



Grundstücksmarktbericht 2016 für den Rhein-Sieg-Kreis



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

Grundstücksmarktbericht 2016

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2015

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>**

Quellenangaben:

Daten: © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>
Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
1.1	Unbebaute Grundstücke	6
1.2	Bebaute Grundstücke	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
3.3	Besetzung des Gutachterausschusses	10
3.4	Zuständigkeitsbereich	11
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2015	12
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
5.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	17
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	18
5.3.1	Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)	18
5.3.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke	19
6.	Bebaute Grundstücke	20
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	20
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	22
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	23
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	25
6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	25
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	27

6.1.5	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	29
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	29
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	31
6.1.6	Reihenmittelhäuser insgesamt	33
6.1.6.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	33
6.1.6.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	35
6.2	Mehrfamilienhäuser	37
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	38
7.	Eigentumswohnungen	40
7.1	Eigentumswohnungen insgesamt	40
7.1.1	Preisgruppen von Eigentumswohnungen	42
7.1.2	Preisgruppen von Eigentumswohnungen gemeindeweise	43
7.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	45
7.3	Durchschnittswerte von Eigentumswohnungen	46
7.3.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	46
7.3.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m ² und 70 m ²	48
7.3.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m ² und 90 m ²	51
7.3.4	Wohnungsgröße zwischen 91 m ² und 110 m ²	55
7.3.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m ² und 130 m ²	58
7.3.6	Wohnungsgröße über 130 m ²	60
7.3.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" und Seniorenhäuser 60+	62
7.4	Durchschnittskaufpreise von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)	63
7.4.1	Oberirdische Stellplätze	63
7.4.2	Garagen	65
7.4.3	Tiefgaragenstellplätze	67

8.	Bodenrichtwerte	69
8.1	Gesetzlicher Auftrag	69
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	69
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen	69
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	70
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	70
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	73
8.4.3	Landwirtschaftliche Grundstücke	75
8.4.4	Forstwirtschaftliche Grundstücke	78
9.	Erforderliche Daten	80
9.1	Indexreihen	80
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	80
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	82
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	86
9.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	87
9.3	Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	88
9.4	Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten	88
9.5	Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	89
9.6	Liegenschaftszinssätze	90
9.6.1	Grundsätze für die Ermittlung	90
9.6.2	Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2015	90
9.6.2.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	90
9.6.2.2	Mehrfamilienwohnhäuser	91
9.6.2.3	Wohnungseigentum	92
9.6.3	Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume	93
9.6.3.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	93
9.6.3.2	Mehrfamilienwohnhäuser	94
9.6.3.3	Wohnungseigentum	95

9.7	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	96
9.7.1	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	96
9.7.2	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser	97
9.7.3	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum	98
9.8	Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke	99
9.8.1	Grundsätze für die Ermittlung	99
9.8.2	Ermittlung von Sachwertfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden	100
9.9	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte	104
10.	Anlagen	107
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	107
10.2	Sonstige Anschriften	108

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 17.03.2016 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2015 stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.950 im Jahr 2014 auf 7.354. Der Geldumsatz stieg von 1.263 Millionen Euro auf 1.346 Millionen Euro. Der Flächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2 % auf rund 801 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)	+ 1,7 %
- Baureifes Land (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 und der Flächenumsatz unter den Zahlen des Vorjahres (Verkaufszahl -8 %, Flächenumsatz -3 %). Der Geldumsatz blieb gegenüber 2014 nahezu unverändert.

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

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken gingen die Verkaufszahlen, der Flächen- und der Geldumsatz um über 20 % zurück. Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ebenfalls ein Rückgang zu verzeichnen. Hier gingen die Verkaufszahlen und der Flächenumsatz um ca. 20 % zurück, der Geldumsatz dagegen um ca. 22 %.

1.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Seite 20)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - stieg die Verkaufszahl um 5 %, der Flächenumsatz stieg um 4 % und der Geldumsatz um 13 % .

Mehrfamilienhäuser (siehe Seite 37)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser stieg die Anzahl der Verkäufe um 17 % und der Flächenumsatz um 14 %. Der Geldumsatz ging dagegen um 2 % zurück. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar. Die Ursache für den Rückgang des Geldumsatzes gegenüber der Verkaufszahl und des Flächenumsatzes liegt in dem Umstand, dass im Berichtsjahr 2014 mehrere Objekte jenseits der 3.000.000 € veräußert wurden.

Eigentumswohnungen (siehe Seite 39)

Im Marktsegment für Eigentumswohnungen stieg die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 12 % an. Der Geldumsatz lag um 20 % 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 **Obere 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 sonstigen 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 Bodenrichtwertinformationssystem 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, Kreisvermessungsoberrat

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Ulrich Gödeke, Städt. Oberbaurat
- Dipl.-Ing. Manfred Kühne, Kreisvermessungsoberrat

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, Öb VermIng
- 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, Öbuv SV, CIS HypZert F
- Dipl. Sachverständiger (DIA), Martin Kausch, MRICS
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Öbuv SV
- 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
- Dipl.-Sachverständige (DIA), Stephanie Schäfer, Öbuv SV, MRICS
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Öbuv SV
- Dipl.-Ing. Gisbert Schmitz, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger, MRICS

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter der Finanzämter:

- Renate Hamacher, Finanzamt Siegburg
- Anneliese Huitenga, Finanzamt Siegburg
- Irene Koczy, Finanzamt Sankt Augustin
- Elke Heise, Finanzamt Sankt Augustin

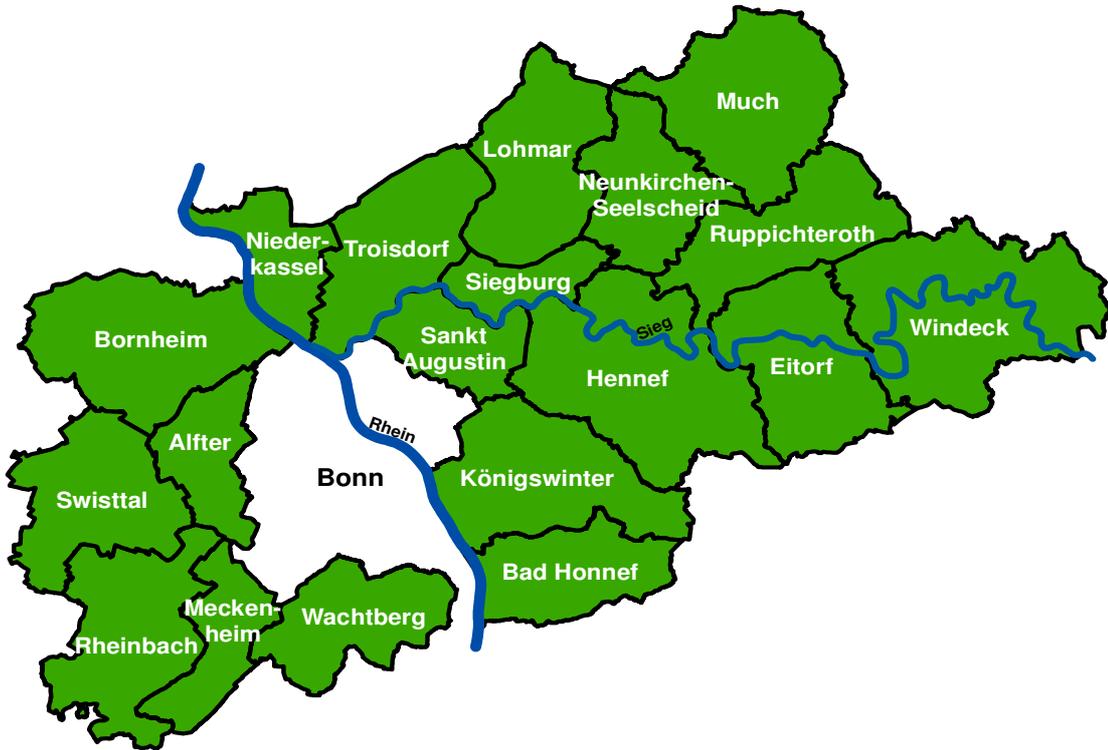
3.4 Zuständigkeitsbereich

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

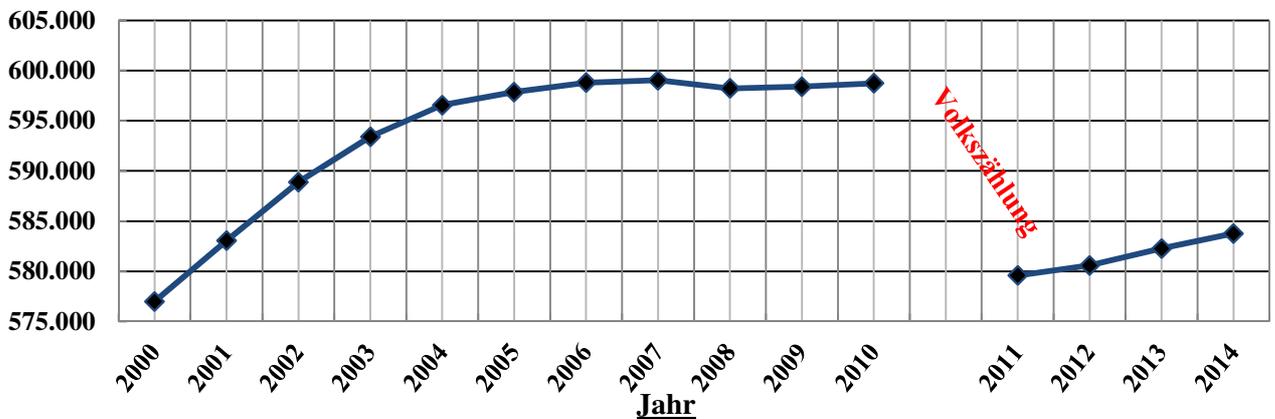
Die Fläche des Rhein-Sieg-Kreises beträgt 1.153 km².

Hier leben etwa 584.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 166 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1690 EW/km² in der Stadt Siegburg.



Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

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 **7.354 Vertragsabschlüsse (2014: 6.950)** 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 2015 für den Geschäftsbereich **7.714 (2014: 7.253)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 7 Erbbaurechte bestellt (2014 waren es 4).

129 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen (2014 waren es 141). Es handelt sich hierbei um 79 bebaute Grundstücke (2014: 94), 35 Eigentumswohnungen (2014: 35), 5 Baulandgrundstücke (2014: 2), 9 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2014: 9) und 1 sonstiges Versteigerungsobjekt (2014: 1).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2013 bis 2015 Auskunft.

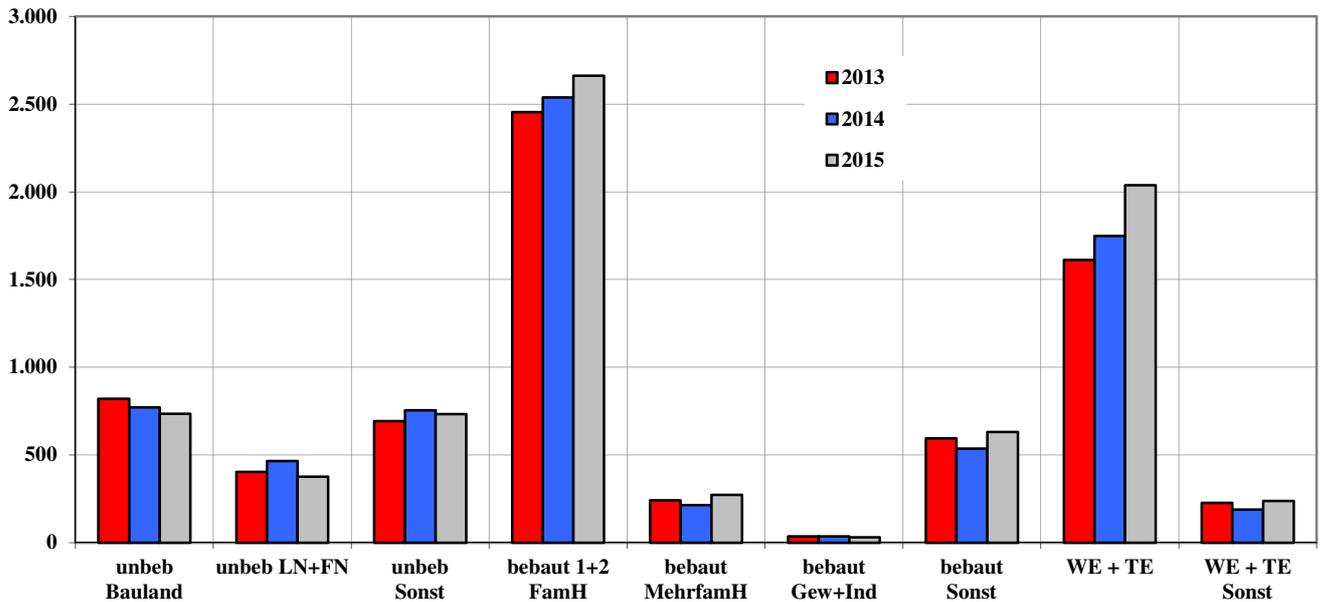
<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *		Summe
2013	820	404	693		1.917
2014	771	466	755		1.992
2015	734	376	733		1.843
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2013	2.454	242	35	594	3.325
2014	2.537	215	36	536	3.324
2015	2.661	273	31	630	3.595
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *		Summe
2013	1.498	114	226		1.838
2014	1.568	181	188		1.937
2015	1.754	284	238		2.276
Jahr					Gesamtsumme
2013					7.080
2014					7.253
2015					7.714

* Erklärung siehe Seite 14

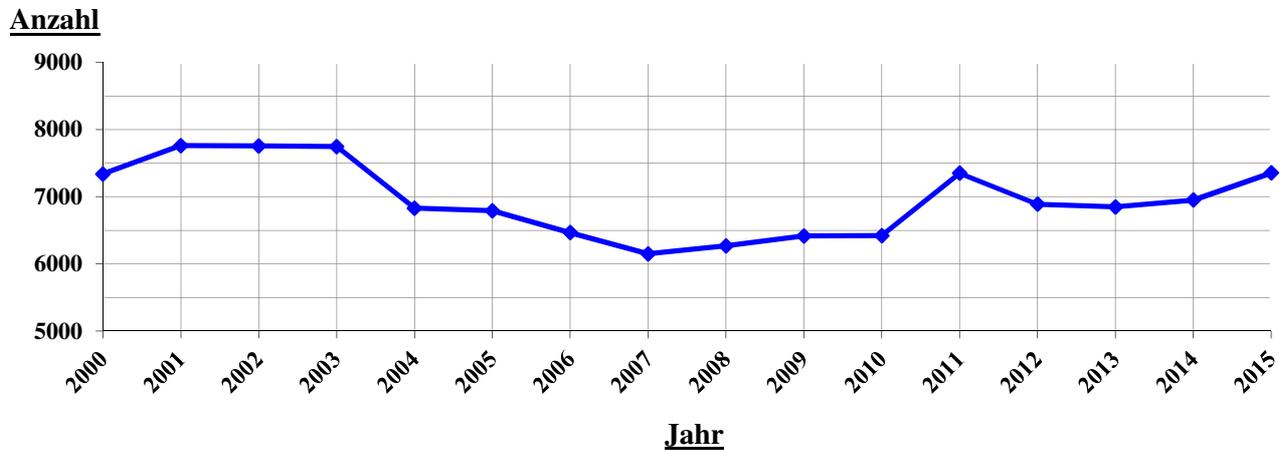
Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge. 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

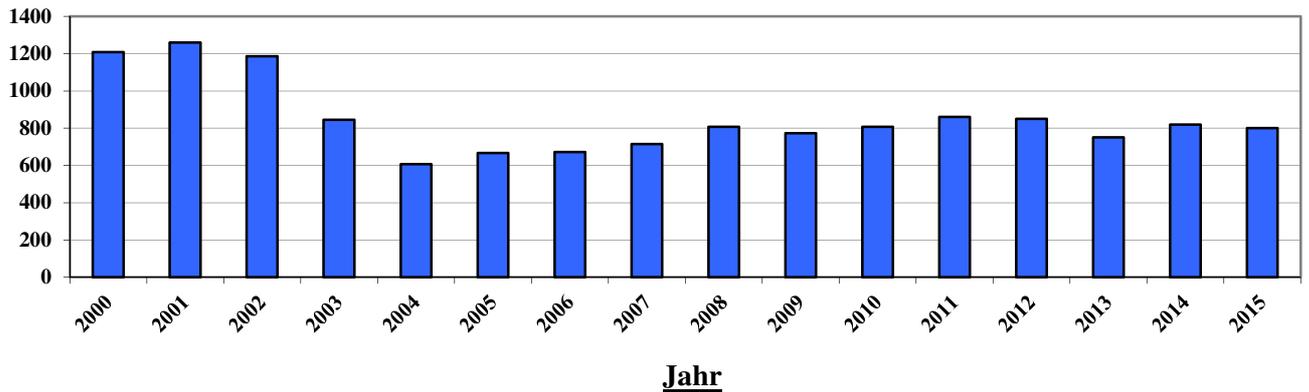


4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **801,2 ha Grund und Boden (2014: 819,5)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **21,8 ha (2014: 17,5)**. Das entspricht einem Anteil von rund 3 % (2014: 2 %) am Gesamtflächenumsatz.

