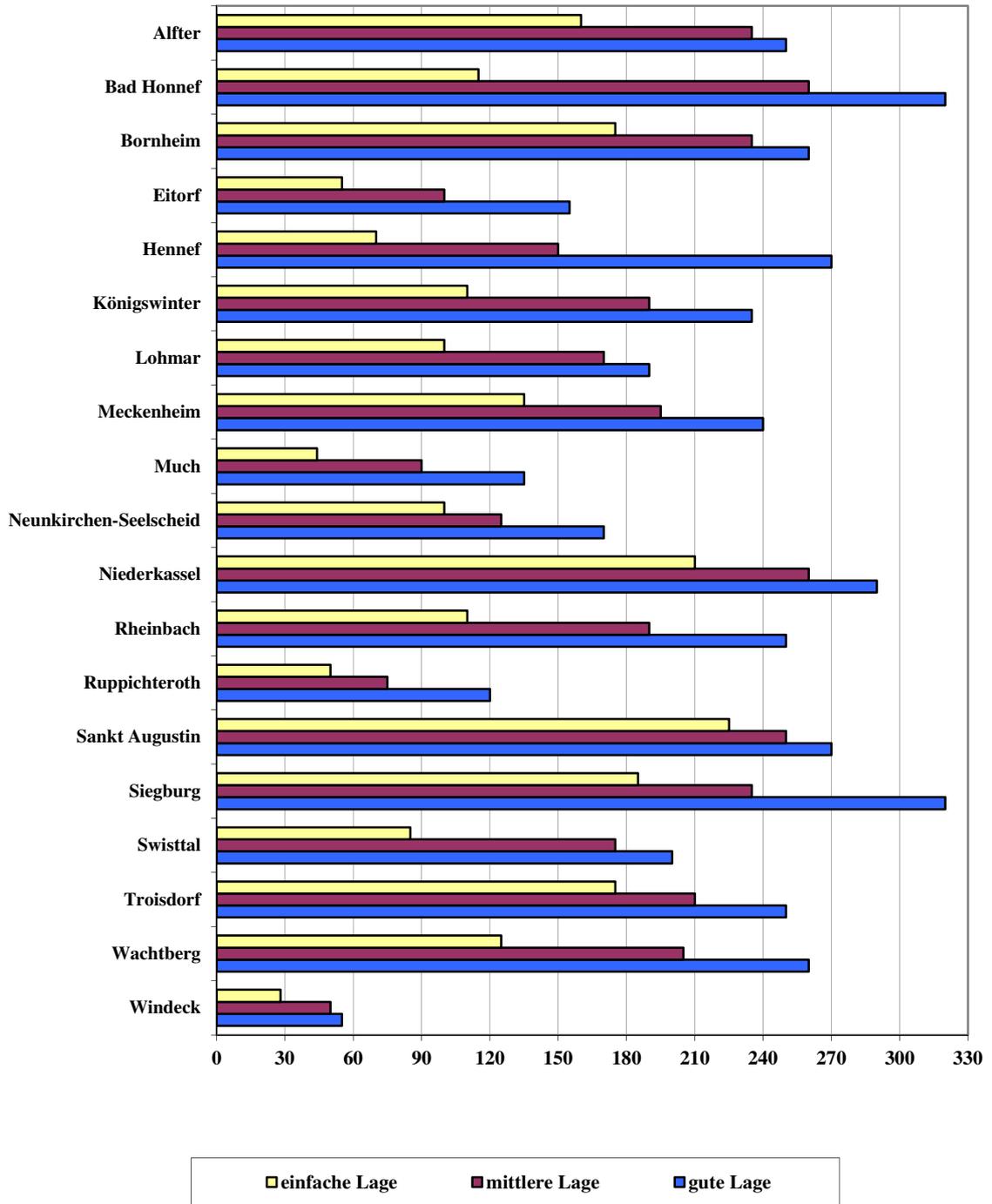
Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2015).



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

## Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte zum Stichtag 01.01.2015 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



