



Grundstücksmarktbericht 2017 für den Rhein-Sieg-Kreis



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

Grundstücksmarktbericht 2017

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2016

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>**

Nutzungsbedingungen: **Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.**

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 unter der Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel Quellenvermerk:
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2017, 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.

Quellenangaben:

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

Angaben zur Bevölkerungsentwicklung: **Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT-NRW)**

Angaben zum Verbraucherpreisindex: **Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT-NRW)**

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
1.1	Unbebaute Grundstücke	7
1.2	Bebaute Grundstücke	8
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	8
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
3.3	Besetzung des Gutachterausschusses	11
3.4	Zuständigkeitsbereich	12
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2016	13
4.1	Anzahl der Kauffälle	13
4.2	Flächenumsatz	15
4.3	Geldumsatz	15
5.	Unbebaute Grundstücke	16
5.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	16
5.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	18
5.3	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	19
5.3.1	Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)	19
5.3.2	Forstwirtschaftliche Grundstücke	20
6.	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	21
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	23
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2016 gemeindeweise	24
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	26
6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	26
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	28

6.1.5	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	30
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	30
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	32
6.1.6	Reihenmittelhäuser insgesamt	34
6.1.6.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	34
6.1.6.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	36
6.2	Mehrfamilienhäuser	38
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	39
7.	Eigentumswohnungen	40
7.1	Eigentumswohnungen insgesamt	40
7.1.1	Preisgruppen von Eigentumswohnungen	42
7.1.2	Preisgruppen von Eigentumswohnungen des Berichtsjahres 2016 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 2016	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 28.03.2017 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Vergleich zum Jahr 2015 sank die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 7.354 auf 6.896. Der Geldumsatz stieg von 1.346 Millionen Euro auf 1.372 Millionen Euro. Der Flächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um ca. 12 % auf rund 701 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) | + 5,5 % |
| - Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) | + 1,4 % |

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

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe Seite 16)

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl, der Flächen- und der Geldumsatz erheblich unter den Zahlen des Vorjahres (Verkaufszahl -17 %, Flächenumsatz -24 %, Geldumsatz -17%).

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (siehe Seiten 19 und 20)

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken stiegen die Verkaufszahlen um ca. 30 % und der Geldumsatz um über 30 %. Der Flächenumsatz hingegen ging um ca. 6 % zurück. Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ebenfalls eine Steigerung zu verzeichnen. Der Flächenumsatz lag um ca. 30 % über dem Vorjahr, der Flächen- und der Geldumsatz um ca. 15 % darüber.

1.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Seite 21)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - gingen die Verkaufszahl, der Flächenumsatz und der Geldumsatz jeweils um ca. 10 % zurück.

Mehrfamilienhäuser (siehe Seite 38)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ging die Anzahl der Verkäufe um 4 % zurück. Der Flächenumsatz stieg um 6 % und der Geldumsatz sogar um über 50 %. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar. Die Ursache für den starken Anstieg des Geldumsatzes liegt in dem Umstand, dass im Berichtsjahr 2016 mehrere Objekte jenseits der 3.000.000 € veräußert wurden.

Eigentumswohnungen (siehe Seite 40)

Im Marktsegment für Eigentumswohnungen ging die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 7 % zurück. Der Geldumsatz lag ebenfalls ca. 4 % unter dem des Vorjahrs.

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
- Dipl.-Ing. Bertram Stiel, Kreisvermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
- Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

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
- Dr.-Ing. Björn Haack, Öbuv SV
- 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.-SV (DIA), Martin Kausch, MRICS
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Öbuv SV
- Rechtsanwalt Christoph Könen, Kreisverbandsdirektor
- Dipl.-Ing. Erwin Korzonek, Architekt
- Dipl.-Ing. Uwe Kuhn, CIS HypZert F
- Filippo Mannella, SV (TÜV) und Immobilienmakler
- Dipl.-Ing. Bernd Manz, Architekt
- Dr. forest. Nils Redde, Forstdirektor i. P.
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Universitätsprofessor i. R.
- Dipl.-SV (DIA), Stephanie Schäfer, Öbuv SV, MRICS
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Öbuv SV
- Oliver Stockhausen, Immobilienkaufmann und Immobilienmakler
- Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger, MRICS

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter der Finanzämter:

- Renate Hamacher, Finanzamt Siegburg
- Dipl.-Ing. Anneliese Huitenga, Finanzamt Siegburg
- Dipl.-Fw. Irene Koczy, Finanzamt Sankt Augustin
- Dipl.-Fw. Elke Heise, Finanzamt Sankt Augustin