Flächenumsatz in ha



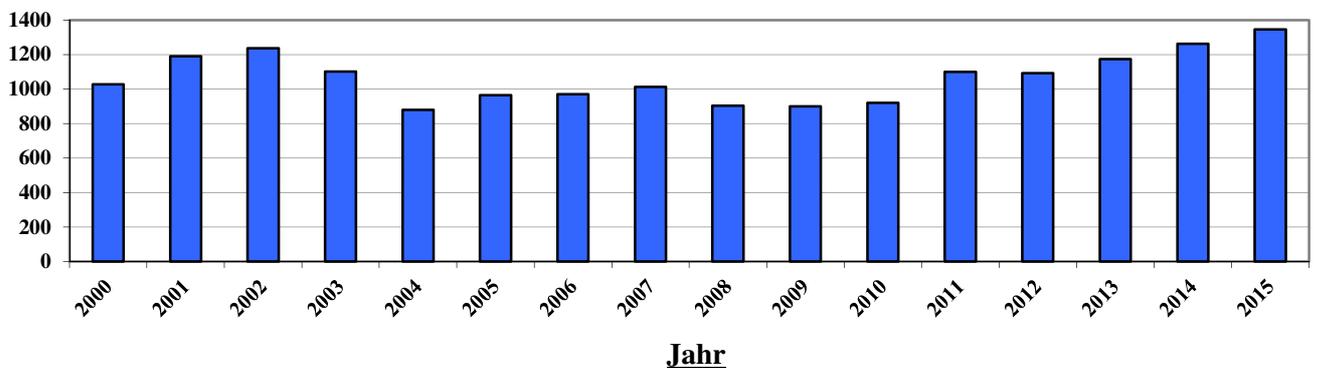
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.346 Millionen € (2014: 1.263)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **17,0 Millionen € (2014: 18,5)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 1% (2014: 1%) 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 eingesehen werden.

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

5.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

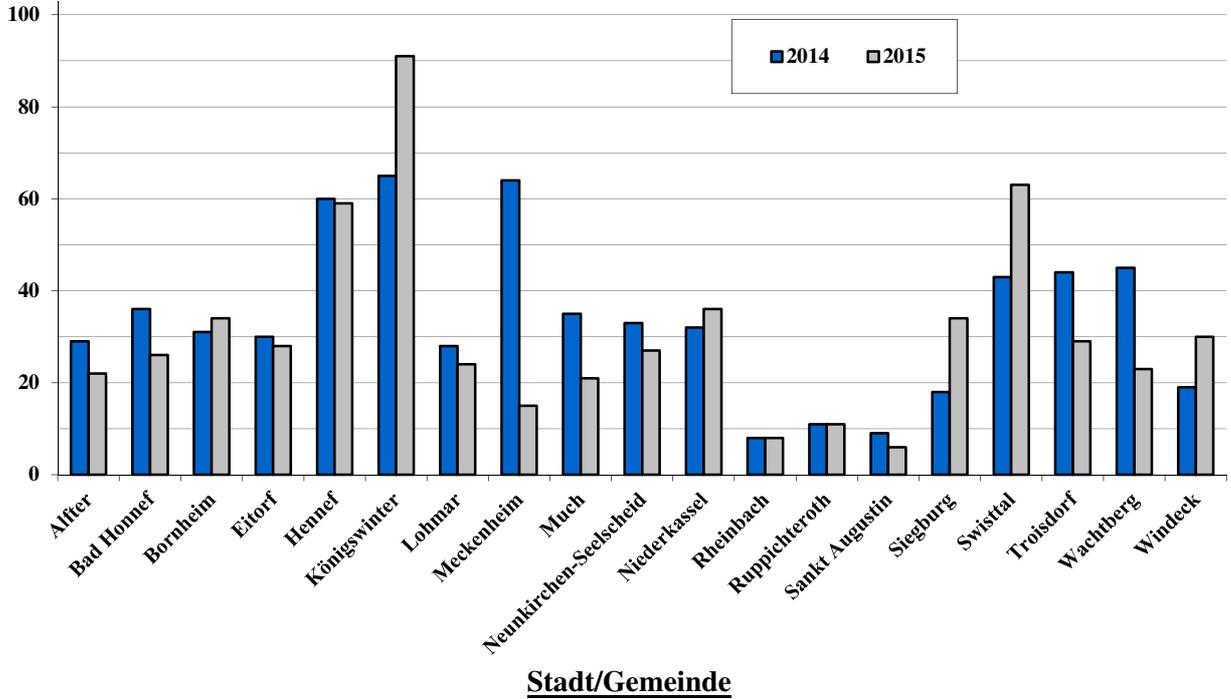
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alfter	14	29	22	0,9	1,7	1,0	1.523	3.797	2.637
Bad Honnef	26	36	26	1,8	2,2	1,9	2.980	3.070	3.228
Bornheim	29	31	34	2,1	2,7	2,9	4.566	5.696	6.097
Eitorf	19	30	28	2,5	2,7	2,3	1.151	1.789	1.761
Hennef	77	60	59	5,4	5,6	5,5	8.337	6.998	9.643
Königswinter	39	65	91	3,0	5,6	7,0	5.102	8.653	10.509
Lohmar	31	28	24	3,1	2,1	1,5	3.532	3.053	2.370
Meckenheim	84	64	15	4,6	3,3	0,6	7.837	5.890	1.145
Much	28	35	21	2,9	2,9	2,3	2.041	2.046	1.668
Neunkirchen- Seelscheid	29	33	27	2,7	4,0	2,0	2.706	2.912	2.218
Niederkassel	57	32	36	3,0	1,8	3,1	7.977	4.372	7.247
Rheinbach	21	8	8	1,6	0,4	0,5	2.698	869	877
Ruppichterath	14	11	11	1,7	1,5	0,9	1.031	625	877
Sankt Augustin	8	9	6	0,6	0,5	0,7	1.369	1.280	1.428
Siegburg	17	18	34	1,7	1,3	1,9	3.712	2.529	5.050
Swisttal	82	43	63	4,3	2,3	5,8	7.428	4.070	6.517
Troisdorf	41	44	29	3,4	2,5	1,8	7.939	5.990	3.940
Wachtberg	40	45	23	2,2	3,4	1,9	5.250	7.141	3.277
Windeck	19	19	30	2,0	2,2	3,7	610	718	1.167
insgesamt	675	640	587	49,5	48,7	47,3	77.789	71.498	71.656
Veränderung	-5 %	-8 %		-2 %	-3 %		-8 %	0 %	

Grafische Darstellung siehe nächste Seite

Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

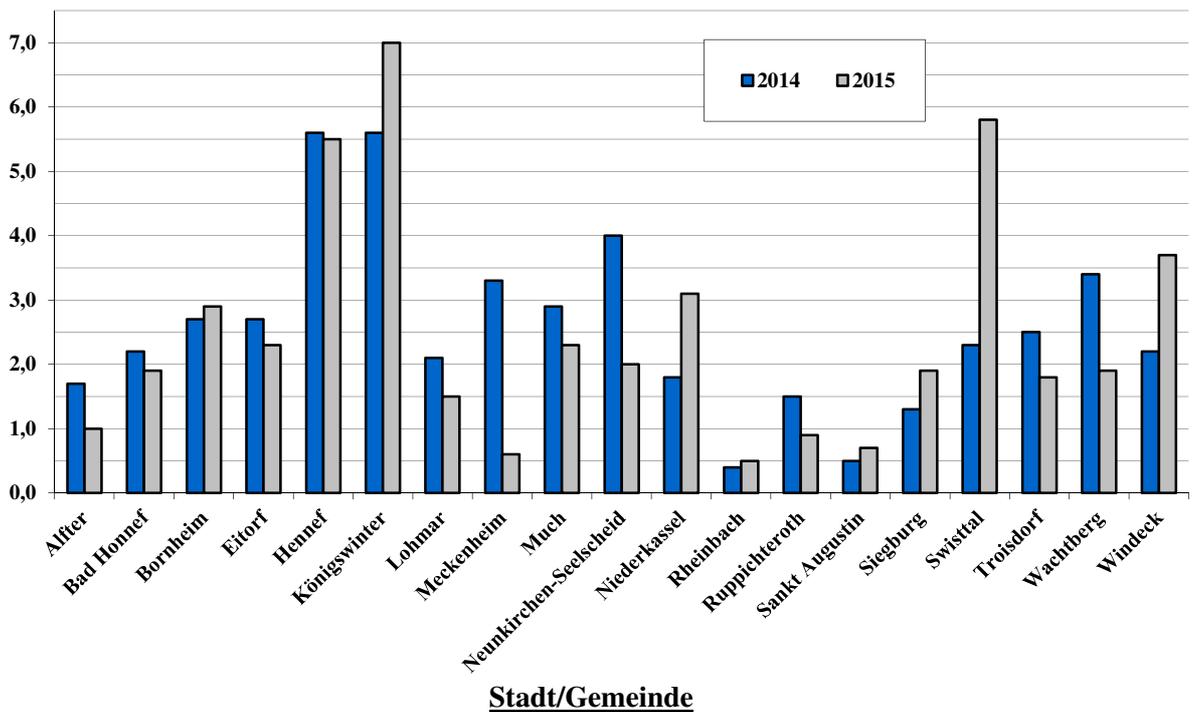
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

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 €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alfter	5	6	10	0,7	0,8	3,2	582	676	2.756
Bad Honnef	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Bornheim	4	8	5	0,8	6,3	1,0	642	5.445	825
Eitorf	1	1	3	*	*	0,5	*	*	239
Hennef	4	5	3	4,2	1,1	0,8	3.150	810	500
Königswinter	2	2	4	*	*	0,8	*	*	451
Lohmar	5	4	3	0,7	0,9	1,2	516	861	1.220
Meckenheim	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Much	7	7	7	2,0	2,3	1,5	1.154	1.461	1.178
Neunkirchen- Seelscheid	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Niederkassel	4	1	3	1,1	*	0,3	984	*	302
Rheinbach	7	5	3	1,9	0,7	2,5	1.029	431	1.572
Ruppichteroth	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Sankt Augustin	3	3	1	0,4	0,6	*	272	655	*
Siegburg	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Swisttal	10	2	5	1,8	*	1,0	708	*	1.020
Troisdorf	6	9	3	1,1	4,4	1,5	1.214	5.441	1.588
Wachtberg	1	4	2	*	1,2	*	*	663	*
Windeck	3	1	1	2,3	*	*	896	*	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	67	63	56	19,6	23,5	17,9	12.527	21.528	13.665

* 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 €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2013	2015
Alfter	4	10	11	1,2	3,2	20,7	43	123	865
Bad Honnef	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Bornheim	32	40	30	21,0	21,7	19,0	746	740	813
Eitorf	14	12	4	20,4	9,4	4,8	220	128	43
Hennef	22	31	18	27,8	66,5	38,8	512	1.574	838
Königswinter	10	13	11	8,5	10,2	6,2	247	229	151
Lohmar	5	4	9	5,8	4,8	9,6	109	89	159
Meckenheim	9	7	4	20,9	7,1	3,8	869	343	235
Much	10	14	16	16,3	40,7	24,0	246	586	382
Neunkirchen- Seelscheid	8	7	4	4,2	6,2	2,2	84	101	30
Niederkassel	8	4	8	6,4	9,7	4,4	399	740	345
Rheinbach	12	19	9	14,9	31,5	7,7	445	881	125
Ruppichteroth	5	10	8	11,1	20,8	34,2	106	292	474
Sankt Augustin	2	-	6	*	-	6,1	*	-	224
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	13	15	11	15,2	8,4	10,6	644	356	534
Troisdorf	2	8	4	*	2,2	0,8	*	104	54
Wachtberg	9	15	4	2,8	7,5	1,4	88	329	34
Windeck	18	26	20	17,4	36,9	25,4	130	420	221
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	183	235	178	194,9	286,8	221,5	4.953	7.036	5.543

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alfter	10	12	23	8,5	6,2	10,6	97	51	144
Bad Honnef	5	11	1	2,8	6,0	*	35	56	*
Bornheim	7	8	7	3,5	3,4	3,1	44	53	56
Eitorf	11	22	10	8,0	14,2	6,8	69	144	69
Hennef	12	26	11	6,3	21,4	5,0	43	313	63
Königswinter	5	8	8	1,4	16,8	1,0	11	230	14
Lohmar	7	5	11	3,6	3,3	10,2	30	27	111
Meckenheim	2	1	-	*	*	-	*	*	-
Much	10	14	7	7,0	7,2	7,8	94	61	118
Neunkirchen- Seelscheid	4	4	6	3,3	2,3	5,9	31	40	75
Niederkassel	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Rheinbach	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Ruppichterath	5	3	12	1,4	1,1	8,5	12	14	85
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	2	3	1	*	0,7	*	*	7	*
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	7	2	4	2,9	*	5,5	31	*	72
Windeck	22	29	22	25,3	23,2	11,5	199	210	96
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	110	150	124	78,3	108,4	78,2	757	1.227	922

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6. Bebaute Grundstücke

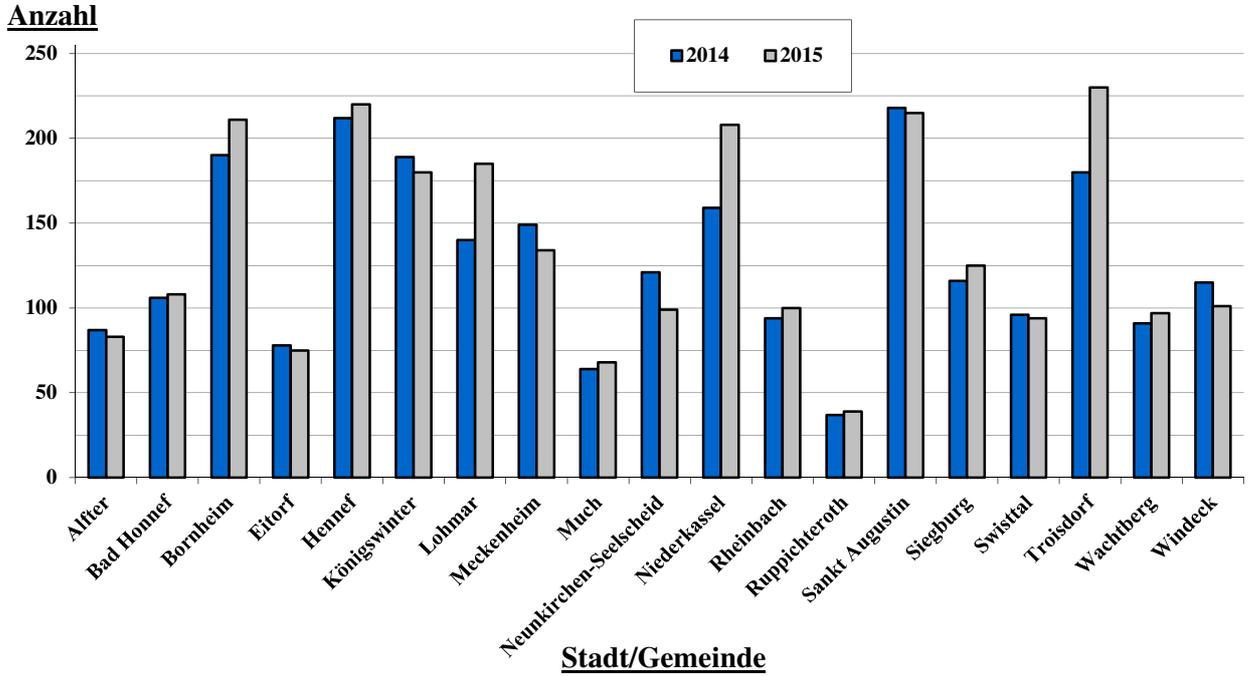
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