## 8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

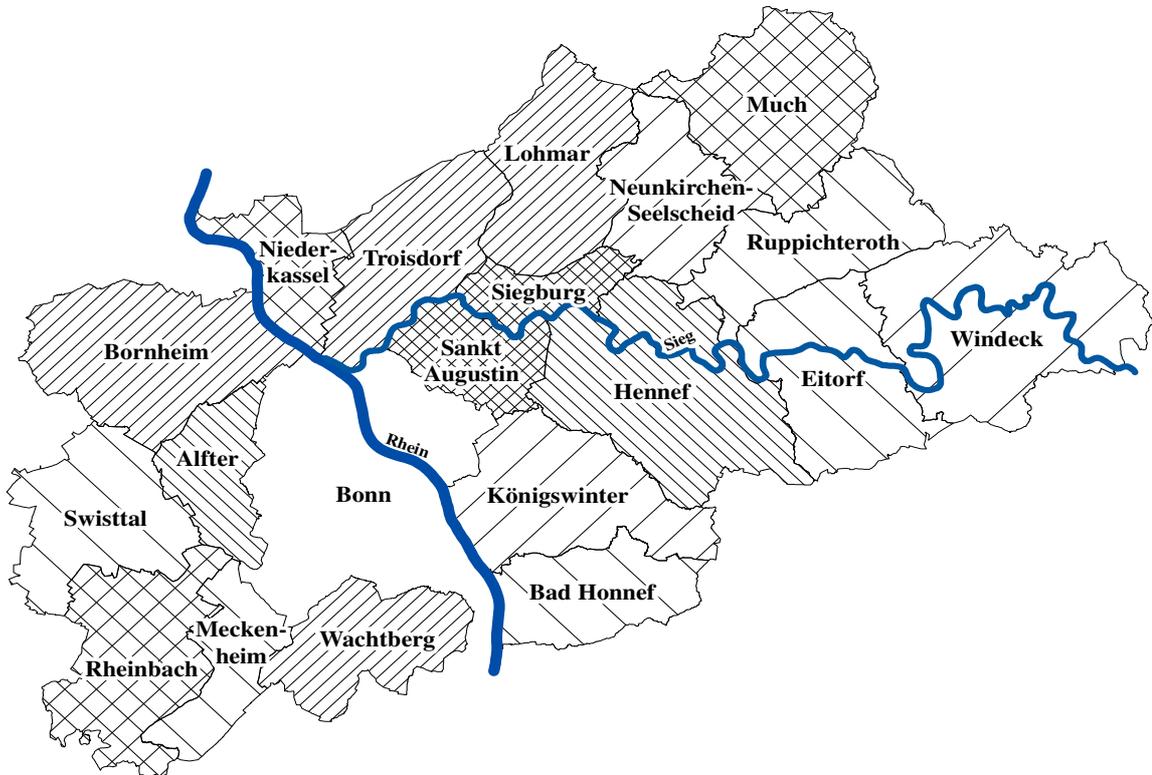
Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

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 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2015	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage
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	-		65		-
Neunkirchen-Seelscheid	65		50		-
Niederkassel	90		65		-
Rheinbach	90		60		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/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2015).

	15 bis unter 30
	30 bis unter 45
	45 bis unter 60
	60 bis unter 75
	75 bis unter 90
	90 bis unter 105
	105 bis unter 120

### 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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

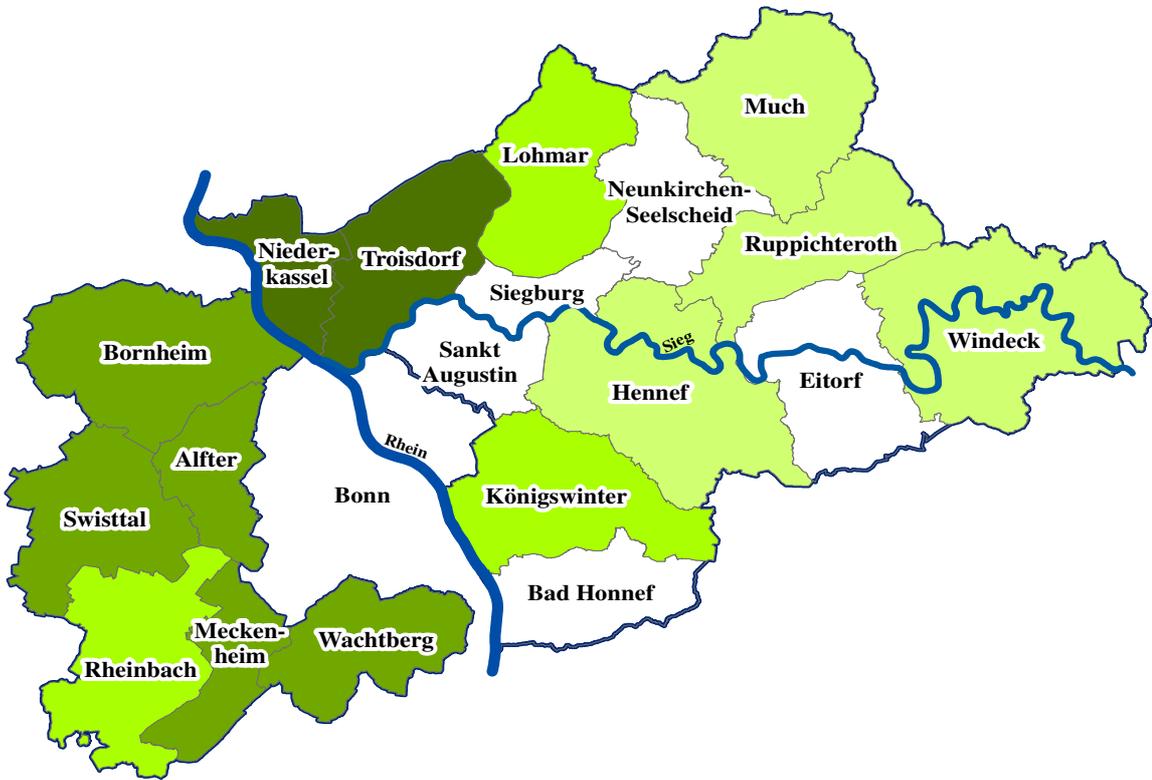
Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2015	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>			
	Acker bzw. ackerfähig von bis		Dauergrünland von bis	
Alfter	3,00	4,50	-	
Bad Honnef	-		1,20	
Bornheim	3,30	3,50	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		3,20		-
Much	1,50	1,70		1,20
Neunkirchen-Seelscheid		-		1,60
Niederkassel	5,50	7,50		-
Rheinbach	1,60	3,40		1,20
Ruppichteroth		1,30		1,20
Sankt Augustin		-		-
Siegburg		-		1,50
Swisttal		3,40		-
Troisdorf	4,80	7,50	1,70	1,90
Wachtberg		3,00		-
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/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2015).