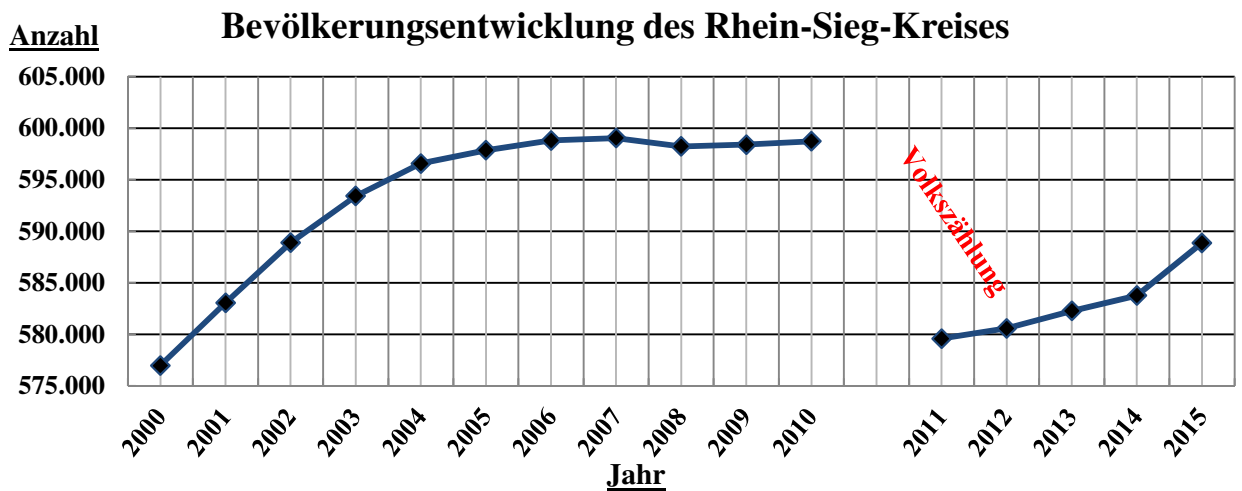
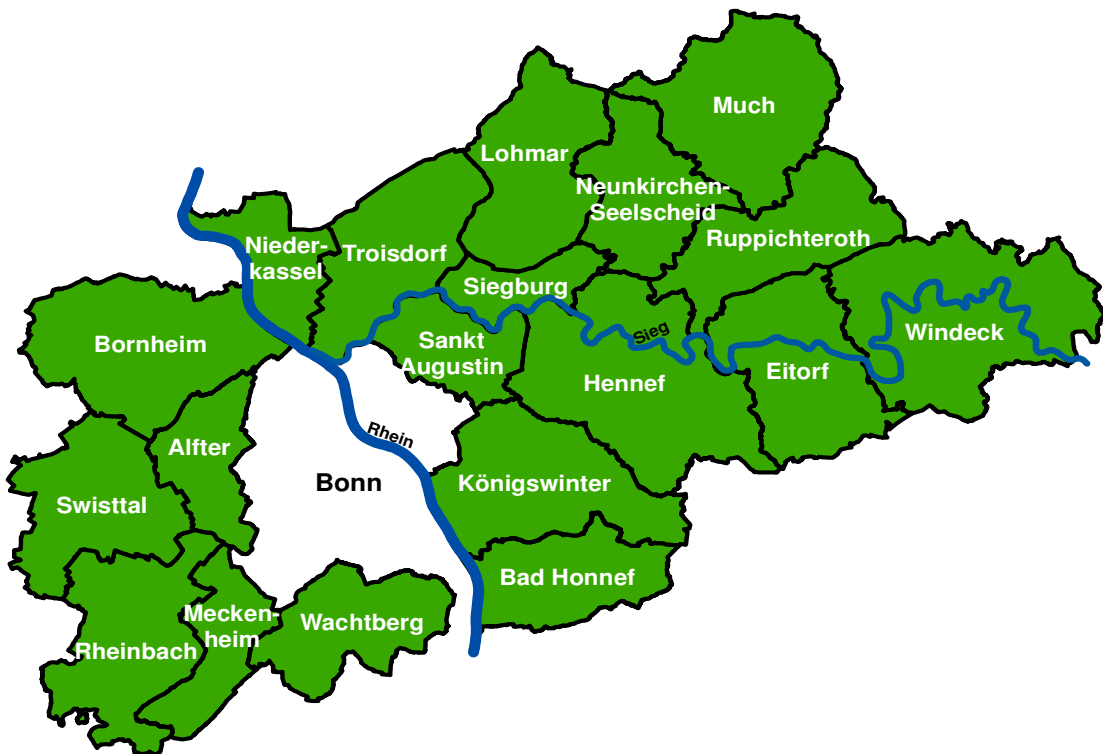
3.4 Zuständigkeitsbereich

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 589.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 168 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1748 EW/km² in der Stadt Siegburg.



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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

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

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **6.896 Vertragsabschlüsse (2015: 7.354)** 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 2016 für den Geschäftsbereich **7.274 (2015: 7.714)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 17 Erbbaurechte bestellt (2015 waren es 7).