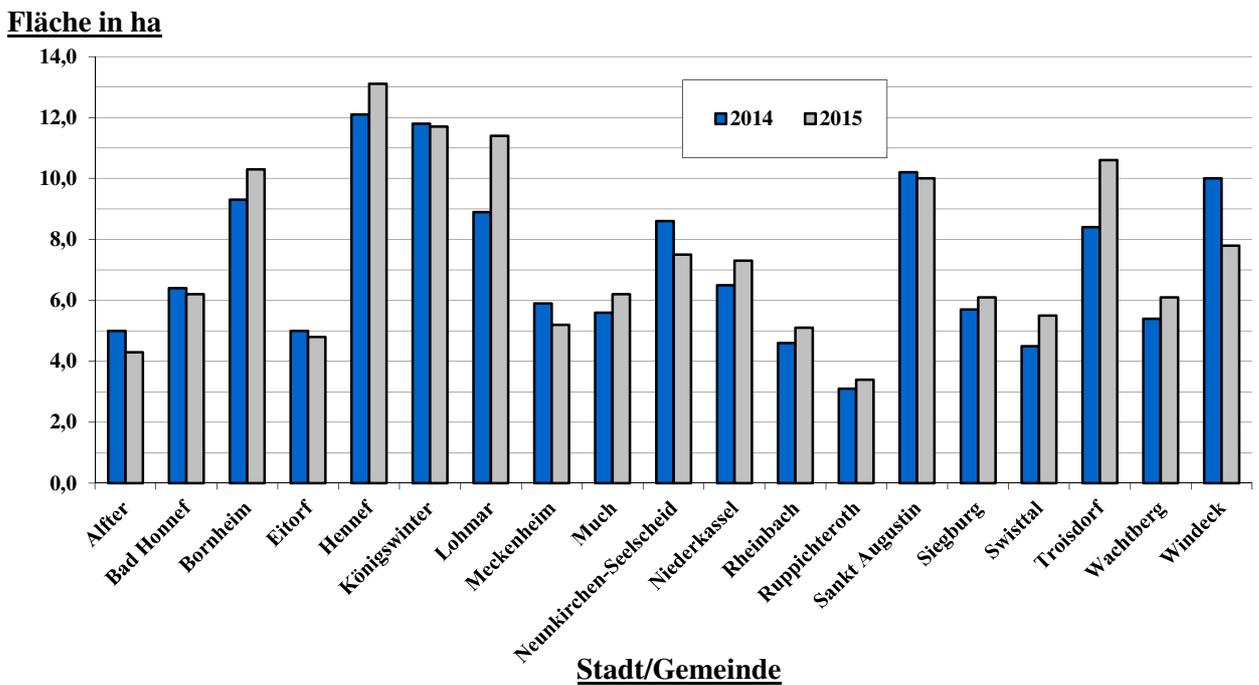
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alfter	73	87	83	4,1	5,0	4,3	18.238	22.181	22.519
Bad Honnef	114	106	108	6,8	6,4	6,2	30.592	29.327	32.382
Bornheim	136	190	211	7,3	9,3	10,3	34.447	48.712	60.447
Eitorf	82	78	75	5,7	5,0	4,8	12.891	12.821	12.165
Hennef	235	212	220	14,0	12,1	13,1	54.518	48.717	55.483
Königswinter	168	189	180	11,3	11,8	11,7	39.044	47.165	48.022
Lohmar	145	140	185	8,7	8,9	11,4	30.917	31.472	46.201
Meckenheim	111	149	134	4,3	5,9	5,2	24.027	35.239	31.148
Much	49	64	68	4,4	5,6	6,2	9.330	11.944	14.112
Neunkirchen- Seelscheid	103	121	99	7,6	8,6	7,5	21.191	25.171	22.460
Niederkassel	135	159	208	5,2	6,5	7,3	31.284	40.098	57.863
Rheinbach	96	94	100	5,2	4,6	5,1	21.660	23.209	25.743
Ruppichterath	35	37	39	2,9	3,1	3,4	5.877	6.188	5.630
Sankt Augustin	268	218	215	11,1	10,2	10,0	68.709	57.089	59.045
Siegburg	133	116	125	6,2	5,7	6,1	31.534	29.195	33.754
Swisttal	78	96	94	4,2	4,5	5,5	16.919	20.923	21.136
Troisdorf	213	180	230	9,0	8,4	10,6	51.524	43.388	60.072
Wachtberg	98	91	97	5,9	5,4	6,1	28.542	25.396	29.174
Windeck	84	115	101	6,2	10,0	7,8	8.476	13.055	10.851
insgesamt	2.356	2.442	2.572	130,1	137,0	142,6	539.720	571.290	648.207
Veränderung	4 %	5 %		5 %	4 %		6 %	13 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



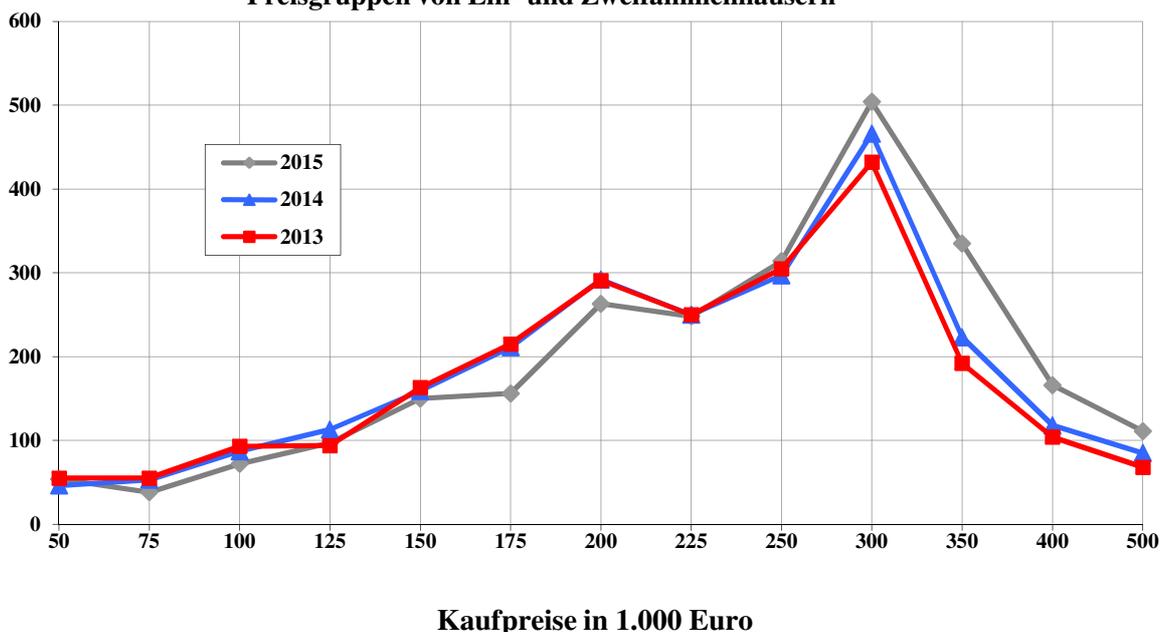
6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe			2013	2014	2015
0 €	bis	50.000 €	55	46	54
50.000 €	bis	75.000 €	55	53	38
75.000 €	bis	100.000 €	93	87	72
100.000 €	bis	125.000 €	94	113	97
125.000 €	bis	150.000 €	163	159	150
150.000 €	bis	175.000 €	215	211	156
175.000 €	bis	200.000 €	291	292	263
200.000 €	bis	225.000 €	250	250	248
225.000 €	bis	250.000 €	305	297	314
250.000 €	bis	300.000 €	432	466	504
300.000 €	bis	350.000 €	192	223	335
350.000 €	bis	400.000 €	104	118	166
400.000 €	bis	500.000 €	68	85	111
	über	500.000 €	39	42	64
insgesamt			2.356	2.442	2.572
Veränderung				4%	5%

Anzahl

Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2015 gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	2	-	4	6	-
50 bis 75	-	-	1	5	3
75 bis 100	-	1	6	10	9
100 bis 125	1	4	5	9	5
125 bis 150	2	4	11	9	8
150 bis 175	3	11	2	8	15
175 bis 200	10	8	11	8	19
200 bis 225	9	7	12	4	21
225 bis 250	17	12	21	6	37
250 bis 300	19	20	46	5	55
300 bis 350	7	8	56	4	30
350 bis 400	5	16	14	-	7
400 bis 500	5	9	13	-	7
über 500	3	8	9	1	4
insgesamt	83	108	211	75	220

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	8	2	-	4	-
50 bis 75	1	1	-	1	4
75 bis 100	4	5	-	3	4
100 bis 125	3	4	5	2	8
125 bis 150	14	10	5	5	11
150 bis 175	3	17	10	8	6
175 bis 200	29	23	28	11	7
200 bis 225	13	15	17	7	9
225 bis 250	14	16	27	13	12
250 bis 300	36	50	25	5	21
300 bis 350	20	22	13	5	9
350 bis 400	16	11	4	2	5
400 bis 500	12	7	-	2	2
über 500	7	2	-	-	1
insgesamt	180	185	134	68	99

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	-	-	-	-	-
50 bis 75	-	2	4	1	-
75 bis 100	-	3	4	2	1
100 bis 125	9	4	7	3	1
125 bis 150	7	7	9	14	6
150 bis 175	5	5	6	10	9
175 bis 200	16	4	2	18	13
200 bis 225	21	13	4	25	15
225 bis 250	20	24	3	24	20
250 bis 300	55	14	-	47	21
300 bis 350	38	10	-	42	15
350 bis 400	26	5	-	10	10
400 bis 500	6	5	-	10	12
über 500	5	4	-	9	2
insgesamt	208	100	39	215	125

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	2	3	-	23
50 bis 75	1	3	-	11
75 bis 100	1	3	-	16
100 bis 125	4	5	2	16
125 bis 150	7	8	3	10
150 bis 175	8	15	5	10
175 bis 200	15	22	9	10
200 bis 225	16	26	13	1
225 bis 250	10	30	4	4
250 bis 300	15	52	18	-
300 bis 350	10	30	16	-
350 bis 400	4	19	12	-
400 bis 500	-	10	11	-
über 500	1	4	4	-
insgesamt	94	230	97	101

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

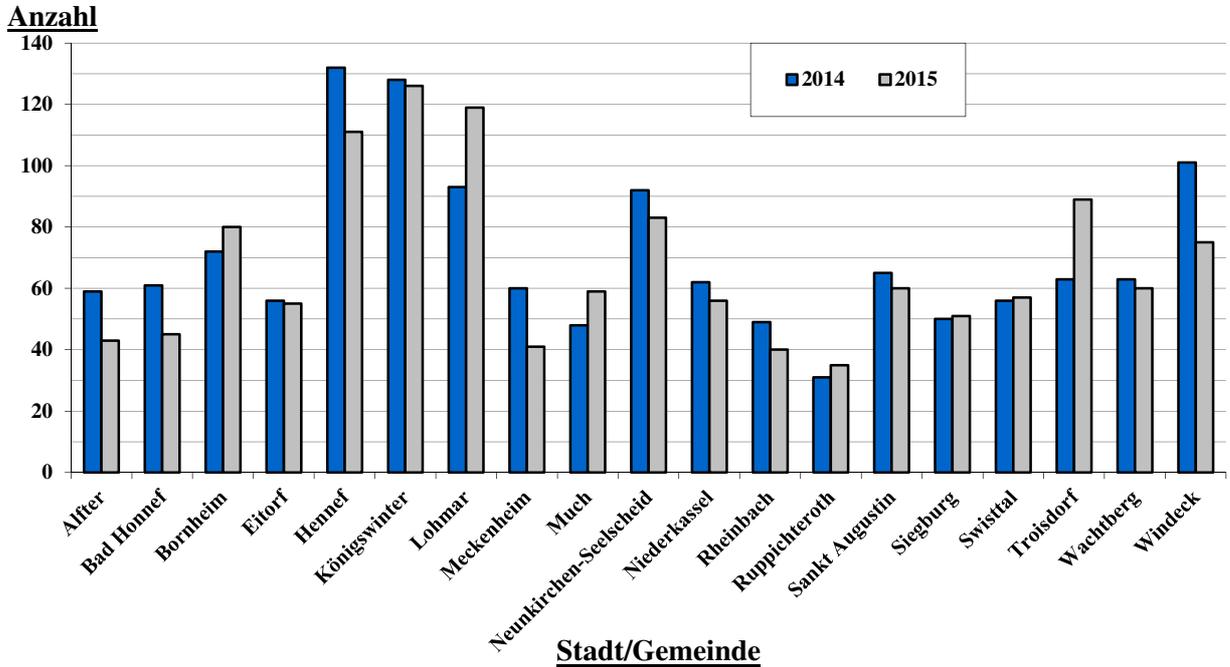
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Fläche der Grundst. in m ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Alfter	59	43	3,9	2,9	15.373	12.187	261	283	661	674
Bad Honnef	61	45	4,6	3,5	16.483	13.607	270	302	754	778
Bornheim	72	80	5,2	5,2	20.764	22.498	288	281	722	650
Eitorf	56	55	4,0	3,9	10.005	8.822	179	160	714	709
Hennef	132	111	9,0	8,6	30.449	27.489	231	248	682	775
Königswinter	128	126	9,3	9,4	33.600	34.085	263	271	727	746
Lohmar	93	119	6,9	8,8	21.633	31.122	233	262	742	739
Meckenheim	60	41	3,3	2,3	14.602	10.098	243	246	550	561
Much	48	59	4,6	5,4	9.477	12.727	197	216	958	915
Neunkirchen- Seelscheid	92	83	7,0	6,8	19.624	19.071	213	230	761	819
Niederkassel	62	56	3,4	2,8	17.922	16.844	289	301	548	500
Rheinbach	49	40	3,1	2,8	12.841	10.023	262	251	633	700
Ruppichteroth	31	35	2,8	3,1	5.232	5.051	169	144	903	886
Sankt Augustin	65	60	4,7	4,2	20.095	19.516	309	325	723	700
Siegburg	50	51	3,4	3,4	14.514	13.920	290	273	680	667
Swisttal	56	57	3,1	3,9	13.432	13.692	240	240	554	684
Troisdorf	63	89	4,1	5,5	16.200	25.558	257	287	651	618
Wachtberg	63	60	4,4	4,5	19.246	18.297	305	305	698	750
Windeck	101	75	9,0	6,1	12.167	8.654	120	115	891	813
insgesamt	1.341	1.285	95,8	93,1	323.658	323.259	241	252	714	725

Hinweis:

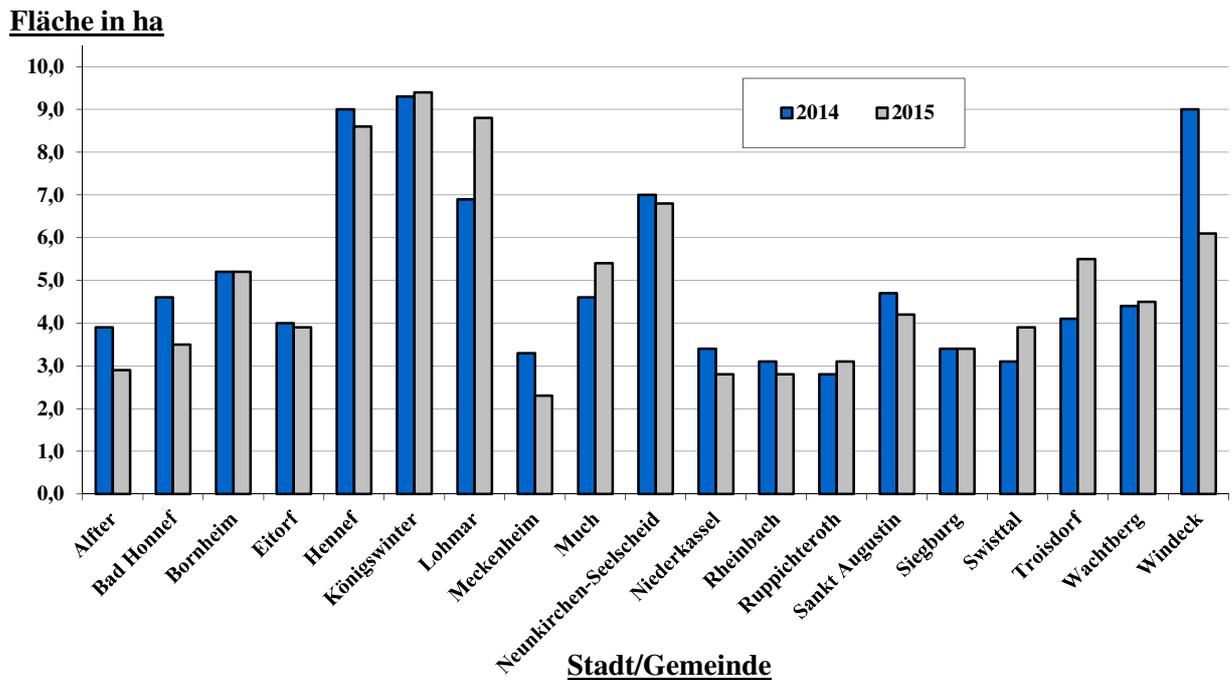
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

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

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2013, 2014 und 2015 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 (siehe Ziffer 9.5).