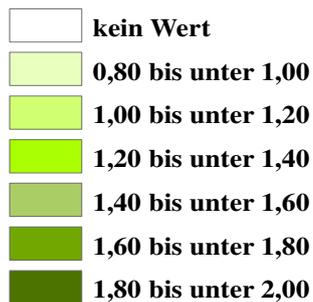
- kein Wert
- 1 bis unter 2
- 2 bis unter 3
- 3 bis unter 4
- 6 bis unter 7

### 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/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2015).



#### 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.boris.nrw.de](http://www.boris.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.

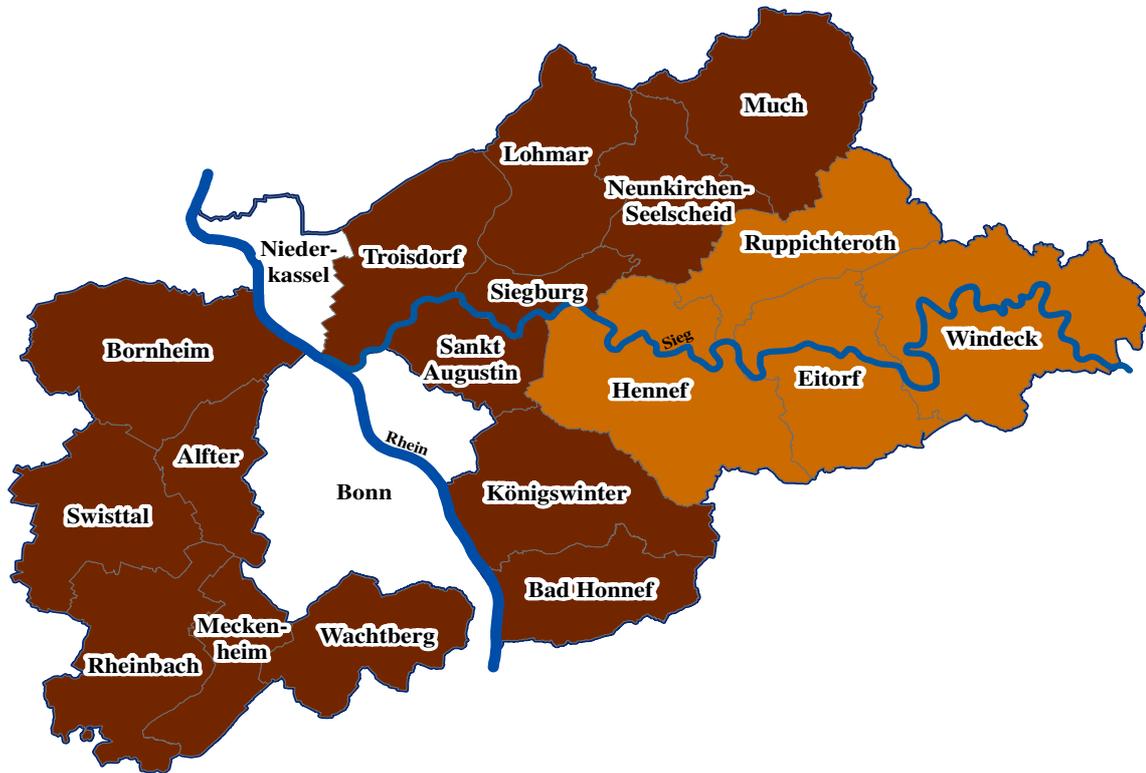
Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