104 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen (2015 waren es 129). Es handelt sich hierbei um 48 bebaute Grundstücke (2015: 79), 42 Eigentumswohnungen (2015: 35), 1 Baulandgrundstück (2015: 5), 6 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2015: 9) und 7 sonstige Versteigerungsobjekte (2015: 1).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2014 bis 2016 Auskunft.

<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe	
2014	771	466	755	1.992	
2015	734	376	733	1.843	
2016	652	447	822	1.921	
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2014	2.537	215	36	536	3.324
2015	2.661	273	31	630	3.595
2016	2.374	241	30	672	3.317
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	
2014	1.568	181	188	1.937	
2015	1.754	284	238	2.276	
2016	1.635	147	254	2.036	
Jahr				Gesamtsumme	
2014				7.253	
2015				7.714	
2016				7.274	

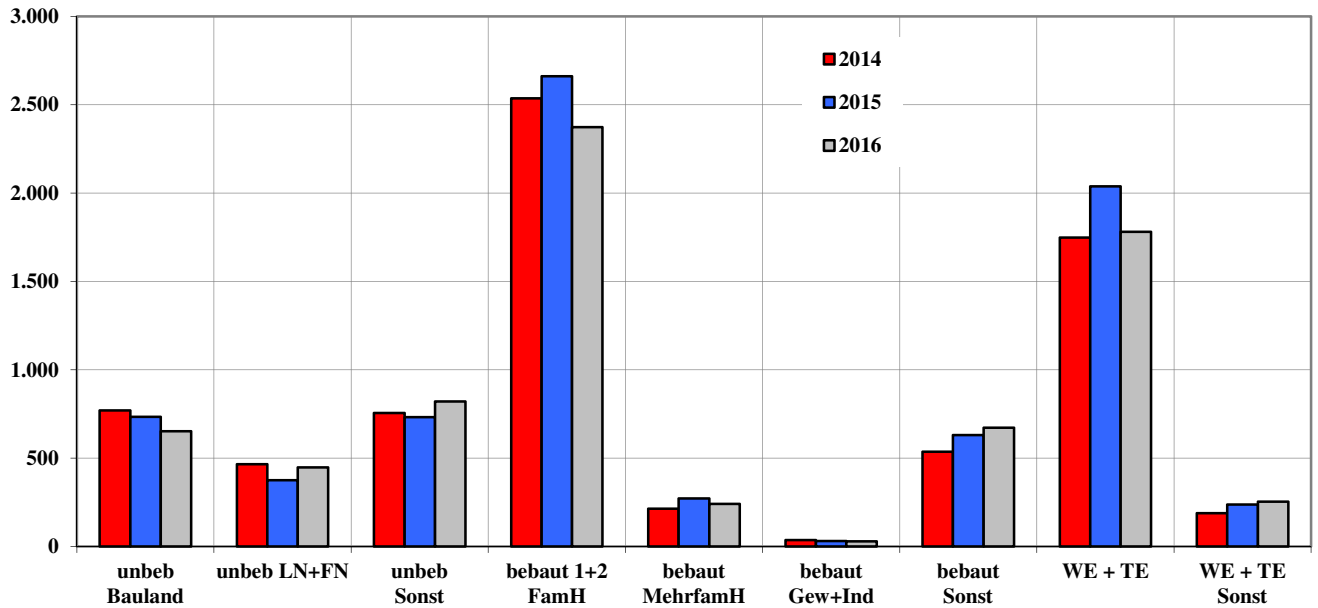
* Erklärung siehe Seite 14

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.