Bodenwertniveau 30 €/m² bis 150 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	15	35.000	220.000	75	180	250	2.200	950
1950-1959	31	52.000	324.000	55	210	550	2.300	1.150
1960-1969	61	49.000	350.000	60	240	450	3.050	1.350
1970-1979	100	62.000	359.000	70	275	550	2.350	1.300
1980-1989	52	91.000	365.000	75	300	600	2.500	1.500
1990-1999	84	102.000	390.000	80	555	300	2.400	1.500
2000-2009	72	91.000	425.000	95	285	700	3.400	1.800
ab 2010	8	225.000	465.000	125	210	1.450	2.400	1.850

Bodenwertniveau 151 €/m² bis 200 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	3	150.000	225.000	140	270	850	1.300	1.050
1950-1959	24	140.000	275.000	70	185	1.150	2.650	1.700
1960-1969	60	94.000	370.000	50	245	900	2.700	1.700
1970-1979	106	120.000	490.000	90	250	850	2.900	1.700
1980-1989	51	127.000	443.000	90	340	650	2.550	1.750
1990-1999	29	235.000	425.000	115	240	1.350	2.700	1.950
2000-2009	42	220.000	556.000	100	310	1.100	3.250	2.200
ab 2010	8	304.000	435.000	105	200	2.050	3.400	2.550

Bodenwertniveau 201 €/m² bis 320 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	19	105.000	440.000	75	185	1.050	2.600	1.700
1950-1959	51	130.000	355.000	80	185	1.050	3.250	2.050
1960-1969	118	136.000	570.000	80	290	1.100	3.150	1.950
1970-1979	96	89.000	500.000	80	340	850	3.350	1.950
1980-1989	42	180.000	499.000	110	475	700	3.350	2.050
1990-1999	53	220.000	620.000	95	375	1.350	3.150	2.250
2000-2009	52	184.000	600.000	105	310	1.450	3.400	2.450
ab 2010	19	320.000	620.000	130	240	2.000	3.600	2.800

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 ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Alfter	19	19	0,8	0,7	4.979	4.986	262	262	421	368
Bad Honnef	16	38	0,5	1,3	4.231	10.374	264	273	313	342
Bornheim	71	106	2,8	4,1	16.661	30.906	235	292	394	387
Eitorf	12	16	0,4	0,6	1.722	2.599	144	162	333	375
Hennef	59	75	2,2	2,8	13.615	18.846	231	251	373	373
Königswinter	41	26	1,7	1,0	9.504	7.122	232	274	415	385
Lohmar	35	50	1,4	1,9	7.592	11.957	217	239	400	380
Meckenheim	54	46	1,6	1,7	12.981	10.600	240	230	296	370
Much	9	3	0,5	0,2	1.565	619	174	206	556	667
Neunkirchen- Seelscheid	12	10	0,5	0,4	2.404	2.231	200	223	417	400
Niederkassel	73	117	2,5	3,5	16.937	32.532	232	278	342	299
Rheinbach	25	35	0,8	1,3	6.168	8.435	247	241	320	371
Ruppichteroth	5	2	0,2	*	811	*	162	*	400	
Sankt Augustin	90	92	3,4	3,6	21.960	23.076	244	251	378	391
Siegburg	37	50	1,6	1,9	8.176	13.679	221	274	432	380
Swisttal	31	24	1,1	1,1	5.985	4.816	193	201	355	458
Troisdorf	88	91	3,2	3,5	20.767	22.135	236	243	364	385
Wachtberg	19	29	0,7	1,2	4.169	8.179	219	282	368	414
Windeck	2	10	*	0,7	*	1.084	*	108		700
insgesamt ohne Gemeinde mit *	698	839	25,2	31,5	160.226	214.177	230	255	362	375

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

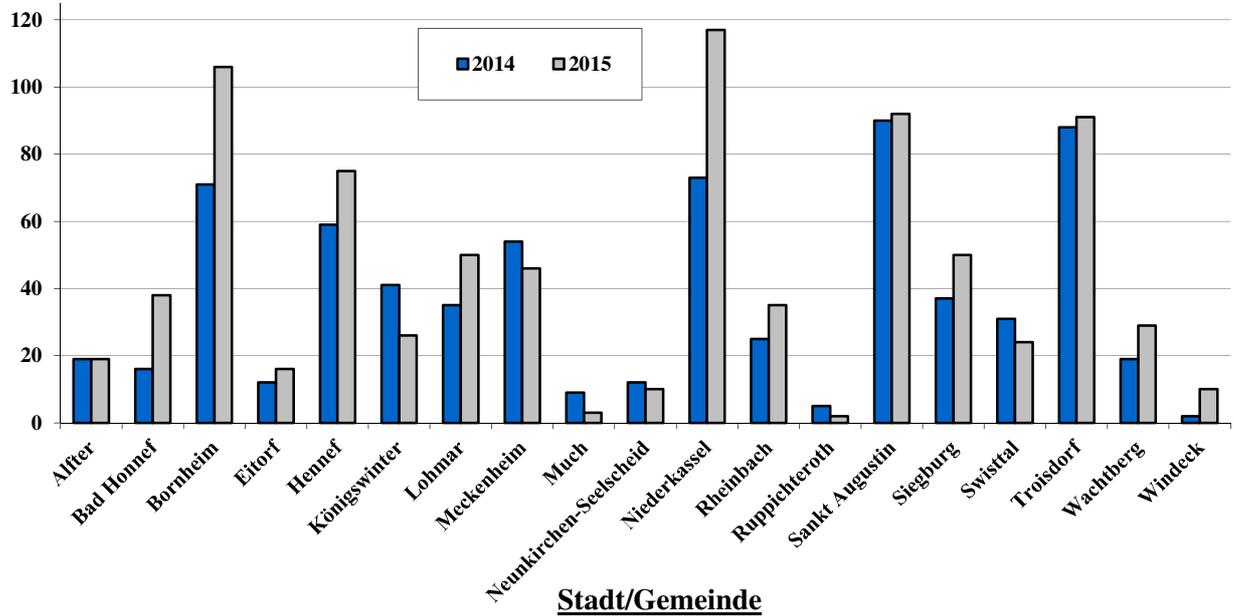
Hinweis:

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

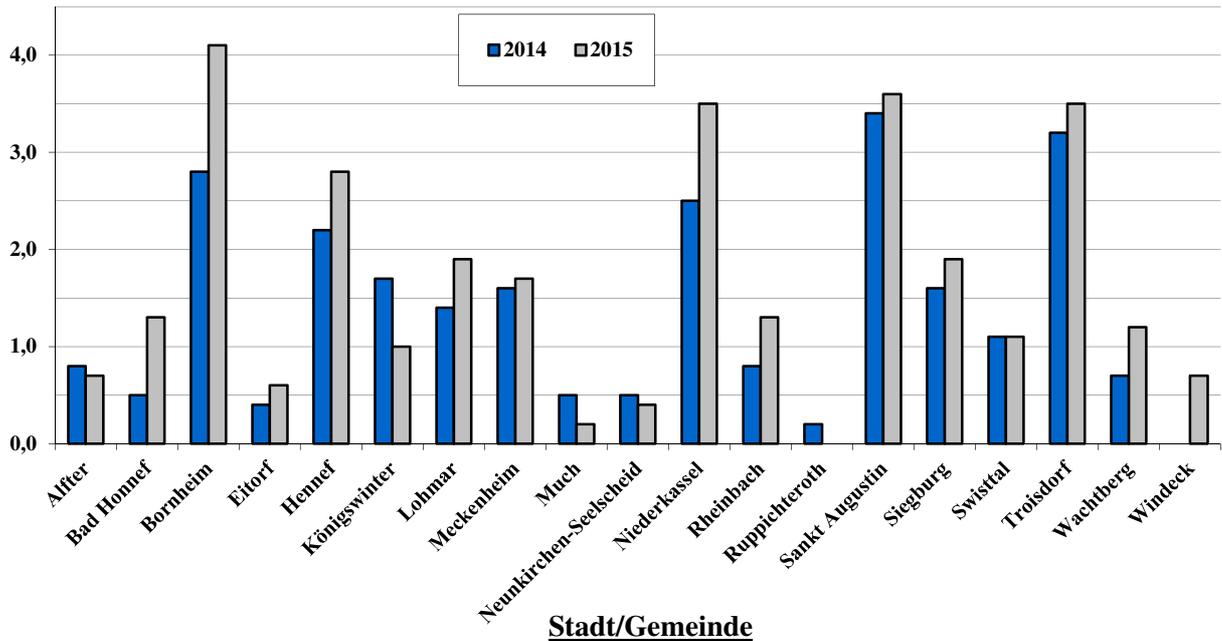
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Fläche in ha



6.1.5.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2013, 2014 und 2015 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 (siehe Ziffer 9.5).

Bodenwertniveau 130 €/m² bis 210 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	8	54.000	170.000	60	180	650	2.000	1.250
1950-1959	6	100.000	200.000	95	170	600	2.000	1.400
1960-1969	11	120.000	240.000	70	165	1.150	2.050	1.600
1970-1979	59	130.000	339.000	90	200	900	2.700	1.700
1980-1989	44	130.000	365.000	85	180	950	2.800	1.750
1990-1999	60	183.000	350.000	105	220	1.050	2.800	1.900
2000-2009	55	129.000	388.000	60	215	1.200	2.750	1.900
ab 2010	38	220.000	324.000	115	185	1.400	2.650	2.000

Bodenwertniveau 211 €/m² bis 320 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	19	120.000	253.000	90	200	1.050	1.850	1.500
1950-1959	19	130.000	275.000	70	175	1.000	2.500	1.750
1960-1969	45	140.000	300.000	85	160	1.000	2.600	1.850
1970-1979	80	130.000	360.000	75	255	950	3.000	1.900
1980-1989	51	161.000	427.000	90	170	1.400	2.850	2.000
1990-1999	67	175.000	440.000	100	260	1.050	3.050	2.000
2000-2009	66	199.000	460.000	95	225	1.600	3.000	2.250
ab 2010	99	239.000	435.000	95	185	1.600	3.250	2.300

6.1.6 Reihemittelhäuser 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 ²	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Alfter	6	17	0,2	0,5	1.225	4.096	204	241	333	294
Bad Honnef	17	11	0,4	0,2	4.353	2.718	256	247	235	182
Bornheim	42	19	1,0	0,6	9.841	4.453	234	234	238	316
Eitorf	-	1	-	*	-	*				
Hennef	13	16	0,3	0,3	2.954	3.902	227	244	231	188
Königswinter	15	14	0,4	0,3	2.907	2.128	194	152	267	214
Lohmar	6	11	0,2	0,3	1.095	2.036	183	185	333	273
Meckenheim	31	42	0,7	1,0	6.394	9.180	206	219	226	238
Much	-	-	-	-	-	-				
Neunkirchen- Seelscheid	2	-	*	-	*	-				
Niederkassel	21	32	0,5	0,7	4.661	7.699	222	241	238	219
Rheinbach	14	13	0,3	0,3	3.190	3.063	228	236	214	231
Ruppichterath	-	-	-	-	-	-				
Sankt Augustin	52	47	1,3	1,1	11.683	10.917	225	232	250	234
Siegburg	27	19	0,7	0,5	6.184	4.818	229	254	259	263
Swisttal	7	12	0,2	0,4	1.071	2.083	153	174	286	333
Troisdorf	16	40	0,5	1,0	3.318	9.464	207	237	313	250
Wachtberg	6	4	0,2	0,1	1.411	923	235	231	333	250
Windeck	1	1	*	*	*	*				
insgesamt ohne Gemeinden mit *	276	299	6,9	7,3	60.700	67.479	220	226	250	244

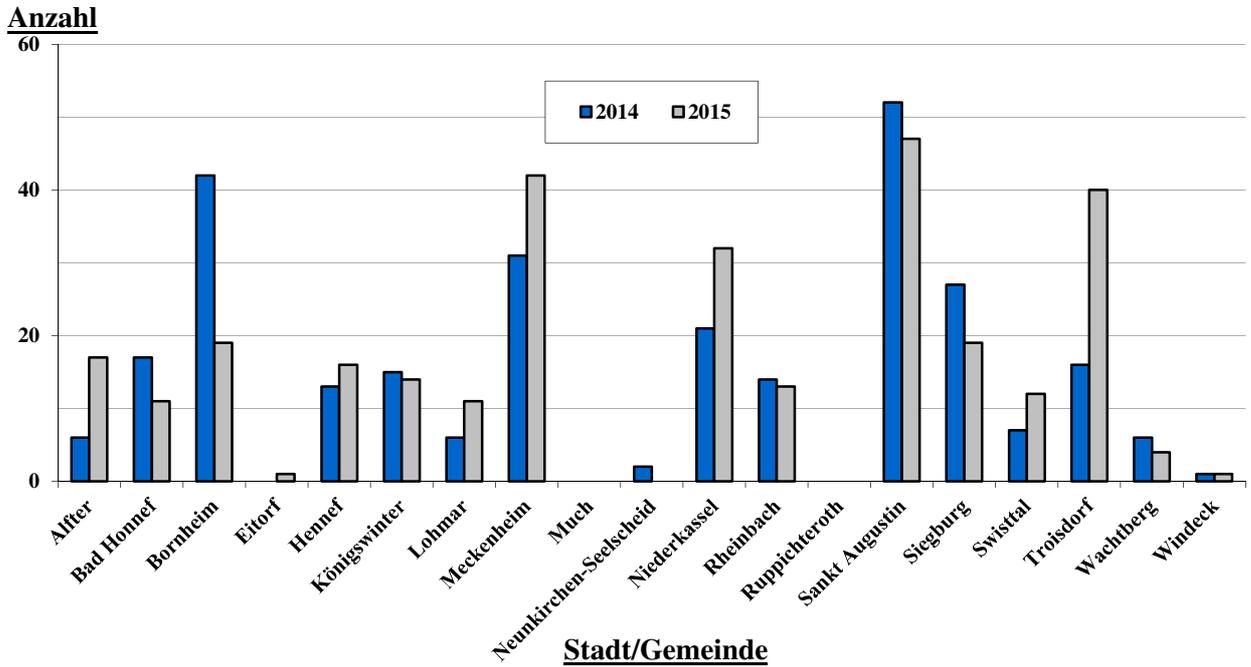
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Hinweis:

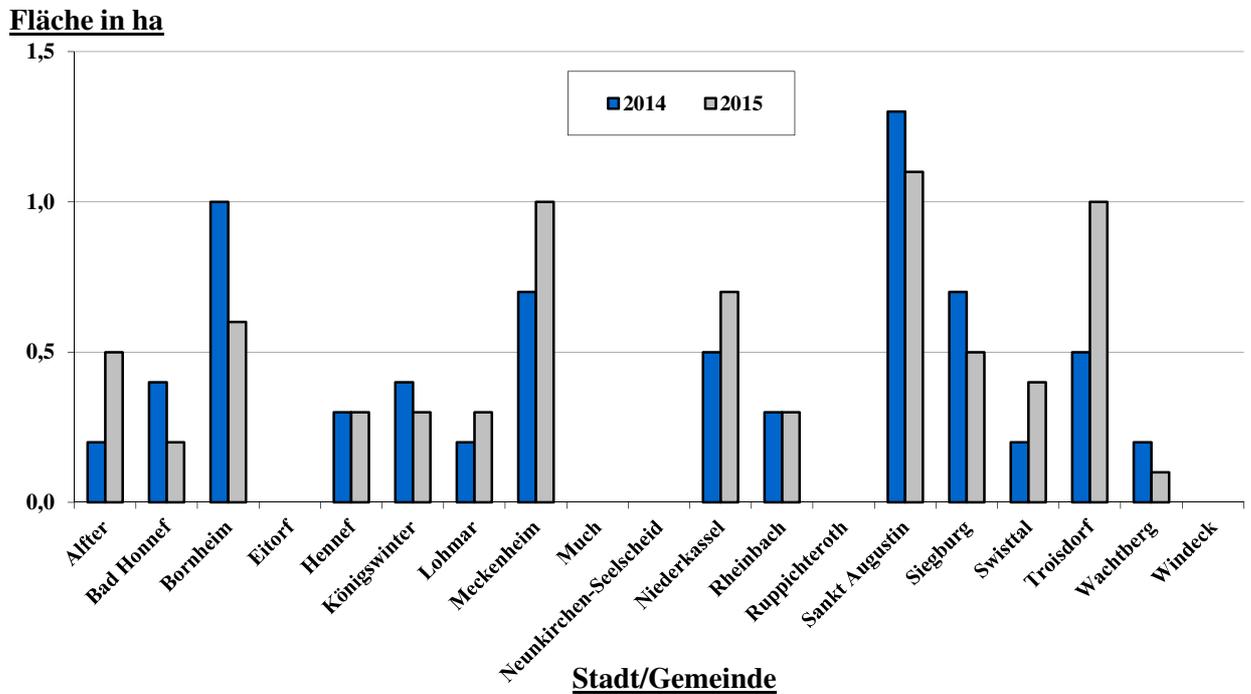
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenmittelhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.6.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser

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

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2013, 2014 und 2015 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 (siehe Ziffer 9.5).