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

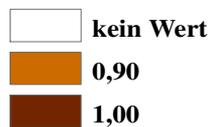
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2015	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>	
	von	bis
Alfter		1,00
Bad Honnef		1,00
Bornheim		1,00
Eitorf		0,90
Hennef	0,90	1,00
Königswinter		1,00
Lohmar		1,00
Meckenheim		1,00
Much		1,00
Neunkirchen-Seelscheid		1,00
Niederkassel		-
Rheinbach		1,00
Ruppichteroth		0,90
Sankt Augustin		1,00
Siegburg		1,00
Swisttal		1,00
Troisdorf		1,00
Wachtberg		1,00
Windeck		0,90

### 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/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2015).



## 9 Erforderliche Daten

### 9.1 Indexreihen

#### 9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

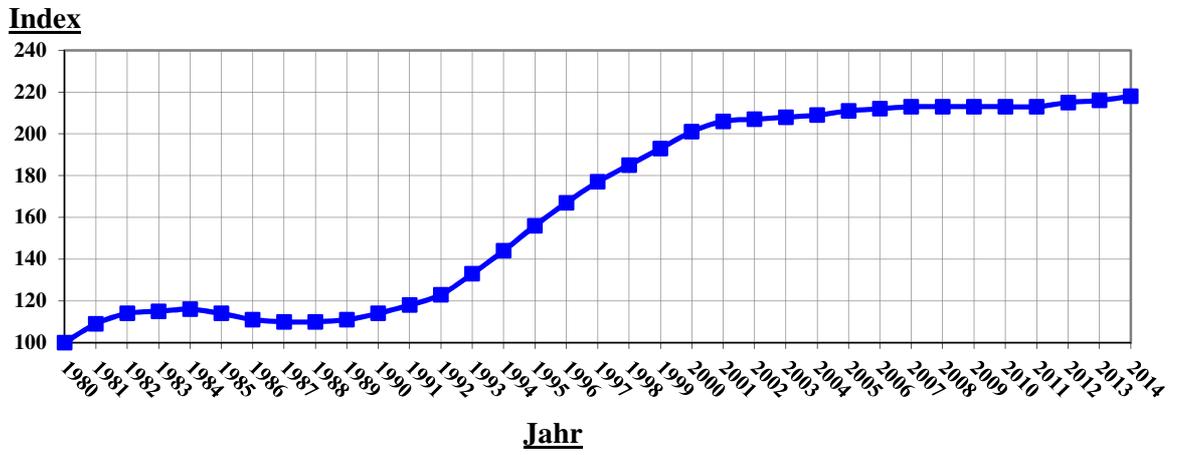
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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.

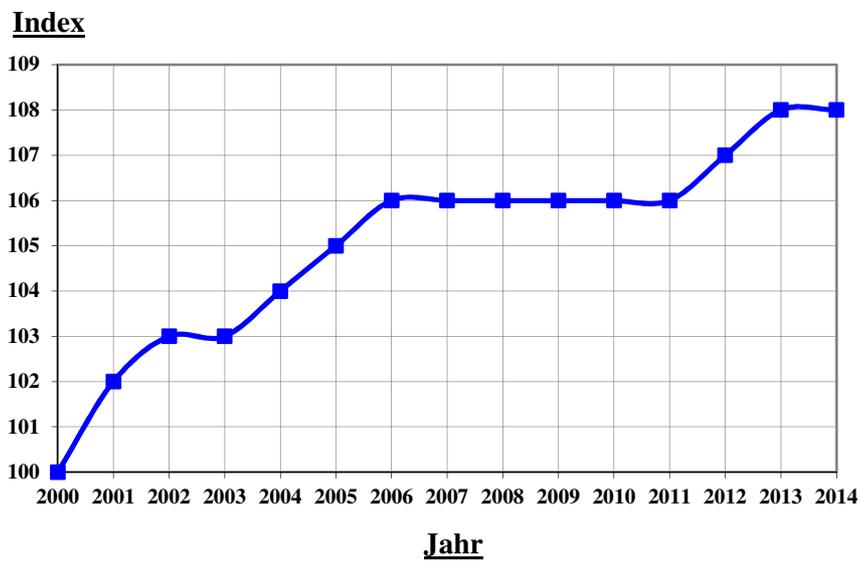
<b>Jahr</b>	<b>Basisjahr 1980 = 100</b>	<b>Basisjahr 2000 = 100</b>
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	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
2014	218	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									
	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
2014	212	108	242	113	234	112	258	100	246	105