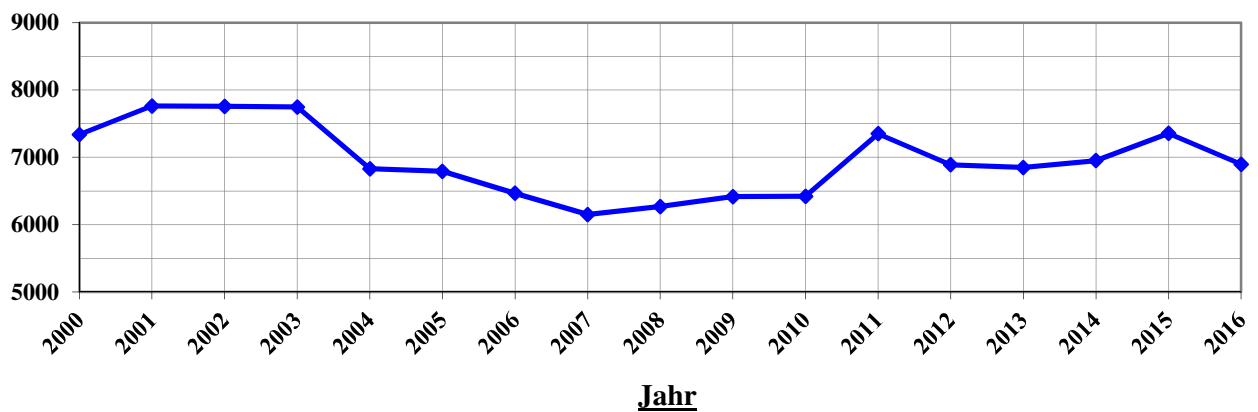
Verteilung der Objekte

Anzahl



Entwicklung der Vertragsabschlüsse

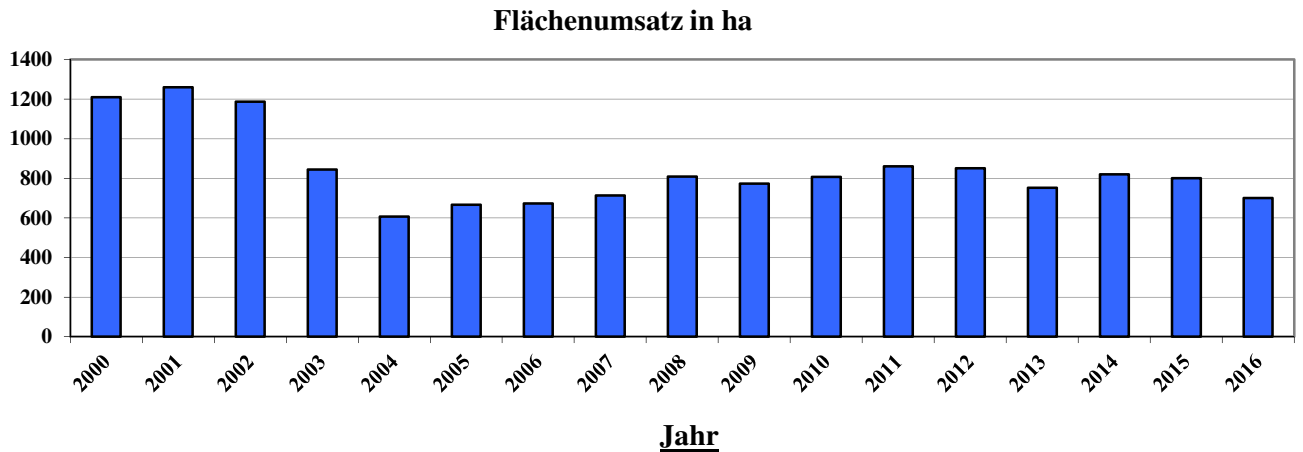
Anzahl



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **701,0 ha Grund und Boden (2015: 801,2)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **13,0 ha (2015: 21,8)**. Das entspricht einem Anteil von rund 2 % (2015: 3 %) am Gesamtflächenumsatz.

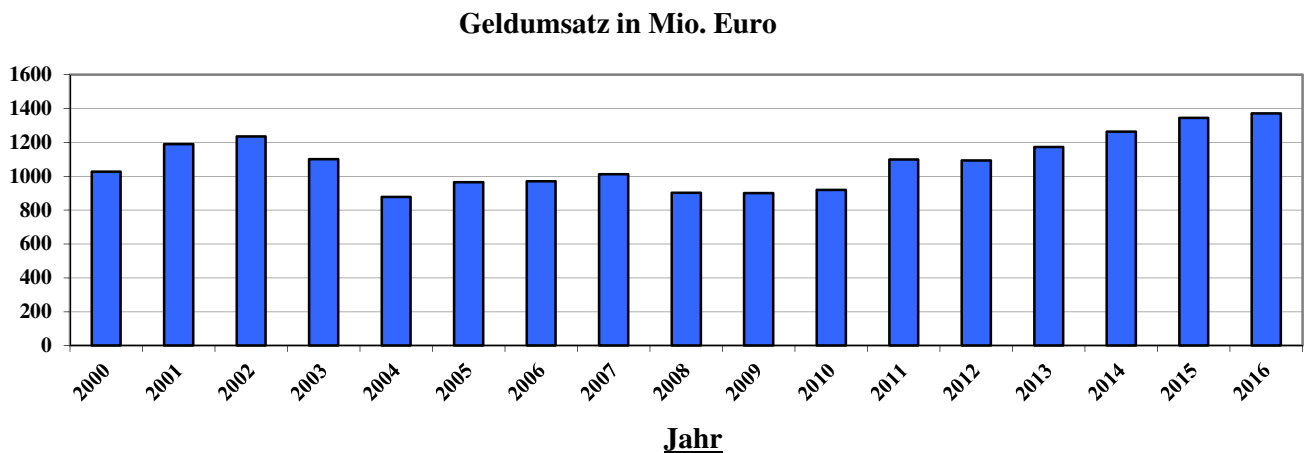


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.372 Millionen € (2015: 1.346)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **13,7 Millionen € (2015: 17,0)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 1% (2015: 1%) am Gesamtgeldumsatz.