Bodenwertniveau 180 €/m² bis 230 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	2	*	*	*	*	*	*	*
1950-1959	-	-	-	-	-	-	-	-
1960-1969	11	135.000	198.000	80	140	1.150	2.000	1.650
1970-1979	39	120.000	289.000	95	180	950	2.500	1.550
1980-1989	45	148.000	288.000	85	250	800	2.550	1.600
1990-1999	27	174.000	285.000	100	155	1.400	2.200	1.800
2000-2009	22	208.000	300.000	110	185	1.300	2.200	1.850
ab 2010	35	225.000	291.000	115	150	1.500	2.400	2.050

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bodenwertniveau 231 €/m² bis 320 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ² -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	6	130.000	229.000	85	170	1.350	2.200	1.750
1950-1959	3	134.000	175.000	75	115	1.400	2.000	1.650
1960-1969	23	128.000	265.000	85	160	1.200	2.350	1.750
1970-1979	54	150.000	393.000	95	155	1.100	3.250	1.800
1980-1989	31	175.000	319.000	95	170	1.050	2.800	1.900
1990-1999	40	145.000	318.000	85	145	1.350	2.600	1.900
2000-2009	41	214.000	415.000	100	170	1.550	3.750	2.100
ab 2010	18	234.000	311.000	125	185	1.550	2.500	1.900

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 €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alfter	10	7	8	0,5	0,4	0,3	3.707	3.579	2.877
Bad Honnef	6	6	13	0,5	0,4	0,8	2.422	1.971	6.438
Bornheim	14	18	14	1,0	1,3	1,3	4.477	5.855	8.809
Eitorf	5	4	8	0,6	0,3	0,5	1.492	912	2.412
Hennef	8	7	11	0,7	0,5	0,6	4.313	2.162	3.589
Königswinter	13	13	19	0,9	1,3	1,0	3.608	4.748	5.237
Lohmar	3	6	8	0,3	0,5	0,7	865	2.497	3.635
Meckenheim	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Much	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	7	2	8	0,6	*	0,8	2.292	*	2.088
Niederkassel	5	12	8	0,3	1,2	0,5	2.222	5.854	2.259
Rheinbach	5	5	9	0,3	0,2	0,7	1.717	1.441	4.984
Ruppichteroth	2	1	4	*	*	0,4	*	*	927
Sankt Augustin	10	7	9	1,6	1,5	1,9	7.843	10.911	7.263
Siegburg	23	24	20	1,6	1,7	1,3	9.889	12.982	7.063
Swisttal	4	4	6	0,3	0,3	1,1	1.365	1.652	2.919
Troisdorf	54	38	35	2,9	2,2	2,3	22.639	13.704	14.993
Wachtberg	5	2	4	0,4	*	0,3	1.683	*	1.327
Windeck	2	3	2	*	0,4	*	*	260	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	179	161	189	13,6	13,8	15,7	74.127	79.377	78.047

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alfter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	3	1	6	0,4	*	1,7	835	*	3.207
Bornheim	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Eitorf	3	3	1	0,8	0,8	*	3.960	727	*
Hennef	3	2	4	4,3	*	1,7	4.632	*	2.544
Königswinter	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Lohmar	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Meckenheim	2	2	3	*	*	1,7	*	*	3.400
Much	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Niederkassel	-	2	2	-	*	*	-	*	*
Rheinbach	1	5	3	*	1,3	2,1	*	2.228	1.590
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	3	3	1	0,8	1,1	*	1.148	7.692	*
Siegburg	-	4	1	-	0,6	*	-	8.230	*
Swisttal	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Troisdorf	8	10	4	5,3	4,1	5,0	22.909	62.688	15.773
Wachtberg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Windeck	3	4	1	3,3	0,9	*	2.690	560	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	34	36	30	34,4	10,6	17,8	63.782	85.280	35.616

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

7. Eigentumswohnungen

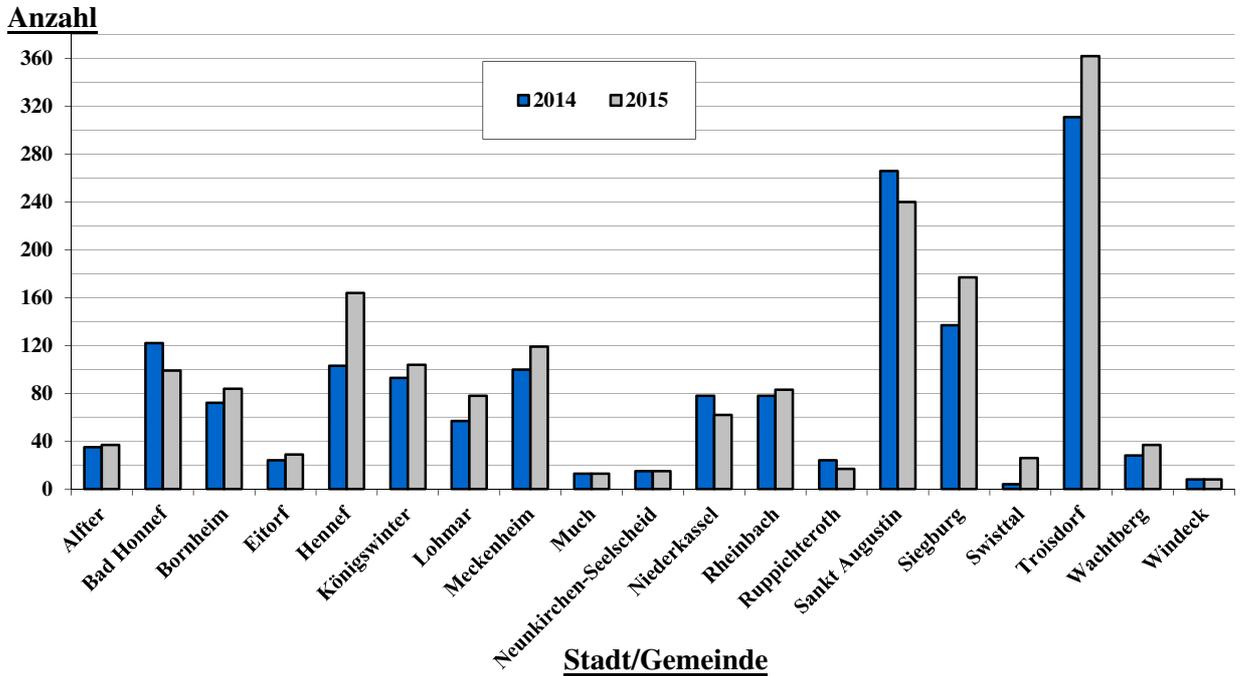
7.1 Eigentumswohnungen insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alfter	46	35	37	4.198	3.149	4.838
Bad Honnef	80	122	99	15.514	21.946	21.243
Bornheim	80	72	84	10.635	12.423	12.541
Eitorf	21	24	29	1.562	2.334	3.097
Hennef	148	103	164	25.460	17.894	28.938
Königswinter	137	93	104	31.001	16.068	17.217
Lohmar	58	57	78	5.855	8.688	10.907
Meckenheim	88	100	119	9.917	13.340	14.337
Much	23	13	13	3.242	1.722	1.973
Neunkirchen- Seelscheid	22	15	15	2.271	2.705	1.863
Niederkassel	70	78	62	10.401	14.130	13.395
Rheinbach	51	78	83	6.846	14.519	12.439
Ruppichterath	1	24	17	*	898	2.060
Sankt Augustin	203	266	240	19.181	30.922	32.874
Siegburg	118	137	177	22.228	24.040	38.484
Swisttal	71	4	26	8.275	410	4.093
Troisdorf	250	311	362	28.791	43.626	53.585
Wachtberg	28	28	37	4.560	4.723	5.453
Windeck	3	8	8	152	783	706
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	1.498	1.568	1.754	210.239	234.320	280.043
Veränderung	5 %	12 %		11 %	20 %	

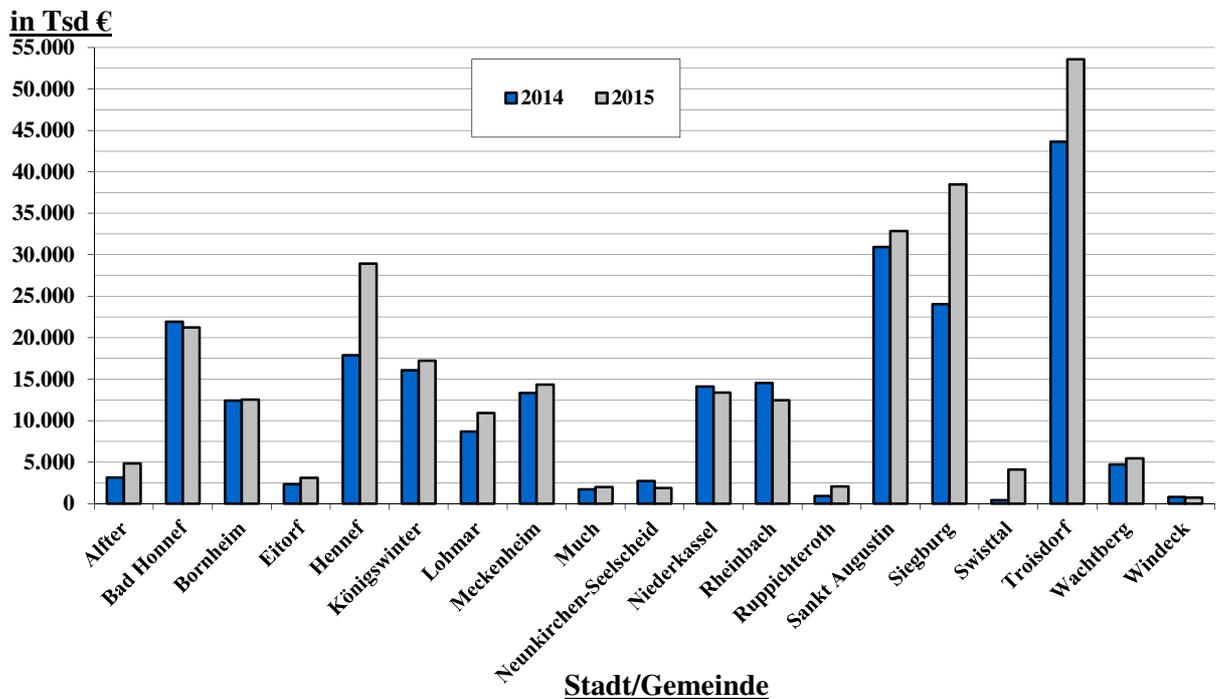
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Grafik zu Eigentumswohnungen

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



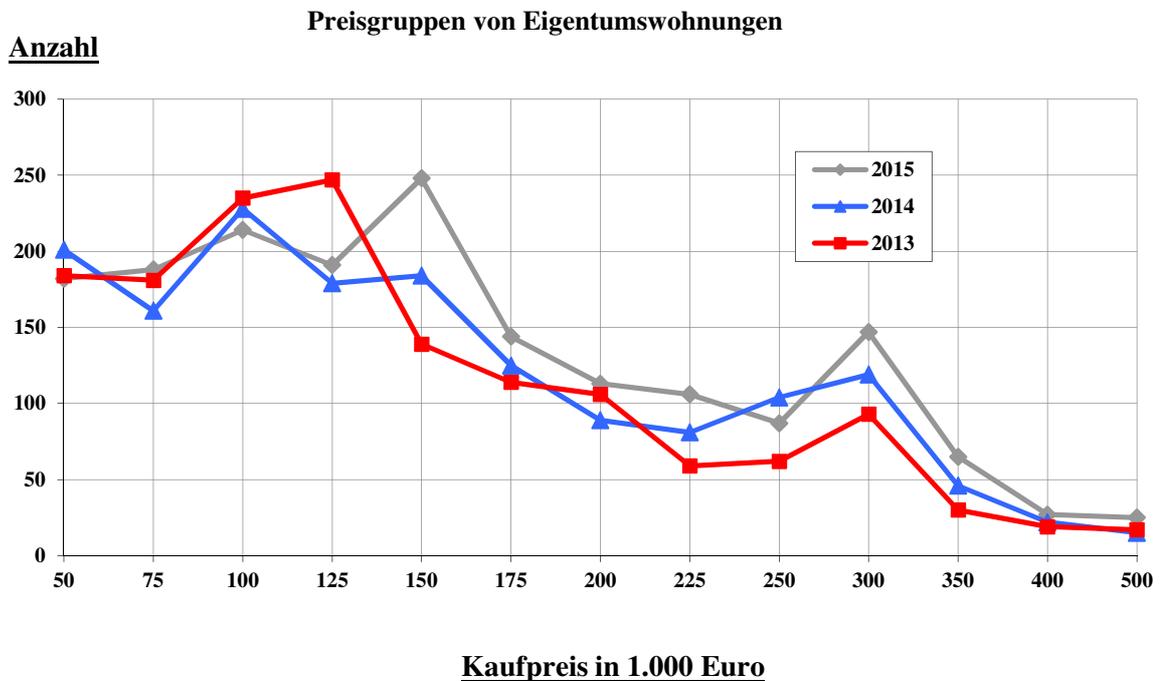
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Eigentumswohnungen

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

Preisgruppe			2013	2014	2015
0 €	bis	50.000 €	184	201	182
50.000 €	bis	75.000 €	181	161	188
75.000 €	bis	100.000 €	235	228	214
100.000 €	bis	125.000 €	247	179	191
125.000 €	bis	150.000 €	139	184	248
150.000 €	bis	175.000 €	114	125	144
175.000 €	bis	200.000 €	106	89	113
200.000 €	bis	225.000 €	59	81	106
225.000 €	bis	250.000 €	62	104	87
250.000 €	bis	300.000 €	93	119	147
300.000 €	bis	350.000 €	30	46	65
350.000 €	bis	400.000 €	19	22	27
400.000 €	bis	500.000 €	17	15	25
	über	500.000 €	12	14	17
insgesamt			1.498	1.568	1.754
Veränderung				5 %	12 %



7.1.2 Preisgruppen von Eigentumswohnungen des Berichtsjahres 2015 gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	3	1	3	3	5
50 bis 75	10	5	9	3	10
75 bis 100	3	21	13	3	26
100 bis 125	2	13	11	9	18
125 bis 150	3	18	14	9	22
150 bis 175	7	4	13	2	17
175 bis 200	4	9	7	-	11
200 bis 225	1	4	3	-	11
225 bis 250	2	6	1	-	9
250 bis 300	1	5	3	-	23
300 bis 350	1	5	6	-	7
350 bis 400	-	1	1	-	1
400 bis 500	-	2	-	-	1
über 500	-	5	-	-	3
insgesamt	37	99	84	29	164

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	5	9	29	-	-
50 bis 75	8	9	18	2	2
75 bis 100	11	13	16	3	3
100 bis 125	8	5	13	2	3
125 bis 150	31	12	12	1	4
150 bis 175	6	5	8	2	1
175 bis 200	3	4	3	-	1
200 bis 225	6	10	6	1	1
225 bis 250	9	6	3	1	-
250 bis 300	8	2	4	-	-
300 bis 350	4	2	2	-	-
350 bis 400	2	1	4	-	-
400 bis 500	3	-	1	1	-
über 500	-	-	-	-	-
insgesamt	104	78	119	13	15

weitere Preisgruppen von Eigentumswohnungen gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	6	9	3	68	2
50 bis 75	2	12	-	24	5
75 bis 100	8	7	3	24	18
100 bis 125	4	9	7	18	16
125 bis 150	5	6	1	24	21
150 bis 175	5	10	1	16	14
175 bis 200	3	12	-	13	16
200 bis 225	8	2	-	13	10
225 bis 250	3	5	-	11	10
250 bis 300	6	7	-	18	29
300 bis 350	2	3	2	7	17
350 bis 400	-	-	-	1	8
400 bis 500	7	1	-	2	7
über 500	3	-	-	1	4
insgesamt	62	83	17	240	177

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	3	26	5	2
50 bis 75	2	61	2	4
75 bis 100	3	36	3	-
100 bis 125	3	44	6	-
125 bis 150	3	56	6	-
150 bis 175	5	23	4	1
175 bis 200	-	24	3	-
200 bis 225	3	25	1	1
225 bis 250	-	18	3	-
250 bis 300	1	38	2	-
300 bis 350	1	5	1	-
350 bis 400	2	5	1	-
400 bis 500	-	-	-	-
über 500	-	1	-	-
insgesamt	26	362	37	8

7.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Alfter	-	-	-	19	18	19	-	-	-
Bad Honnef	15	12	16	41	45	50	3	-	-
Bornheim	4	14	6	52	18	19	-	1	-
Eitorf	-	-	19	6	4	4	-	-	-
Hennef	46	26	38	65	34	52	-	-	-
Königswinter	39	18	32	47	40	23	-	-	-
Lohmar	-	18	25	23	17	12	-	-	-
Meckenheim	20	35	28	39	27	45	-	-	-
Much	10	1	-	7	3	4	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	8	-	12	5	8	-	-	-
Niederkassel	15	30	14	33	17	9	-	-	-
Rheinbach	11	39	29	28	19	33	-	-	-
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-	-	-	6
Sankt Augustin	33	48	29	135	90	88	-	-	1
Siegburg	15	20	56	56	31	34	-	-	-
Swisttal	55	-	6	7	1	6	-	-	-
Troisdorf	25	27	44	118	68	39	11	10	12
Wachtberg	5	1	4	10	7	4	-	-	1
Windeck	-	1	-	-	-	3	-	-	-
insgesamt	293	298	346	698	444	452	14	11	20

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 40.

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 erst 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 2013, 2014 und 2015 herangezogen.