## 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
2014	205	106	209	110	199	103	164	105	209	105

## weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichteroth		Sankt Augustin		Siegburg	
Jahr	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
2014	249	117	173	103	258	105	213	110	234	105

## 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
2014	203	110	248	117	178	117	211	105

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

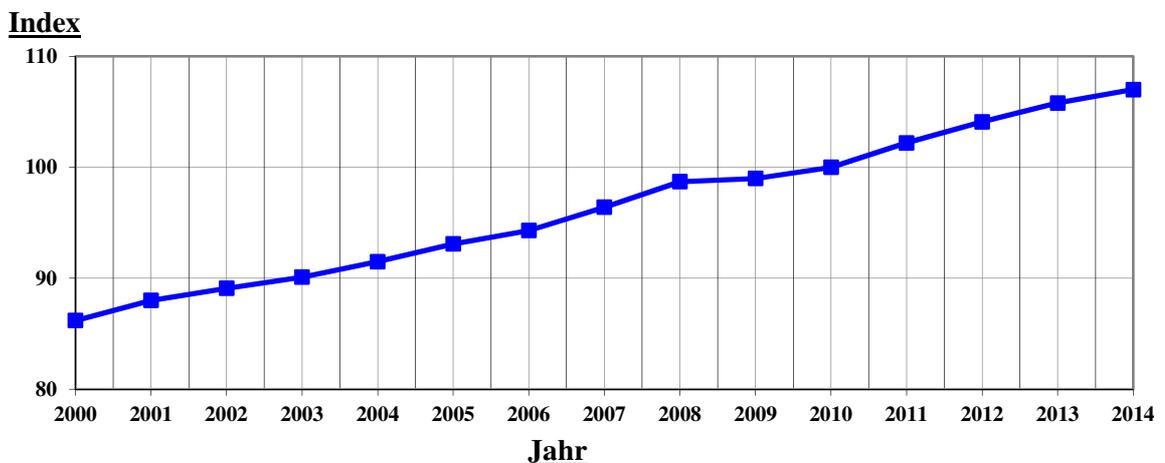
### 9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

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.

<b>Basisjahr 2010 = 100</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
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
<b>2010</b>	<b>100,0</b>
2011	102,2
2012	104,1
2013	105,8
2014	107,0



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

## 9.2 Bauerwartungsland und Rohbauland

**Bauerwartungsland** sind nach § 5 (2) ImmoWertV 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) ImmoWertV 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 Werte der Preisspanne sind 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 BauGB)

Nach § 35 (2) BauGB 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 m<sup>2</sup> und 1.300 m<sup>2</sup> groß. Bei der Untersuchung wurde eine für den jeweiligen Bereich übliche Baugrundstücksgröße (400 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>) 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

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

vom nächstgelegenen Bodenrichtwert aus Innenbereichslagen gezahlt werden.

### 9.4 Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten

Der Gutachterausschuss hat 18 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2008 bis 2014 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden (Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke sind zwischen 1000 m<sup>2</sup> und 25.000 m<sup>2</sup> groß und liegen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Der Käuferkreis derartiger Grundstücke besteht überwiegend aus der öffentlichen Hand. Als Vergleichsobjekt wurden die Rahmenwerte aus der Land- und Forstwirtschaft bzw. der jeweilige vergleichbare Bodenrichtwert herangezogen.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlichen Gebieten im Durchschnitt das

**0,7 bis 1,9-fache (Mittelwert rund 1,3-fache)**

von den vergleichbaren Rahmenwerten bzw. Bodenrichtwerten aus land- und forstwirtschaftlicher Nutzung gezahlt werden. Die einzelnen Kaufpreise sind dabei von unterschiedlichen Einflussfaktoren abhängig.

## 9.5 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rd. 3000 Kaufpreise aus den Jahren 2005 - 2010 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.

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

Baugrundstücke über 900 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung); I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 m<sup>2</sup> - rd. 700 m<sup>2</sup> erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei

Demnach ist aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes (230 m<sup>2</sup>) der Richtwert um rd. 10 % zu erhöhen.

Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks in Höhe von 264 €/m<sup>2</sup> oder rund 265 €/m<sup>2</sup>.

## 9.6 Liegenschaftszinssätze

### 9.6.1 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.boris.nrw.de](http://www.boris.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.