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

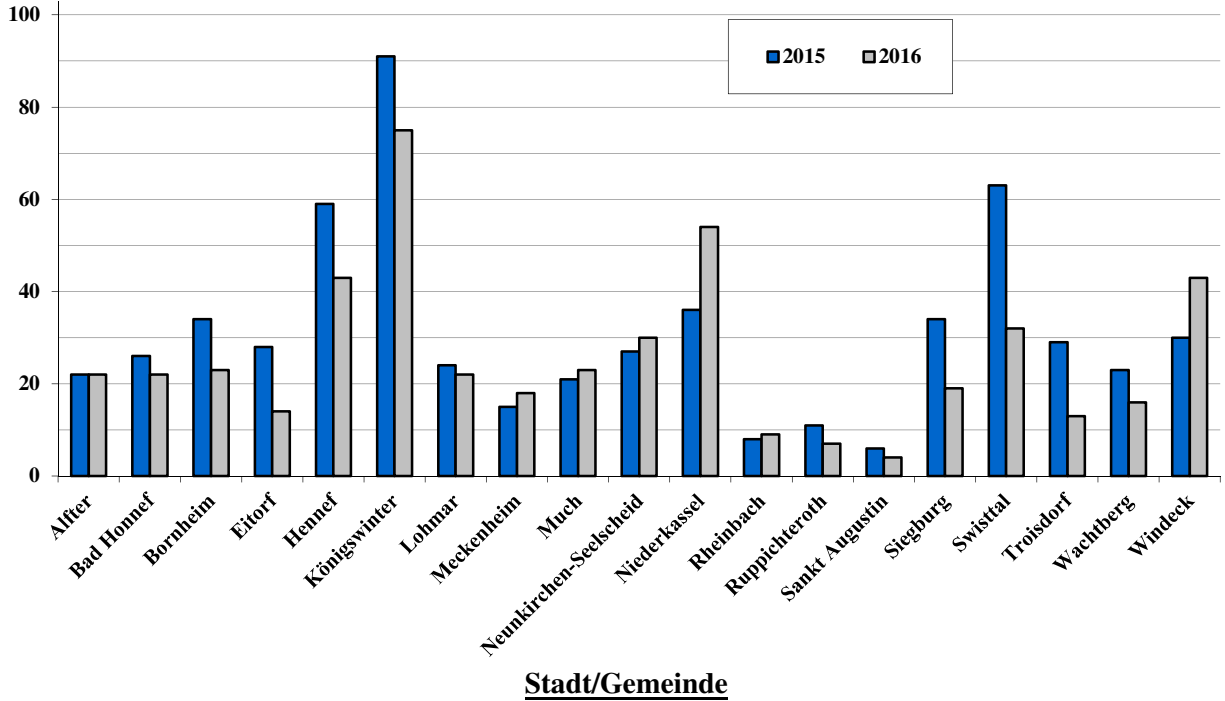
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	29	22	22	1,7	1,0	1,1	3.797	2.637	3.066
Bad Honnef	36	26	22	2,2	1,9	1,8	3.070	3.228	3.385
Bornheim	31	34	23	2,7	2,9	1,7	5.696	6.097	4.842
Eitorf	30	28	14	2,7	2,3	1,3	1.789	1.761	1.298
Hennef	60	59	43	5,6	5,5	3,2	6.998	9.643	5.033
Königswinter	65	91	75	5,6	7,0	5,7	8.653	10.509	10.295
Lohmar	28	24	22	2,1	1,5	1,7	3.053	2.370	2.545
Meckenheim	64	15	18	3,3	0,6	1,3	5.890	1.145	2.811
Much	35	21	23	2,9	2,3	1,9	2.046	1.668	1.636
Neunkirchen- Seelscheid	33	27	30	4,0	2,0	2,2	2.912	2.218	2.618
Niederkassel	32	36	54	1,8	3,1	3,1	4.372	7.247	9.328
Rheinbach	8	8	9	0,4	0,5	0,5	869	877	704
Ruppichterath	11	11	7	1,5	0,9	0,6	625	877	403
Sankt Augustin	9	6	4	0,5	0,7	0,2	1.280	1.428	439
Siegburg	18	34	19	1,3	1,9	0,9	2.529	5.050	1.967
Swisttal	43	63	32	2,3	5,8	1,7	4.070	6.517	2.359
Troisdorf	44	29	13	2,5	1,8	0,7	5.990	3.940	1.833
Wachtberg	45	23	16	3,4	1,9	1,5	7.141	3.277	3.423
Windeck	19	30	43	2,2	3,7	4,8	718	1.167	1.502
insgesamt	640	587	489	48,7	47,3	35,9	71.498	71.656	59.487
Veränderung	-8 %	-17 %		-3 %	-24 %		0 %	-17 %	