7.3.1 Wohnungsgröße bis 40 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.400	1.400	1.400	3
Meckenheim	800	1.550	1.200	4
Sankt Augustin	800	1.250	950	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	1.650	1.200	16

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	650	800	750	3
Sankt Augustin	550	1.350	750	31
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	1.600	800	38

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg Troisdorf	1.550	1.900	1.750	3
	800	1.750	1.350	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	2.050	1.450	22

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	1.100	1.400	1.300	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	1.400	1.300	3

(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 m² und 70 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	450	1.350	950	8
Bad Honnef	850	2.400	1.450	13
Bornheim	700	1.900	1.350	18
Hennef	950	1.900	1.250	10
Königswinter	400	1.550	1.150	8
Meckenheim	300	1.550	750	9
Niederkassel	500	1.450	900	5
Rheinbach	950	1.750	1.150	10
Sankt Augustin	950	1.650	1.200	13
Siegburg	950	1.950	1.400	12
Troisdorf	900	1.700	1.350	26
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	2.400	1.250	137

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	200	1.000	700	18
Sankt Augustin	400	1.400	750	34
Siegburg	600	2.050	1.450	5
Troisdorf	550	1.000	700	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.050	850	65

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.250	1.850	1.600	7
Bad Honnef	1.550	1.950	1.700	8
Bornheim	1.250	2.150	1.600	9
Hennef	1.100	2.350	1.700	33
Königswinter	1.150	2.400	1.750	11
Lohmar	1.350	1.950	1.550	10
Meckenheim	1.150	1.550	1.350	8
Niederkassel	1.500	2.150	1.750	8
Rheinbach	1.500	2.100	1.750	5
Sankt Augustin	750	2.400	1.650	11
Siegburg	1.400	3.250	2.050	18
Troisdorf	550	2.050	1.450	40
Wachtberg	1.500	1.700	1.600	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	3.250	1.650	175

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	2.900	2.000	3

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.750	3.100	2.300	5
Rheinbach	1.650	2.550	1.950	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	3.500	2.050	23

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.550	3.450	3.000	4
Bornheim	1.800	3.400	3.150	9
Hennef	2.250	2.800	2.600	12
Königswinter	2.950	4.900	3.700	5
Lohmar	1.400	3.050	2.500	13
Meckenheim	1.950	3.350	2.650	14
Much	1.850	2.050	1.950	3
Niederkassel	2.800	3.500	2.950	10
Rheinbach	2.600	3.150	2.950	30
Sankt Augustin	2.200	2.750	2.450	12
Siegburg	2.350	3.400	2.900	18
Troisdorf	2.150	3.000	2.400	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	4.900	2.800	143

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

7.3.3 Wohnungsgröße zwischen 71 m² und 90 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	600	1.900	1.200	3
Bad Honnef	950	2.100	1.450	14
Bornheim	1.250	1.950	1.500	9
Königswinter	1.050	2.450	1.550	11
Lohmar	500	1.400	1.050	6
Meckenheim	200	1.300	650	22
Niederkassel	1.450	1.750	1.650	3
Rheinbach	1.050	1.400	1.150	5
Sankt Augustin	650	2.250	1.350	19
Siegburg	850	2.600	1.700	21
Troisdorf	650	2.300	1.350	24
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.600	1.300	141

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.400	1.650	1.550	5
Meckenheim	300	1.400	750	19
Sankt Augustin	300	1.450	800	31
Troisdorf	650	950	750	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	2.050	900	65

(Baujahr 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.850	1.850	1.850	3
Bad Honnef	1.350	2.000	1.650	14
Bornheim	1.200	1.900	1.600	8
Eitorf	1.000	1.550	1.200	5
Hennef	700	1.950	1.550	37
Königswinter	950	2.350	1.650	18
Lohmar	1.250	2.350	1.700	13
Meckenheim	1.250	1.800	1.500	4
Niederkassel	1.300	2.150	1.600	3
Rheinbach	1.300	1.900	1.700	3
Ruppichterath	1.300	1.400	1.350	5
Sankt Augustin	1.250	2.250	1.800	10
Siegburg	1.650	2.650	2.050	11
Troisdorf	900	2.100	1.550	43
Wachtberg	850	1.650	1.350	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	700	2.650	1.600	183

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	1.050	1.300	1.100	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.050	2.650	1.400	5

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	1.400	2.500	1.950	7
Lohmar	1.550	1.850	1.650	3
Much	1.350	2.050	1.700	3
Niederkassel	1.600	2.400	2.000	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.150	2.800	1.950	32

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.400	4.250	3.000	7
Hennef	2.000	3.150	2.550	41
Königswinter	2.800	3.450	3.150	21
Lohmar	2.350	3.050	2.700	18
Meckenheim	1.550	3.150	2.550	14
Much	2.100	2.100	2.100	4
Niederkassel	1.900	3.300	2.550	34
Rheinbach	2.200	2.950	2.700	20
Sankt Augustin	2.100	2.800	2.450	24
Siegburg	2.250	3.700	3.050	30
Troisdorf	2.150	3.300	2.750	32
Wachtberg	1.950	2.850	2.250	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.550	4.250	2.700	254

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	3.350	3.650	3.500	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.350	3.650	3.500	3

7.3.4 Wohnungsgröße zwischen 91 m² und 110 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.050	1.500	1.150	4
Hennef	900	1.200	1.050	3
Königswinter	600	1.900	1.250	5
Meckenheim	300	1.500	1.000	7
Sankt Augustin	900	1.500	1.000	18
Siegburg	1.300	1.700	1.400	5
Troisdorf	1.000	1.750	1.350	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.900	1.250	56

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	200	850	350	8
Sankt Augustin	600	1.200	900	13
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.200	850	26

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.300	2.250	1.800	3
Bad Honnef	1.500	2.750	2.100	14
Bornheim	1.400	2.000	1.650	9
Hennef	800	1.950	1.600	10
Königswinter	1.400	2.000	1.750	3
Sankt Augustin	1.200	2.000	1.700	5
Troisdorf	1.400	2.250	1.650	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	3.650	1.750	59

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.800	2.500	1.950	4
Siegburg	2.150	3.150	2.500	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	3.150	2.150	21

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.300	4.500	3.100	12
Bornheim	2.000	3.300	3.100	8
Hennef	1.950	3.150	2.500	41
Königswinter	2.500	3.700	3.300	19
Lohmar	2.750	3.000	2.800	6
Meckenheim	2.050	3.050	2.650	9
Much	2.050	2.100	2.050	3
Niederkassel	2.100	3.550	2.700	8
Rheinbach	2.050	3.250	2.850	17
Sankt Augustin	1.750	3.100	2.300	18
Siegburg	2.250	3.700	2.900	17
Swisttal	2.100	2.150	2.100	3
Troisdorf	2.000	3.300	2.350	24
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.750	4.500	2.700	190

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Troisdorf	2.350	2.900	2.550	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.350	3.550	2.650	13

7.3.5 Wohnungsgröße zwischen 111 m² und 130 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	750	1.800	1.150	5
Siegburg	1.550	2.600	2.150	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	750	2.600	1.550	15

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	650	1.100	800	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	1.100	850	8

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	1.250	2.050	1.650	4
Königswinter	1.350	2.600	2.100	3
Siegburg	1.500	2.050	1.700	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.050	2.600	1.700	20

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.150	3.150	2.100	8

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.900	3.450	3.200	3
Bornheim	2.250	4.100	3.600	4
Hennef	1.750	3.050	2.450	9
Königswinter	2.950	3.950	3.400	9
Lohmar	2.750	3.100	2.950	3
Meckenheim	2.750	3.050	2.900	5
Rheinbach	2.300	3.250	2.750	4
Sankt Augustin	1.550	2.900	2.250	8
Siegburg	2.400	4.100	3.150	11
Wachtberg	1.550	3.300	2.600	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.150	4.100	2.850	66

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.400	2.950	2.600	3

7.3.6 Wohnungsgröße über 130 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	800	1.100	1.000	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	1.700	1.150	9

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	950	1.250	1.100	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	950	1.850	1.400	6

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.650	3.400	2.600	6

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	3.100	3.200	3.100	4
Bornheim	1.800	2.050	1.900	3
Hennef	2.400	2.950	2.750	5
Königswinter	2.900	4.500	3.500	13
Niederkassel	2.850	3.950	3.250	5
Rheinbach	2.950	3.600	3.250	3
Sankt Augustin	1.900	2.000	1.950	4
Siegburg	2.750	3.700	3.300	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.600	4.500	3.000	48

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	2.400	2.800	2.650	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.400	5.100	3.300	4

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

(Baujahr bis 2000)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)	Wohnfläche m ² von bis	
	von	bis			von	bis
Bad Honnef	1.350	4.800	2.150	7 (1995)	23	63
Bornheim	1.150	2.850	1.800	13 (1976)	36	74
Rheinbach	1.700	2.250	2.050	4 (1995)	40	81
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	4.800	1.900	24	23	81

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

(Baujahr ab 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)	Wohnfläche m ² von bis	
	von	bis			von	bis
Bad Honnef	2.700	5.450	4.450	87 (2014)	21	148
Eitorf	2.250	4.800	4.250	87 (2014)	22	57
Königswinter	2.700	8.400	5.750	81 (2015)	19	75
Meckenheim	1.800	3.750	2.900	25 (2014)	47	87
Niederkassel	1.050	2.100	1.950	12 (2007)	44	89
Swisttal	2.100	2.150	2.150	3 (2012)	83	84
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.050	8.400	4.500	295	19	148

Die vorstehende Tabelle gibt Auskunft über durchschnittliche Kaufpreise von Pflegeapartments und Seniorenwohnungen. Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Kosten für Pflege- und Serviceleistungen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Sie sind in den Preisspannen und Mittelwerten enthalten.

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 Wohnungseigentum und Teileigentum. Die Preisangaben beruhen auf Rückantworten zu Käuferanfragen aus Kaufverträgen von Wohnungseigentum und Teileigentum aus den Jahren 2013, 2014 und 2015.

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen drei und mehr 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		
Bad Honnef	2.000	10.000	4.000	11
Bornheim	2.500	5.000	3.500	6
Hennef	2.000	5.000	4.000	5
Rheinbach	2.500	3.000	3.000	3
Sankt Augustin	1.500	5.000	3.000	13
Troisdorf	1.000	5.000	4.000	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	10.000	3.500	51

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.000	5.000	3.500	5
Bornheim	2.500	8.000	5.000	3
Hennef	1.000	6.000	3.000	6
Königswinter	1.500	5.000	3.000	11
Meckenheim	3.000	5.000	4.500	5
Niederkassel	3.500	6.000	4.500	3
Troisdorf	1.500	8.000	6.000	15
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	8.000	4.500	54

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4.000	10.000	7.000	7

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	3.000	6.000	4.500	5
Bornheim	4.500	8.000	7.000	8
Hennef	5.000	8.000	5.000	18
Königswinter	2.500	6.000	4.500	14
Lohmar	4.000	4.000	4.000	3
Meckenheim	3.500	10.000	5.000	40
Niederkassel	3.000	11.000	7.000	5
Rheinbach	4.500	9.500	5.500	23
Sankt Augustin	2.000	7.500	5.500	35
Siegburg	3.000	5.000	4.000	3
Swisttal	3.000	4.000	3.500	5
Troisdorf	5.000	12.000	7.000	21
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.000	12.000	5.500	181

7.4.2 Garagen

(Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	5.000	15.000	9.000	9
Bornheim	8.000	10.000	8.500	3
Lohmar	2.000	10.000	5.500	4
Meckenheim	8.000	10.000	8.500	3
Sankt Augustin	4.000	10.000	8.500	9
Troisdorf	2.000	15.000	7.000	6
Wachtberg	8.000	10.000	10.000	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.000	15.000	8.500	46

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	10.000	15.000	11.000	6

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6.000	11.000	8.500	4

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Hennef	3.000	15.000	9.500	3
Meckenheim	19.000	19.000	19.000	3
Much	11.000	13.000	12.500	6
Siegburg	15.000	20.000	18.000	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.000	20.000	14.500	24

7.4.3 Tiefgaragenstellplätze

(Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	5.000	18.000	9.500	12
Königswinter	8.000	15.000	11.000	3
Meckenheim	4.000	10.000	5.500	8
Sankt Augustin	2.500	8.000	3.500	34
Troisdorf	2.000	12.000	6.500	36
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.000	18.000	6.000	97

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	6.500	11.000	8.500	7
Hennef	5.000	20.000	10.000	15
Königswinter	5.000	10.000	8.500	3
Meckenheim	3.000	7.500	5.500	5
Niederkassel	5.000	10.000	8.500	3
Siegburg	2.500	12.000	8.000	5
Troisdorf	5.000	10.000	7.000	59
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.500	20.000	7.500	101

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Hennef	10.000	12.000	11.500	6
Siegburg	5.000	18.000	12.500	3
Troisdorf	5.000	6.000	5.500	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5.000	18.000	10.500	15

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	10.000	17.500	14.500	41
Bornheim	15.000	22.500	17.000	21
Hennef	7.000	17.000	13.000	96
Königswinter	11.000	15.000	15.000	72
Meckenheim	14.000	22.000	16.500	28
Much	10.000	10.000	10.000	4
Neunkirchen- Seelscheid	10.000	10.000	10.000	11
Niederkassel	9.000	19.000	14.000	31
Rheinbach	14.000	20.000	15.500	54
Sankt Augustin	7.500	19.000	12.000	21
Siegburg	12.000	20.000	15.000	45
Swisttal	11.000	11.000	11.000	4
Troisdorf	10.000	22.000	16.000	67
Wachtberg	9.000	15.000	11.000	11
Windeck	15.000	15.000	15.000	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6.000	22.500	14.500	509

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 können Bodenrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden.

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 forstwirtschaftliche 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.

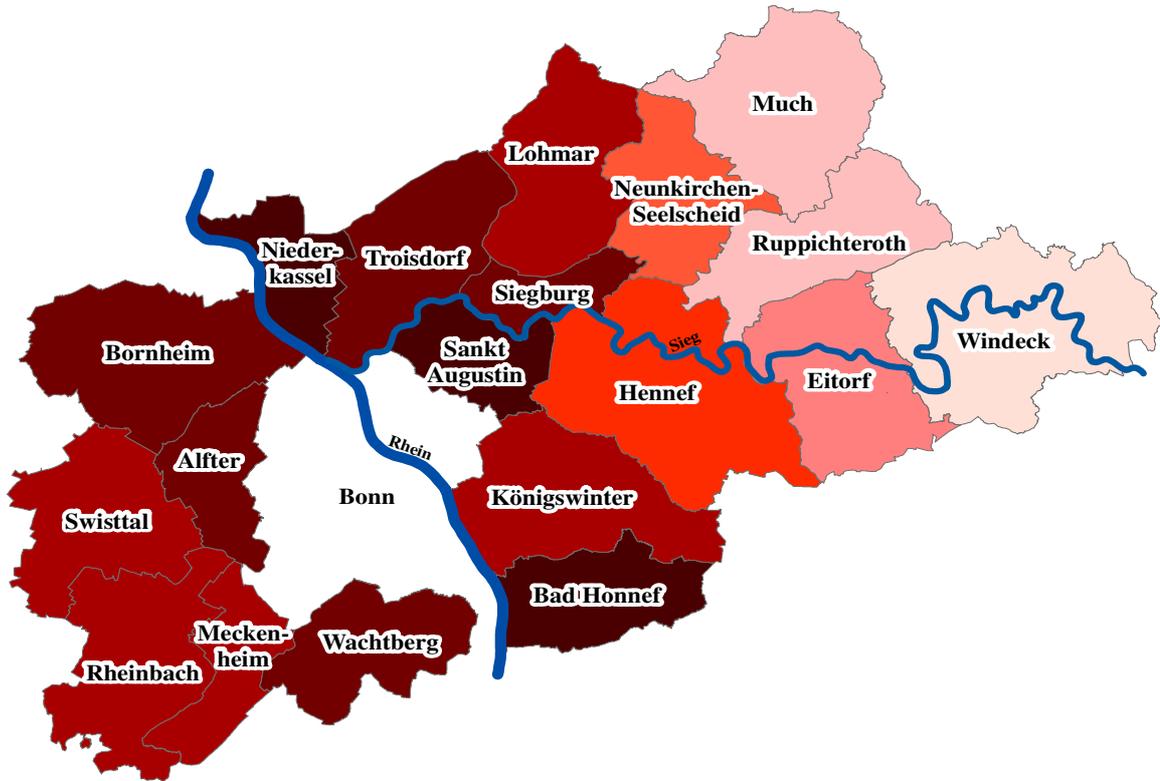
Die gebietstypischen Werte stellen ein grobes Raster der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2016	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage
Alfter	270		245		160
Bad Honnef	320		260		115
Bornheim	270		235		175
Eitorf	155		100		55
Hennef	280		150		70
Königswinter	235		190		110
Lohmar	200		180		105
Meckenheim	240		195		135
Much	145		95		44
Neunkirchen-Seelscheid	180		140		105
Niederkassel	300		260		210
Rheinbach	250		190		110
Ruppichteroth	125		75		50
Sankt Augustin	270		250		235
Siegburg	340		245		195
Swisttal	210		175		90
Troisdorf	250		210		185
Wachtberg	260		205		125
Windeck	55		50		28

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

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik) für Ein- und Zweifamilienhäuser