### 9.6.2 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2010 %	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse</b>	5,0	4,6	4,6	4,6	4,1
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse</b>	7,0	6,2	6,1	5,5	5,5
<b>freistehende Einfamilienhäuser</b>	3,6	(3,6)	3,9	3,8	3,2
<b>Reihen- und Doppelhäuser</b>	4,1	(4,1)	4,0	4,0	4,1
<b>Zweifamilienhäuser</b>	4,2	4,1	4,4	4,3	4,1
<b>Dreifamilienhäuser</b>	5,1	5,0	4,9	4,6	4,2
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	5,8	5,5	5,2	5,1	5,0
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>	5,9	6,1	6,1	6,2	6,3
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	(7,3)	(7,0)	(7,0)	(7,0)	7,6
<b>Gewerbe und Industrie</b>	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

( ) = statistisch nicht gesichert

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2014 befinden sich auf der nächsten Seite.

## 9.6.3 Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2014

## Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>	<b>3,2</b>	17	162	1.689	6,35	22,5	49	80
Standardabweichung	0,4		47	559	1,34	6,2	14	
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>4,1</b>	24	142	1.535	6,88	19,0	53	80
Standardabweichung	0,8		54	390	0,87	3,9	20	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>4,1</b>	15	186	1.267	6,08	24,5	36	80
Standardabweichung	0,7		43	386	1,03	6,8	18	
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>4,2</b>	25	239	1.167	5,92	26,7	39	80
Standardabweichung	0,7		52	305	1,12	5,4	13	
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>5,0</b>	65	994	1.102	6,19	24,3	45	80
Standardabweichung	0,7		1.462	260	1,01	4,2	16	
<b>gemischt genutzte Gebäude</b>	<b>6,3</b>	11	1.082	1.036	6,82	24,5	40	80
Standardabweichung	1,0		1.437	896	3,60	8,1	21	
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	<b>7,6</b>	7	5.420	975	7,73	19,7	47	70
Standardabweichung	1,7		8.061	316	1,76	2,4	21	

**Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

<b>Gebäudeart (vermietete Objekte)</b>	<b>LZ %</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Wohn-/ Nutz- fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Kauf- preis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Miete €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)</b>	<b>Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)</b>	<b>Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)</b>
<b>Wohnungseigentum</b> (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse)	<b>4,1</b>	320	76	1.560	6,95	20	57	80
Standardabweichung	0,7		21	504	1,25	6	14	

Die vorstehenden Angaben beziehen sich auf den Mittelwert von Wohnungseigentumsverkäufen aus der Kategorie in Gebäuden bis einschließlich vier Geschosse.

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die Baujahrsklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 7.1.4 "Durchschnittswerte von Wohnungseigentum") aufgeteilt.

<b>Gebäudeart (vermietete Objekte)</b>	<b>LZ %</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Wohn-/ Nutz- fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Kauf- preis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Miete €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)</b>	<b>Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)</b>	<b>Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)</b>
<b>Wohnungseigentum</b> (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse) Baujahr bis 1989	<b>4,2</b>	130	73	1.241	6,43	24,6	43	80
Standardabweichung	0,7		20	294	1,23	5,0	8	
<b>Wohnungseigentum</b> (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse) Baujahr 1990 bis 1999	<b>4,2</b>	122	73	1.543	6,89	18,2	62	80
Standardabweichung	0,6		20	335	0,90	3,7	3	
<b>Wohnungseigentum</b> (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse) Baujahr 2000 bis 2009	<b>4,1</b>	22	83	1.758	7,53	16,0	69	80
Standardabweichung	0,5		23	354	1,20	2,6	4	
<b>Wohnungseigentum</b> (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse) Baujahr ab 2010	<b>3,5</b>	46	92	2.412	8,43	13,4	80	80
Standardabweichung	0,6		19	372	0,84	1,7	1	

Abweichungen einzelner Objekte in Bezug auf Wohnungsgröße etc. müssen eventuell durch Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

**Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)**

<b>Gebäudeart (vermietete Objekte)</b>	<b>LZ %</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Wohn-/ Nutz- fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Kauf- preis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Miete €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)</b>	<b>Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)</b>	<b>Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)</b>
<b>Wohnungseigentum (Gebäude ab 5 Geschosse)</b>	<b>5,5</b>	9	57	1.009	6,65	25,6	46	80
Standardabweichung	0,6		12	209	0,91	4,0	7	