Grafische Darstellung siehe nächste Seite

Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

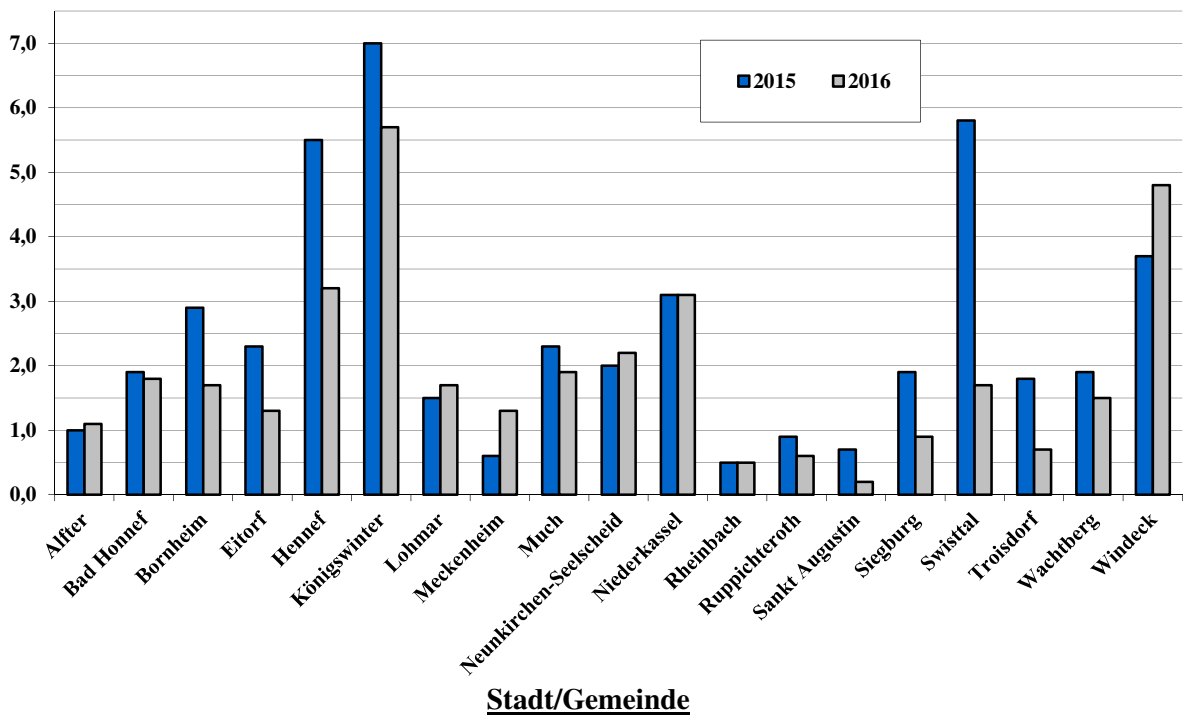
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

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 €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	6	10	4	0,8	3,2	0,8	676	2.756	637
Bad Honnef	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bornheim	8	5	9	6,3	1,0	3,8	5.445	825	3.235
Eitorf	1	3	4	*	0,5	0,9	*	239	365
Hennef	5	3	1	1,1	0,8	*	810	500	*
Königswinter	2	4	6	*	0,8	1,7	*	451	1.354
Lohmar	4	3	2	0,9	1,2	*	861	1.220	*
Meckenheim	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Much	7	7	4	2,3	1,5	0,6	1.461	1.178	397
Neunkirchen- Seelscheid	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Niederkassel	1	3	3	*	0,3	1,0	*	302	1.110
Rheinbach	5	3	2	0,7	2,5	*	431	1.572	*
Ruppichteroth	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Sankt Augustin	3	1	4	0,6	*	1,4	655	*	4.395
Siegburg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	2	5	6	*	1,0	2,5	*	1.020	2.088
Troisdorf	9	3	10	4,4	1,5	3,0	5.441	1.588	3.548
Wachtberg	4	2	2	1,2	*	*	663	*	*
Windeck	1	1	1	*	*	*	*	*	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	63	56	63	23,5	17,9	21,1	21.528	13.665	20.932