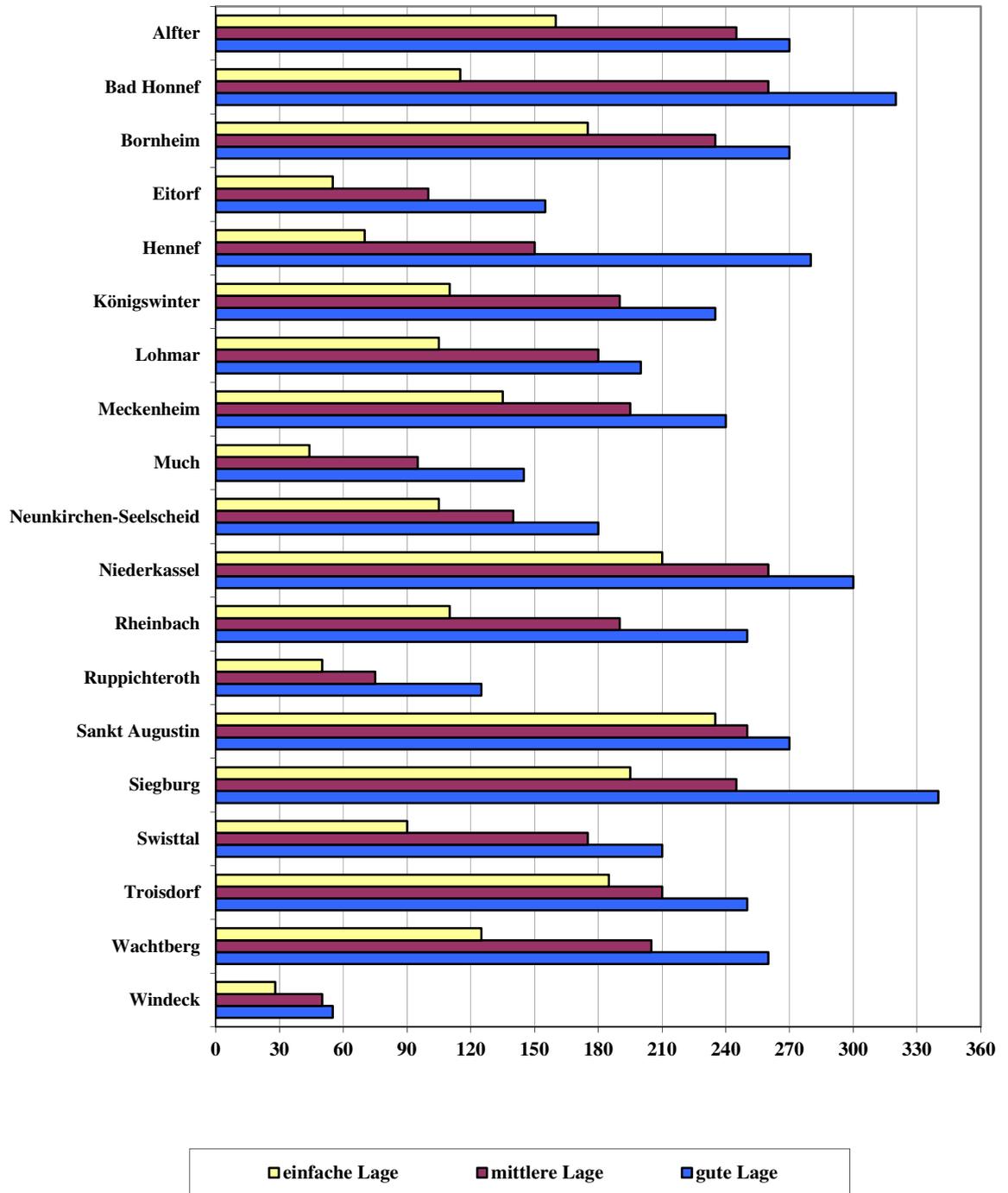


in Euro/m² (Stichtag: 01.01.2016).



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

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum Stichtag 01.01.2016 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

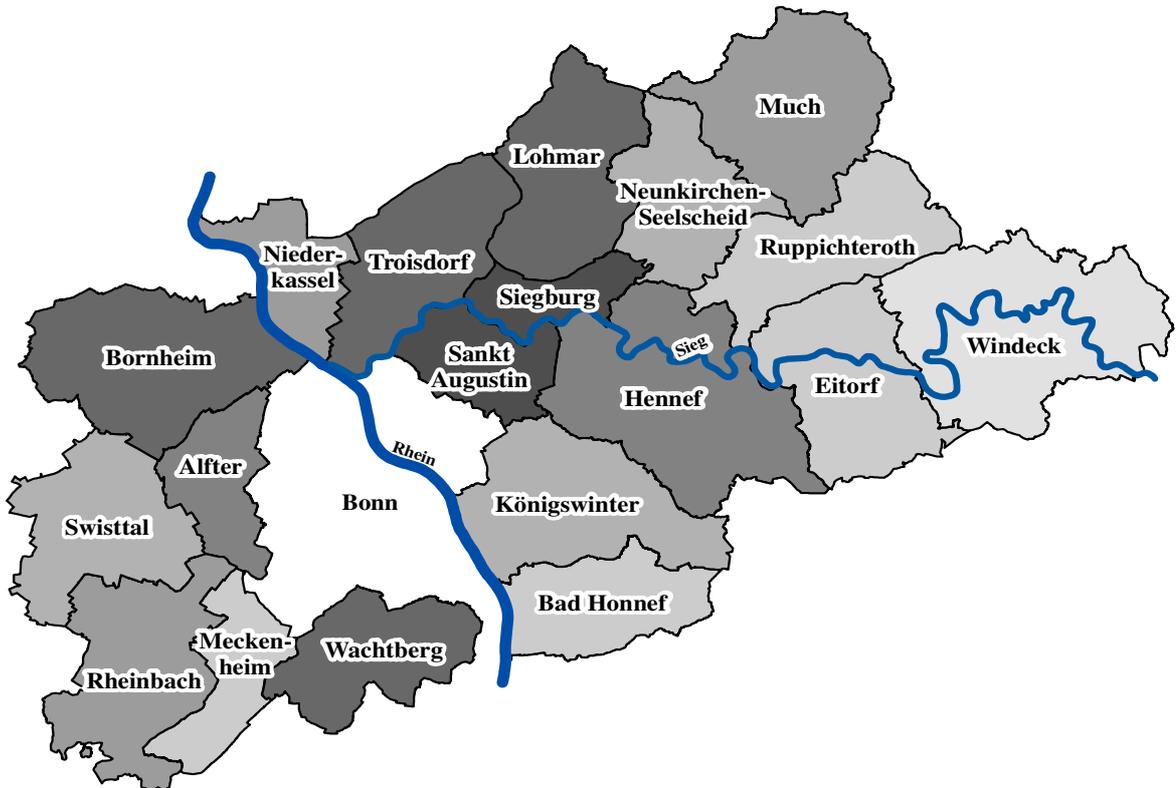
Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die gebietstypischen Werte stellen ein grobes Raster der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar.

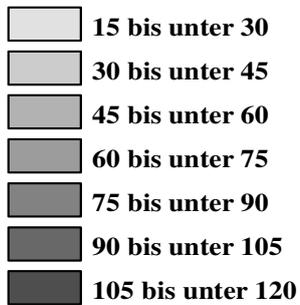
Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2016	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	-		50		-
Troisdorf	100		90		-
Wachtberg	-		90		-
Windeck	-		20		-

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



in Euro/m² (Stichtag: 01.01.2016).



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 kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

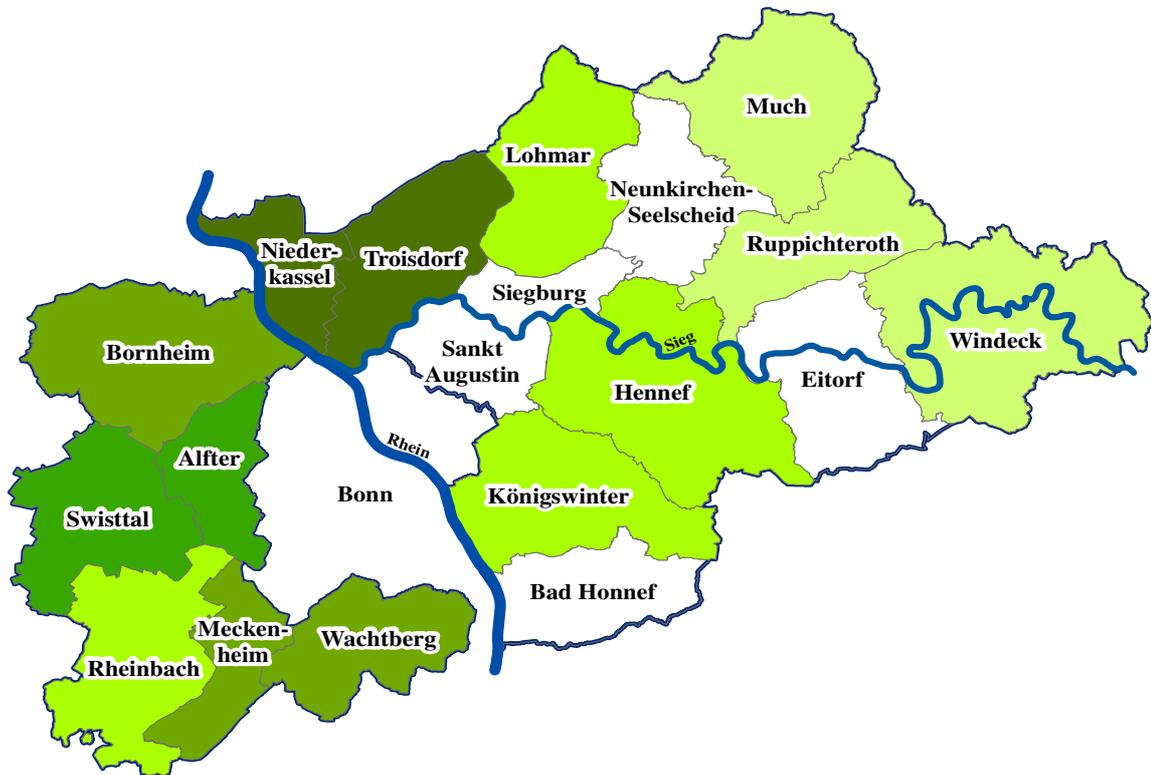
Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

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

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2016	Bodenrichtwert in €/m ²			
	Acker bzw. ackerfähig von bis		Dauergrünland von bis	
Alfter	3,50	4,50	-	
Bad Honnef	-		1,20	
Bornheim	3,50	4,00	1,40	
Eitorf	-		1,00	1,20
Hennef	1,70	2,30	1,00	1,40
Königswinter	1,80	2,70	1,40	
Lohmar		2,00	1,50	
Meckenheim		3,80	-	
Much	1,50	1,70	1,20	
Neunkirchen-Seelscheid		-	1,60	
Niederkassel	5,50	7,50	-	
Rheinbach	1,60	4,00	1,20	
Ruppichteroth		1,30	1,20	
Sankt Augustin		-	-	
Siegburg		-	1,50	
Swisttal		4,00	-	
Troisdorf	4,80	7,50	1,70	1,90
Wachtberg		3,20	-	
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.



in Euro/m² (Stichtag: 01.01.2016).



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.



in Euro/m² (Stichtag: 01.01.2016).

	kein Wert
	0,80 bis unter 1,00
	1,00 bis unter 1,20
	1,20 bis unter 1,40
	1,40 bis unter 1,60
	1,60 bis unter 1,80
	1,80 bis unter 2,00

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 kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

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

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

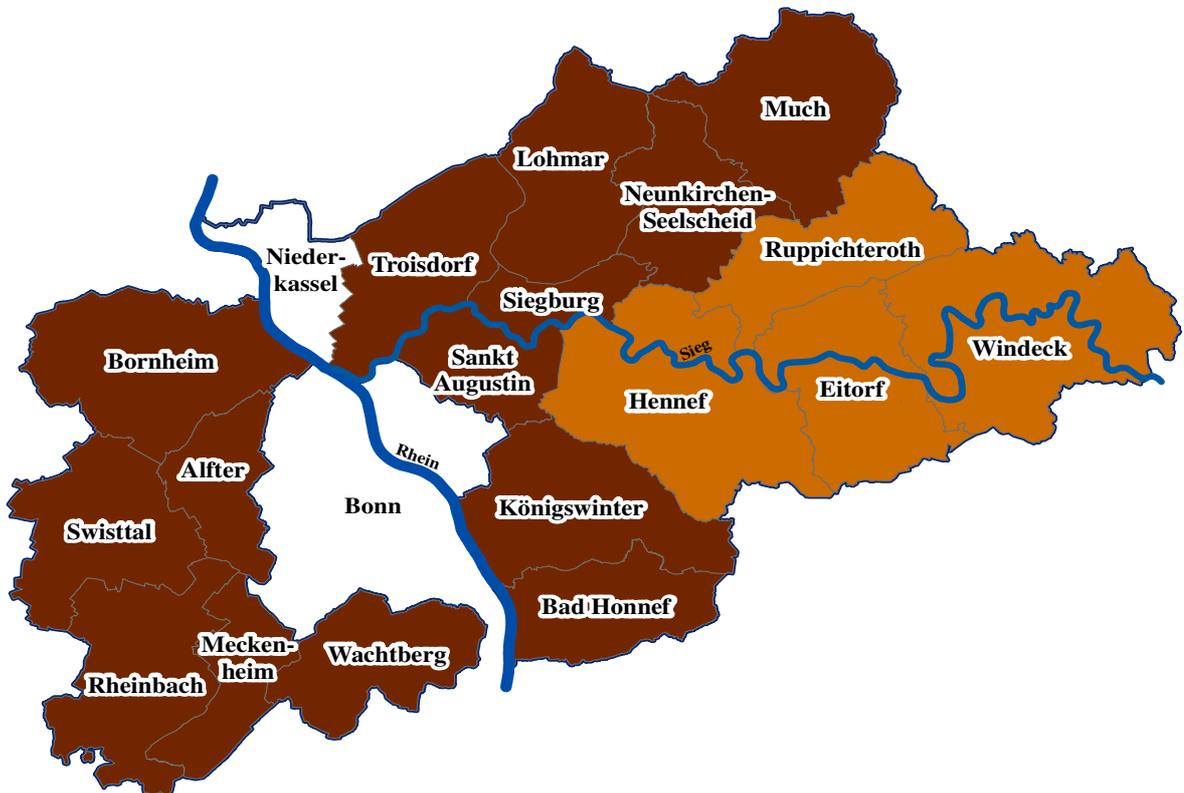
In den Bodenrichtwerten ist ein für diese Bodenrichtwertzone typischer (durchschnittlicher) Aufwuchs enthalten.

Anhand von Kaufverträgen werden für abgeholzte oder gerodete Flächen Preise von 0,20 €/m² bis 0,40 €/m² gezahlt.

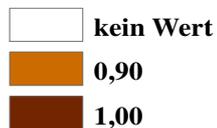
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2016	Bodenrichtwerte in €/m ²	
	von	bis
Alfter		1,00
Bad Honnef		1,00
Bornheim		1,00
Eitorf		0,90
Hennef	0,90	1,00
Königswinter		1,00
Lohmar		1,00
Meckenheim		1,00
Much		1,00
Neunkirchen-Seelscheid		1,00
Niederkassel		-
Rheinbach		1,00
Ruppichterath		0,90
Sankt Augustin		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.



in Euro/m² (Stichtag: 01.01.2016).