## 9.7 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				
	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse alle Baujahre</b>	16	17	17	17	18
Standardabweichung		2,7	2,6	3,6	3,8
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989</b>					16
Standardabweichung					2,7
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999</b>					18
Standardabweichung					3,5
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009</b>					19
Standardabweichung					2,2
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2010</b>					23
Standardabweichung					2,6
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse</b>	11	12	12	13	12
Standardabweichung		3,1	2,6	3,5	1,6
<b>Zweifamilienhäuser</b>	18	17	17	17	17
Standardabweichung		3,9	3,7	2,5	3,0
<b>Dreifamilienhäuser</b>	13	14	14	15	16
Standardabweichung		1,4	1,8	2,9	2,6
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	13	14	14	15	14
Standardabweichung		2,0	2,3	2,2	2,4
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>	12	11	11	12	12
Standardabweichung			1,7	1,5	4,1
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	(11)	(13)	(13)	(13)	(10)
<b>Gewerbe und Industrie</b>	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)

( ) = statistisch nicht gesichert

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

## 9.8 Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke

### 9.8.1 Grundsätze für die Ermittlung

Nach § 14 der ImmoWertV 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.NRW zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW (Stand Juni 2014) ermittelt:

- Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in €/m<sup>2</sup> 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 (Destatis) (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 Leicht - bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) werden 60 Jahre zugrunde gelegt (s. Seite 98).
- 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. Ziffer 9.5) herangezogen.

Weitere Ausführungen sind im Internet auf der Seite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA.NRW" zu finden.

## 9.8.2 Ermittlung von Sachwertfaktoren für

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Auswertungen aus den Jahren 2013 und 2014 (NHK 2010)

in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau		
	30 €/m <sup>2</sup> bis 150 €/m <sup>2</sup>	151 €/m <sup>2</sup> bis 200 €/m <sup>2</sup>	201 €/m <sup>2</sup> bis 320 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 191 R<sup>2</sup> = 0,54</b>	<b>n = 164 R<sup>2</sup> = 0,65</b>	<b>n = 194 R<sup>2</sup> = 0,72</b>
75.000 €			
100.000 €	1,15		
125.000 €	1,05	1,30	
150.000 €	1,00	1,20	1,20
175.000 €	0,95	1,10	1,15
200.000 €	0,90	1,05	1,10
225.000 €	0,90	1,00	1,10
250.000 €	0,85	1,00	1,05
275.000 €	0,85	0,95	1,05
300.000 €	0,85	0,95	1,00
325.000 €	0,80	0,90	1,00
350.000 €	0,80	0,90	1,00
375.000 €	0,80	0,90	1,00
400.000 €	0,80	0,90	1,00
425.000 €		0,85	0,95
450.000 €		0,85	0,95
475.000 €			0,95
500.000 €			0,95
525.000 €			

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
	Vorläufiger Sachwert	240.000 €	81.000 €	290.000 €	90.000 €	315.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	27 %	12 %	39 %	13 %	43 %	13 %
Bodenwert	100 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	20 Jahre	50 Jahre	20 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 100 m<sup>2</sup> - 550 m<sup>2</sup>.

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 2013 und 2014 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	130 €/m <sup>2</sup> bis 210 €/m <sup>2</sup>	211 €/m <sup>2</sup> bis 300 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 108 R<sup>2</sup> = 0,57</b>	<b>n = 190 R<sup>2</sup> = 0,52</b>
100.000 €		
125.000 €	1,30	1,45
150.000 €	1,20	1,30
175.000 €	1,15	1,25
200.000 €	1,10	1,20
225.000 €	1,05	1,15
250.000 €	1,05	1,10
275.000 €	1,00	1,10
300.000 €	1,00	1,05
325.000 €	1,00	1,05
350.000 €	0,95	1,00
375.000 €		

Einflussgröße	Mittelwert			Mittelwert	
	Mittelwert	Standard-abweichung		Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	220.000 €	50.000 €		220.000 €	50.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	32 %	12 %		35 %	11 %
Bodenwert	180 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>		250 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	55 Jahre	15 Jahre		55 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 80 m<sup>2</sup> - 440 m<sup>2</sup>.

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 2013 und 2014 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	180 €/m <sup>2</sup> bis 230 €/m <sup>2</sup>	231 €/m <sup>2</sup> bis 290 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 60 R<sup>2</sup> = 0,45</b>	<b>n = 75 R<sup>2</sup> = 0,41</b>
100.000 €		
125.000 €	1,35	1,50
150.000 €	1,25	1,35
175.000 €	1,15	1,25
200.000 €	1,10	1,15
225.000 €	1,05	1,10
250.000 €	1,05	1,05
275.000 €		1,05
300.000 €		

Einflussgröße	Mittelwert			Mittelwert	
		Standard-abweichung			Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	165.000 €	33.000 €		175.000 €	33.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	29 %	10 %		34 %	11 %
Bodenwert	205 €/m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup>		260 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre		50 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 150 m<sup>2</sup> - 450 m<sup>2</sup>.