* 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 €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	10	11	9	3,2	20,7	4,4	123	865	193
Bad Honnef	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Bornheim	40	30	42	21,7	19,0	26,8	740	813	1.226
Eitorf	12	4	14	9,4	4,8	12,1	128	43	157
Hennef	31	18	21	66,5	38,8	24,9	1.574	838	633
Königswinter	13	11	10	10,2	6,2	13,9	229	151	299
Lohmar	4	9	9	4,8	9,6	7,7	89	159	106
Meckenheim	7	4	10	7,1	3,8	7,3	343	235	186
Much	14	16	11	40,7	24,0	15,4	586	382	261
Neunkirchen- Seelscheid	7	4	1	6,2	2,2	*	101	30	*
Niederkassel	4	8	3	9,7	4,4	3,4	740	345	336
Rheinbach	19	9	24	31,5	7,7	38,0	881	125	1.524
Ruppichteroth	10	8	4	20,8	34,2	3,2	292	474	37
Sankt Augustin	-	6	1	-	6,1	*	-	224	*
Siegburg	-	-	3	-	-	2,3	-	-	137
Swisttal	15	11	12	8,4	10,6	15,6	356	534	1.030
Troisdorf	8	4	17	2,2	0,8	8,6	104	54	389
Wachtberg	15	4	15	7,5	1,4	12,6	329	34	541
Windeck	26	20	21	36,9	25,4	8,1	420	221	143
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	235	178	229	286,8	221,5	208,8	7.036	5.543	7.358

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	12	23	21	6,2	10,6	7,3	51	144	94
Bad Honnef	11	1	7	6,0	*	2,0	56	*	23
Bornheim	8	7	7	3,4	3,1	2,7	53	56	35
Eitorf	22	10	19	14,2	6,8	9,0	144	69	104
Hennef	26	11	19	21,4	5,0	9,4	313	63	135
Königswinter	8	8	2	16,8	1,0	*	230	14	*
Lohmar	5	11	5	3,3	10,2	3,4	27	111	53
Meckenheim	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Much	14	7	12	7,2	7,8	9,7	61	118	94
Neunkirchen- Seelscheid	4	6	5	2,3	5,9	4,6	40	75	55
Niederkassel	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Rheinbach	2	1	7	*	*	2,8	*	*	36
Ruppichteroth	3	12	11	1,1	8,5	8,3	14	85	74
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	3	1	-	0,7	*	-	7	*	-
Swisttal	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Troisdorf	-	-	7	-	-	2,6	-	-	34
Wachtberg	2	4	6	*	5,5	1,1	*	72	21
Windeck	29	22	26	23,2	11,5	25,0	210	96	257
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	150	124	157	108,4	78,2	90,3	1.227	922	1.056

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6. Bebaute Grundstücke

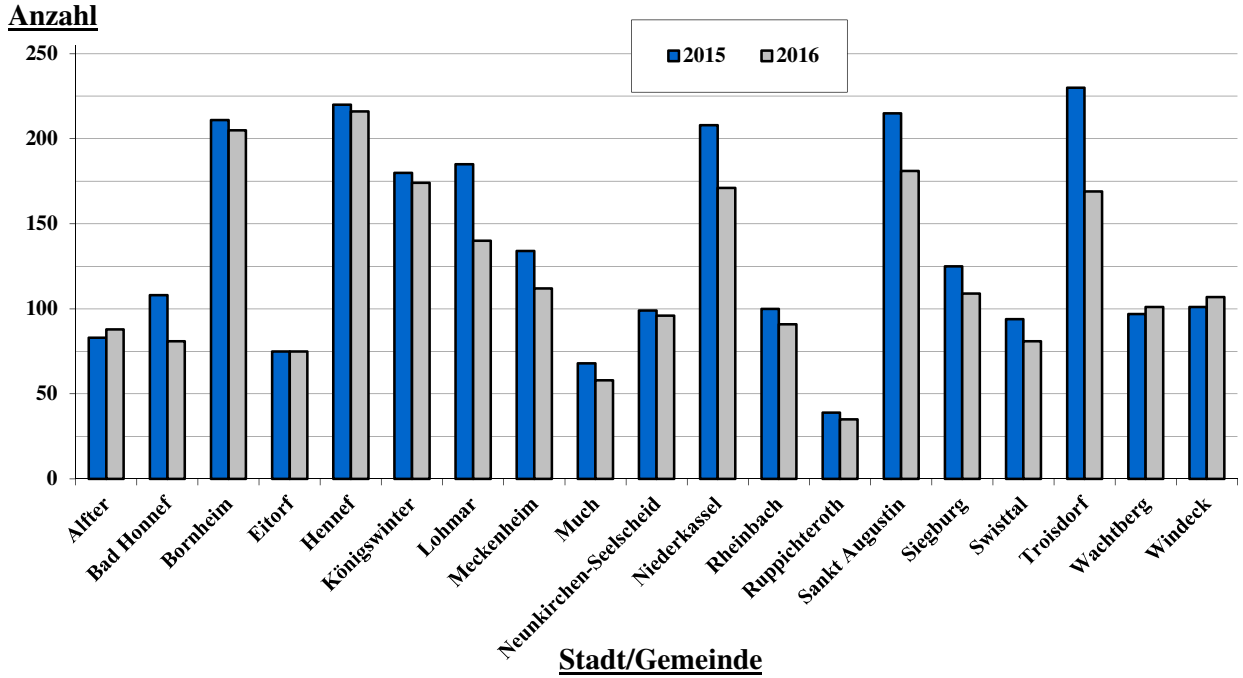
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