9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

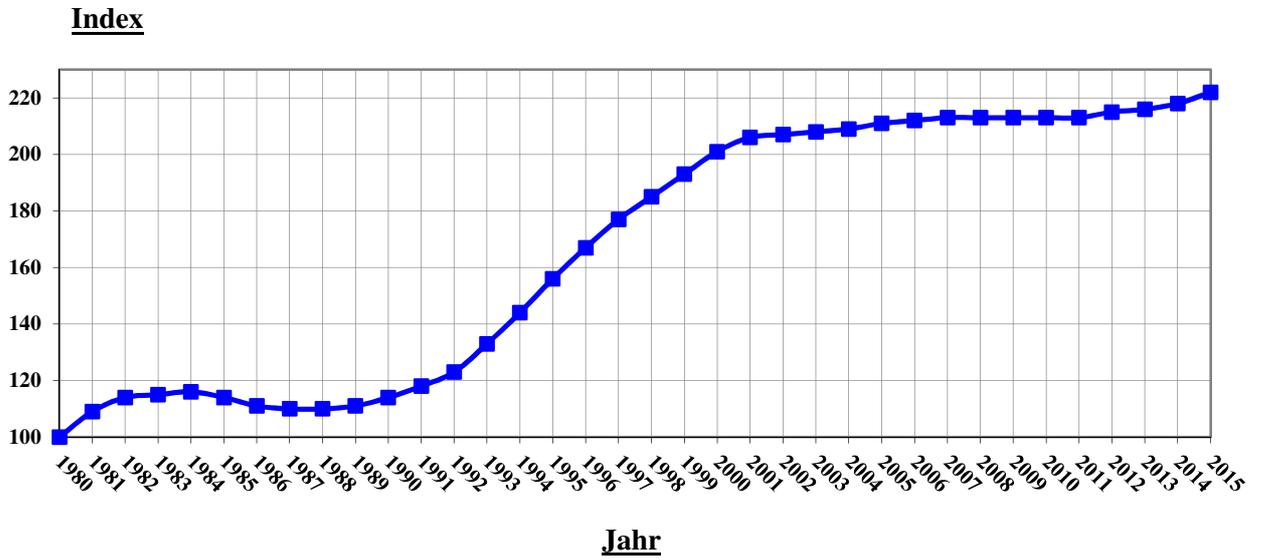
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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

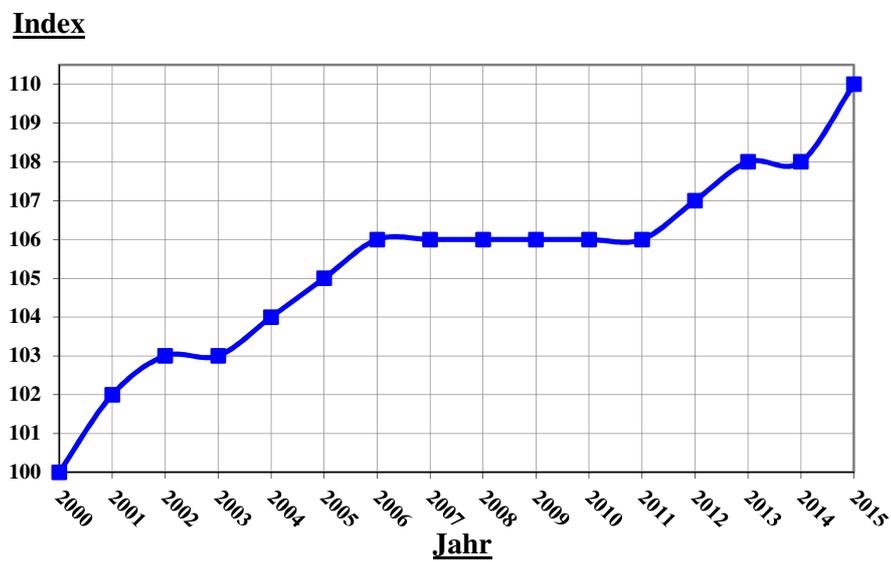
Jahr	Basisjahr 1980 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	103
2003	208	103
2004	209	104
2005	211	105
2006	212	106
2007	213	106
2008	213	106
2009	213	106
2010	213	106
2011	213	106
2012	215	107
2013	216	108
2014	218	108
2015	222	110

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
2015	215	109	243	114	241	116	259	101	249	106

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
2015	206	107	218	115	199	103	171	109	219	110

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
2015	250	118	173	103	258	105	215	112	249	112

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
2015	208	113	253	119	179	118	211	105

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

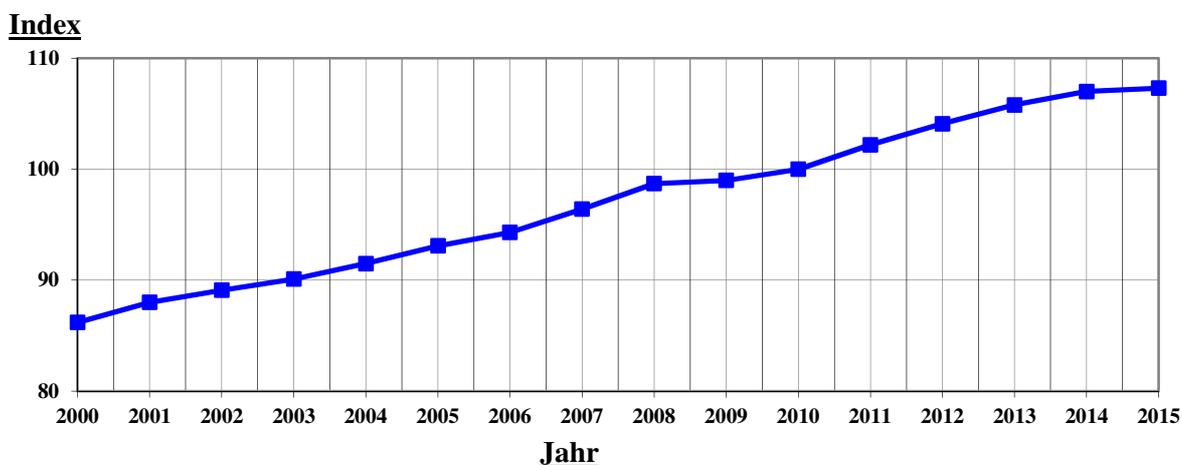
9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

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

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

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

Basisjahr 2010 = 100	
Jahr	Index
2000	86,2
2001	88,0
2002	89,1
2003	90,1
2004	91,5
2005	93,1
2006	94,3
2007	96,4
2008	98,7
2009	99,0
2010	100,0
2011	102,2
2012	104,1
2013	105,8
2014	107,0
2015	107,3



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 aufgrund 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 2009 bis 2015 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 %	18
Gewerbenutzung	30 %	65 %	16

Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	30 %	95 %	134
Gewerbenutzung	30 %	95 %	19

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 12 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2010 bis 2015 untersucht.

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

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

60 % bis 100 % (Mittelwert rund 85 %)

vom nächstgelegenen Bodenrichtwert aus Innenbereichslagen gezahlt werden.

9.4 Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten

Der Gutachterausschuss hat 13 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2010 bis 2015 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden (Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke sind zwischen 1000 m² und 25.000 m² 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-fach)

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 mit regelmäßiger Grundstücksform in die Auswertung einbezogen. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ/GFZ) ist für diese Art der baulichen Nutzung nicht wertbestimmend.

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

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

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

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

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

Beispiel:

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

Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 240 €/m² hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung); I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 m² - rd. 700 m², erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

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

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

9.6 Liegenschaftszinssätze

9.6.1 Grundsätze für die Ermittlung

Der Liegenschaftzinssatz 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 unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA" eingesehen werden.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen der Jahrgänge 2013, 2014 und 2015 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 Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2015

9.6.2.1 Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	2,9	19	156	1.802	6,25	23,9	45	80
Standardabweichung	0,4		49	592	1,49	7,2	16	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,6	27	123	1.820	7,24	18,8	54	80
Standardabweichung	0,4		19	339	1,03	3,7	16	
Zweifamilienhäuser	3,7	13	191	1.219	5,74	27,2	37	80
Standardabweichung	0,6		44	373	1,07	6,4	16	
Dreifamilienhäuser	4,0	30	231	1.215	5,97	27,0	44	80
Standardabweichung	0,6		36	287	1,08	4,5	10	
gemischt genutzte Gebäude	5,9	24	703	943	6,48	24,4	40	80
Standardabweichung	0,9		803	319	1,63	4,8	15	
Geschäfts- und Bürogebäude	7,6	11	3.987	930	7,45	20,9	60	70
Standardabweichung	1,5		6.585	412	2,35	6,1	14	

9.6.2.2 Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4,7	79	569	1.183	6,38	23,1	45	80
Standardabweichung	0,8		781	287	0,99	3,8	15	

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte tlw. nach Städten/Gemeinden aufgeteilt.

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef	5,0	21	466	1.318	7,26	21,0	51	80
Standardabweichung	0,7		231	248	1,01	3,4	12	
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen- Seelscheid, Ruppichterath	5,5	12	532	1.026	5,9	22,9	53	80
Standardabweichung	1,0		273	317	0,66	2,3	16	
Siegburg	4,3	11	443	1.137	6,06	23,9	41	80
Standardabweichung	0,7		445	161	0,90	4,0	10	
Troisdorf	4,7	20	887	1.136	6,03	24,2	41	80
Standardabweichung	0,7		1.465	343	0,73	4,0	10	

9.6.2.3 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4,0	351	75	1.595	7,08	20,6	58	80
Standardabweichung	0,7		22	520	1,30	6,8	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 Baujahrklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 7.1.4 "Durchschnittswerte von Wohnungseigentum") aufgeteilt.

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Baujahr bis 1989	4,2	128	71	1.247	6,53	25,8	44	80
Standardabweichung	0,7		22	322	1,42	6,5	8	
Baujahr 1990 bis 1999	4,1	143	73	1.552	6,93	19,2	61	80
Standardabweichung	0,6		20	331	0,93	4,9	3	
Baujahr 2000 bis 2009	4,0	22	78	1.816	7,71	17,6	68	80
Standardabweichung	0,6		24	299	0,94	4,7	4	
Baujahr ab 2010	3,7	58	91	2.387	8,49	13,9	80	80
Standardabweichung	0,7		21	437	0,82	2,4	4	

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m ²	Ø Kauf- preis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5,4	14	63	1.119	7,15	23,5	48	80
Standardabweichung	0,8		22	248	1,49	5,2	10	

9.6.3 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume

9.6.3.1 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %
freistehende Einfamilienhäuser	(3,6)	3,9	3,8	3,2	2,9
Reihen- und Doppelhäuser	(4,1)	4,0	4,0	4,1	3,6
Zweifamilienhäuser	4,1	4,4	4,3	4,1	3,7
Dreifamilienhäuser	5,0	4,9	4,6	4,2	4,0
Gemischt genutzte Gebäude	6,1	6,1	6,2	6,3	5,9
Geschäfts- und Bürogebäude	(7,0)	(7,0)	(7,0)	7,6	7,6
Gewerbe und Industrie	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

() = statistisch nicht gesichert

9.6.3.2 Mehrfamilienwohnhäuser

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5,5	5,2	5,1	5,0	4,7

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte tlw. nach Städten/Gemeinden aufgeteilt.

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef					5,0
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen- Seelscheid, Ruppichterorth					5,5
Siegburg					4,3
Troisdorf					4,7

9.6.3.3 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4,6	4,6	4,6	4,1	4,0

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.

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %
Baujahr bis 1989				4,2	4,2
Baujahr 1990 bis 1999				4,2	4,1
Baujahr 2000 bis 2009				4,1	4,0
Baujahr ab 2010				3,5	3,7

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6,2	6,1	5,5	5,5	5,4

9.7 Ertragsfaktoren

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.

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.

9.7.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke (außer Wohnungseigentum, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011	2012	2013	2014	2015
Zweifamilienhäuser	17	17	17	17	17,3
Standardabweichung	3,9	3,7	2,5	3,0	3,1
Dreifamilienhäuser	14	14	15	16	16,2
Standardabweichung	1,4	1,8	2,9	2,6	2,0
Gemischt genutzte Gebäude	11	11	12	12	11,8
Standardabweichung		1,7	1,5	4,1	2,9
Geschäfts- und Bürogebäude	(13)	(13)	(13)	(10)	9,8
Standardabweichung					2,3
Gewerbe und Industrie	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)

() = statistisch nicht gesichert

9.7.2 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011	2012	2013	2014	2015
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	14	14	15	14	14,8
Standardabweichung	2,0	2,3	2,2	2,4	2,2

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte tlw. nach Städten/Gemeinden aufgeteilt.

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011	2012	2013	2014	2015
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef					15,1
Standardabweichung					2,2
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen- Seelscheid, Ruppichterath					13,6
Standardabweichung					3,1
Siegburg					15,7
Standardabweichung					1,2
Troisdorf					14,5
Standardabweichung					1,8

() = statistisch nicht gesichert

9.7.3 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse alle Baujahre	17	17	17	18	18,0
Standardabweichung	2,7	2,6	3,6	3,8	7,2

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.

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989				16	15,0
Standardabweichung				2,7	2,9
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999				18	19,0
Standardabweichung				3,5	10,1
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009				19	18,9
Standardabweichung				2,2	2,5
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2010				23	21,9
Standardabweichung				2,6	3,1

() = statistisch nicht gesichert

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2011	2012	2013	2014	2015
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	12	12	13	12	12,5
Standardabweichung	3,1	2,6	3,5	1,6	2,1

() = statistisch nicht gesichert

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 Markt Anpassungsfaktoren 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 2015) ermittelt:

- Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in €/m² BGF
- Regionalfaktoren (Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße) wurden nicht verwendet.
- Baunebenkosten (inkl. Ver- und Entsorgungsanlagen) 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 (siehe Ziffer 9.5) herangezogen.

Weitere Ausführungen sind im Internet auf der Seite 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 2014 und 2015 (NHK 2010)

in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau		
	30 €/m ² bis 150 €/m ²	151 €/m ² bis 200 €/m ²	201 €/m ² bis 320 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 194 R ² = 0,60	n = 163 R ² = 0,70	n = 214 R ² = 0,72
75.000 €			
100.000 €	1,20		
125.000 €	1,09	1,34	
150.000 €	1,02	1,23	1,25
175.000 €	0,97	1,15	1,19
200.000 €	0,93	1,09	1,14
225.000 €	0,90	1,05	1,10
250.000 €	0,88	1,01	1,07
275.000 €	0,86	0,98	1,05
300.000 €	0,84	0,96	1,03
325.000 €	0,83	0,94	1,01
350.000 €	0,82	0,92	1,00
375.000 €	0,81	0,90	0,98
400.000 €	0,80	0,89	0,97
425.000 €	0,79	0,88	0,96
450.000 €		0,87	0,95
475.000 €		0,86	0,95
500.000 €			0,94
525.000 €			

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	250.000 €	86.000 €	295.000 €	95.000 €	315.000 €	98.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	27 %	12 %	38 %	14 %	44 %	14 %
Bodenwert	100 €/m ²	35 €/m ²	180 €/m ²	15 €/m ²	240 €/m ²	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	20 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 100 m² - 575 m².

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

Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

Auswertungen aus den Jahren 2014 und 2015 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	130 €/m ² bis 210 €/m ²	211 €/m ² bis 320 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 131 R² = 0,54	n = 195 R² = 0,56
100.000 €		
125.000 €	1,36	
150.000 €	1,25	1,37
175.000 €	1,17	1,29
200.000 €	1,12	1,22
225.000 €	1,07	1,17
250.000 €	1,04	1,13
275.000 €	1,01	1,09
300.000 €	0,98	1,07
325.000 €	0,96	1,04
350.000 €	0,94	1,02
375.000 €		1,00
400.000 €		

Einflussgröße	130 €/m ² bis 210 €/m ²		211 €/m ² bis 320 €/m ²	
	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	220.000 €	51.000 €	225.000 €	52.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	13 %	36 %	12 %
Bodenwert	180 €/m ²	25 €/m ²	250 €/m ²	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 120 m² - 440 m².

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

Reihenmittelhäuser

Auswertungen aus den Jahren 2014 und 2015 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	180 €/m ² bis 230 €/m ²	231 €/m ² bis 320 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 52 R² = 0,50	n = 78 R² = 0,62
100.000 €		
125.000 €	1,47	1,53
150.000 €	1,34	1,42
175.000 €	1,25	1,34
200.000 €	1,19	1,29
225.000 €	1,14	1,24
250.000 €	1,10	1,20
275.000 €		1,17
300.000 €		

Einflussgröße	Mittelwert			Standard-abweichung	
	Mittelwert	Standard-abweichung		Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	175.000 €	40.000 €		190.000 €	42.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	29 %	9 %		33 %	11 %
Bodenwert	210 €/m ²	10 €/m ²		265 €/m ²	20 €/m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre		50 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 145 m² - 400 m².

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

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

**Auswertungen aus den Jahren 2014 und 2015 (NHK 2010)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten
(Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren)**

	Bodenwertniveau 45 €/m² bis 270 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 54 R² = 0,62
100.000 €	
125.000 €	1,00
150.000 €	0,97
175.000 €	0,94
200.000 €	0,93
225.000 €	0,91
250.000 €	0,90
275.000 €	0,89
300.000 €	0,89
325.000 €	0,88
350.000 €	0,87
375.000 €	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger Sachwert	220.000 €	55.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	38 %	13 %
Bodenwert	140 €/m ²	60 €/m ²
Restnutzungsdauer	30 Jahre	10 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 180 m² - 450 m².

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

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 Sachwertfaktor 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 ab 2014 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 Reihenmittelhäusern (in Anlehnung an das neue Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW ermittelt - siehe 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 2,3 % 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 Erbbauzinssatz von 4 % ausgegangen. Dieser Wertansatz wird gestützt durch vorliegende Kaufvertragsurkunden.

* 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 2014 und 2015 (NHK 2010) ohne Abhängigkeit von Bodenwerten

	Bodenwertniveau 30 €/m ² bis 270 €/m ²
finanz- mathematischer Wert des Erbbaurechtes	n = 90 R² = 0,34
75.000 €	
100.000 €	1,28
125.000 €	1,21
150.000 €	1,15
175.000 €	1,08
200.000 €	1,01
225.000 €	0,94
250.000 €	0,88
275.000 €	0,81
300.000 €	0,74
325.000 €	0,67
350.000 €	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathe- matischer Wert	210.000 €	70.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathe- matischen Wert	34 %	26 %
Restnutzungsdauer	45 Jahre	20 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 120 m² - 550 m².

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

Siegburg, den 17.03.2016

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ment' followed by a stylized monogram or set of initials.

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

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

Telefon: 02651-9582-0
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

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

Telefon: 0228-77-2955
gutachterausschuss@bonn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Kreis Euskirchen
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Telefon: 02251-15-347
gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

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

Telefon: 02261-88-6230
gutachterausschuss@obk.de

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

Telefon: 02202-13-2636
gutachterausschuss@rbk-online.de

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

Telefon: 02271-83-4731
gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Telefon: 02631-986-00
Bereich **Westerwald-Taunus**
Jahnstr. 5 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
53113 Bonn www.ihk-bonn.de

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

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