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 2013 und 2014 (NHK 2010)  
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten  
(Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren)**

	<b>Bodenwertniveau 45 €/m<sup>2</sup> bis 270 €/m<sup>2</sup></b>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 50 R<sup>2</sup> = 0,54</b>
100.000 €	
125.000 €	1,00
150.000 €	1,00
175.000 €	0,95
200.000 €	0,95
225.000 €	0,95
250.000 €	0,90
275.000 €	0,90
300.000 €	0,90
325.000 €	0,90
350.000 €	0,90
375.000 €	

<b>Einflussgröße</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Standardabweichung</b>
Vorläufiger Sachwert	250.000 €	61.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	37 %	13 %
Bodenwert	150 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	35 Jahre	10 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 160 m<sup>2</sup> - 450 m<sup>2</sup>.

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 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 2012 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 90 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 Reihemittelhäusern (in Anlehnung an das neue Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW ermittelt - s. Ziffer 9.8.1)
- 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. Ziffer 9.5) 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 2,1 % 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 2013 und 2014 (NHK 2010) ohne Abhängigkeit von Bodenwerten

	Bodenwertniveau 30 €/m <sup>2</sup> bis 270 €/m <sup>2</sup>
<b>finanz- mathematischer Wert des Erbbaurechtes</b>	<b>n = 90 R<sup>2</sup> = 0,16</b>
75.000 €	
100.000 €	1,15
125.000 €	1,10
150.000 €	1,05
175.000 €	1,00
200.000 €	0,95
225.000 €	0,90
250.000 €	0,85
275.000 €	0,85
300.000 €	0,80
325.000 €	0,75
350.000 €	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathe- matischer Wert	200.000 €	70.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathe- matischen Wert	20 %	20 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre	20 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 120 m<sup>2</sup> - 530 m<sup>2</sup>.

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.

Siegburg, den 25.03.2015

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Muth hAA', written in a cursive style.

## 10. Anlagen

### 10.1 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
**Land Nordrhein-Westfalen**  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf

Telefon: 0211-475-2640  
[oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den  
Bereich **Osteifel-Hunsrück**  
Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen

Telefon: 02651-9582-0  
[gutachterausschuss@mayen.de](mailto:gutachterausschuss@mayen.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den  
Bereich des **Landkreises Altenkirchen**  
Schloßstr. 8  
57537 Wissen

Telefon: 02742-701-0  
[katasteramt.wissen@lvermgeo.rlp.de](mailto:katasteramt.wissen@lvermgeo.rlp.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der  
**Bundesstadt Bonn**  
Berliner Platz 2  
53111 Bonn

Telefon: 0228-77-2955  
[gutachterausschuss@bonn.de](mailto:gutachterausschuss@bonn.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
**Kreis Euskirchen**  
Jülicher Ring 32  
53879 Euskirchen

Telefon: 02251-15-347  
[gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
**Oberbergischen-Kreis**  
Moltkestr. 42  
51643 Gummersbach

Telefon: 02261-88-6230  
[gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
**Rheinisch-Bergischen-Kreis**  
Am Rübezahlwald 7  
51469 Bergisch-Gladbach

Telefon: 02202-13-2636  
[gutachterausschuss@rbk-online.de](mailto:gutachterausschuss@rbk-online.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
**Rhein-Erft-Kreis**  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim

Telefon: 02271-83-4663  
[gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Telefon: 02631-986-00  
Bereich **Westerwald-Taunus**  
Jahnstr. 5 [gutachterausschuss@westerburg.de](mailto:gutachterausschuss@westerburg.de)  
56457 Westerburg

## 10.2 Sonstige Anschriften

**Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg** Telefon: 0228-2284-0  
Bonner Talweg 17 [info@bonn.ihk.de](mailto:info@bonn.ihk.de)  
53113 Bonn [www.ihk-bonn.de](http://www.ihk-bonn.de)

**Industrie- und Handelskammer zu Köln** Telefon: 0221-1640-0  
Unter Sachsenhausen 10-26 [service@koeln.ihk.de](mailto:service@koeln.ihk.de)  
50667 Köln [www.ihk-koeln.de](http://www.ihk-koeln.de)

**Landwirtschaftskammer NRW** Telefon: 0228-703-0  
Siebengebirgsstr. 200 [poststelle-bonn@lwk.nrw.de](mailto:poststelle-bonn@lwk.nrw.de)  
53229 Bonn [www.landwirtschaftskammer.de](http://www.landwirtschaftskammer.de)