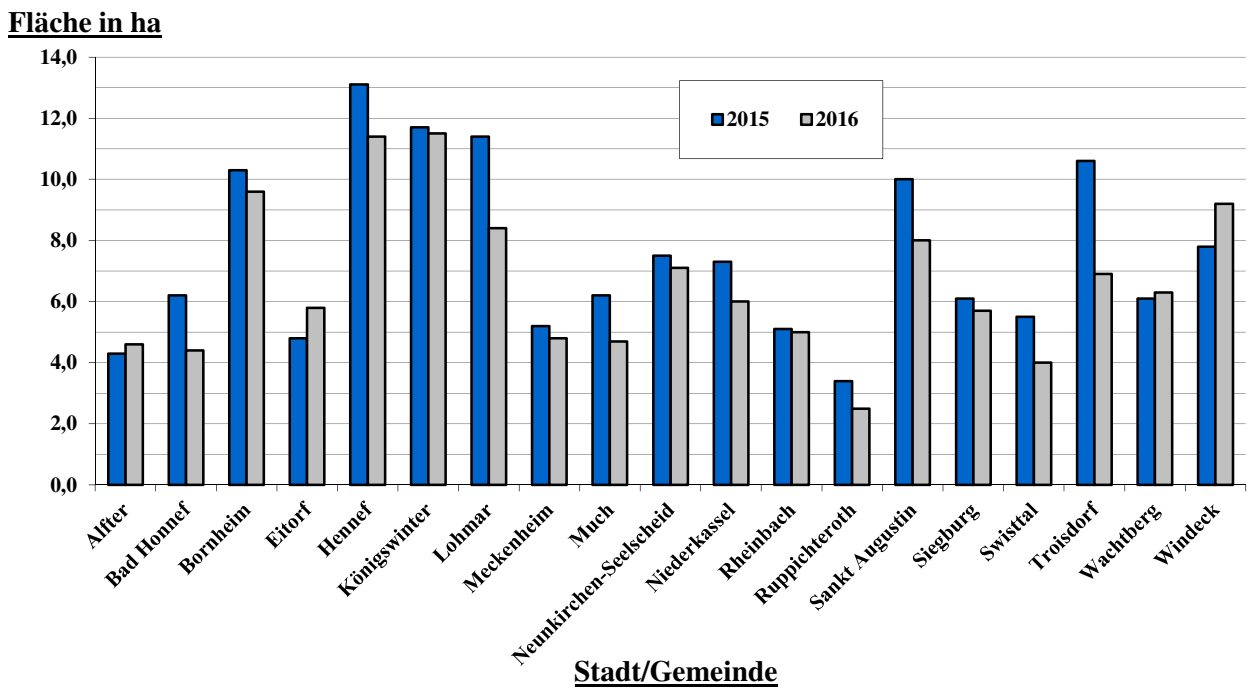
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	87	83	88	5,0	4,3	4,6	22.181	22.519	23.997
Bad Honnef	106	108	81	6,4	6,2	4,4	29.327	32.382	22.372
Bornheim	190	211	205	9,3	10,3	9,6	48.712	60.447	62.017
Eitorf	78	75	75	5,0	4,8	5,8	12.821	12.165	11.494
Hennef	212	220	216	12,1	13,1	11,4	48.717	55.483	57.082
Königswinter	189	180	174	11,8	11,7	11,5	47.165	48.022	51.138
Lohmar	140	185	140	8,9	11,4	8,4	31.472	46.201	36.310
Meckenheim	149	134	112	5,9	5,2	4,8	35.239	31.148	28.483
Much	64	68	58	5,6	6,2	4,7	11.944	14.112	11.971
Neunkirchen- Seelscheid	121	99	96	8,6	7,5	7,1	25.171	22.460	23.022
Niederkassel	159	208	171	6,5	7,3	6,0	40.098	57.863	49.497
Rheinbach	94	100	91	4,6	5,1	5,0	23.209	25.743	25.281
Ruppichterath	37	39	35	3,1	3,4	2,5	6.188	5.630	5.776
Sankt Augustin	218	215	181	10,2	10,0	8,0	57.089	59.045	51.493
Siegburg	116	125	109	5,7	6,1	5,7	29.195	33.754	32.611
Swisttal	96	94	81	4,5	5,5	4,0	20.923	21.136	17.321
Troisdorf	180	230	169	8,4	10,6	6,9	43.388	60.072	49.292
Wachtberg	91	97	101	5,4	6,1	6,3	25.396	29.174	33.860
Windeck	115	101	107	10,0	7,8	9,2	13.055	10.851	12.423
insgesamt	2.442	2.572	2.290	137,0	142,6	125,9	571.290	648.207	605.440
Veränderung	5 %	-11 %		4 %	-12 %		13 %	-7 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



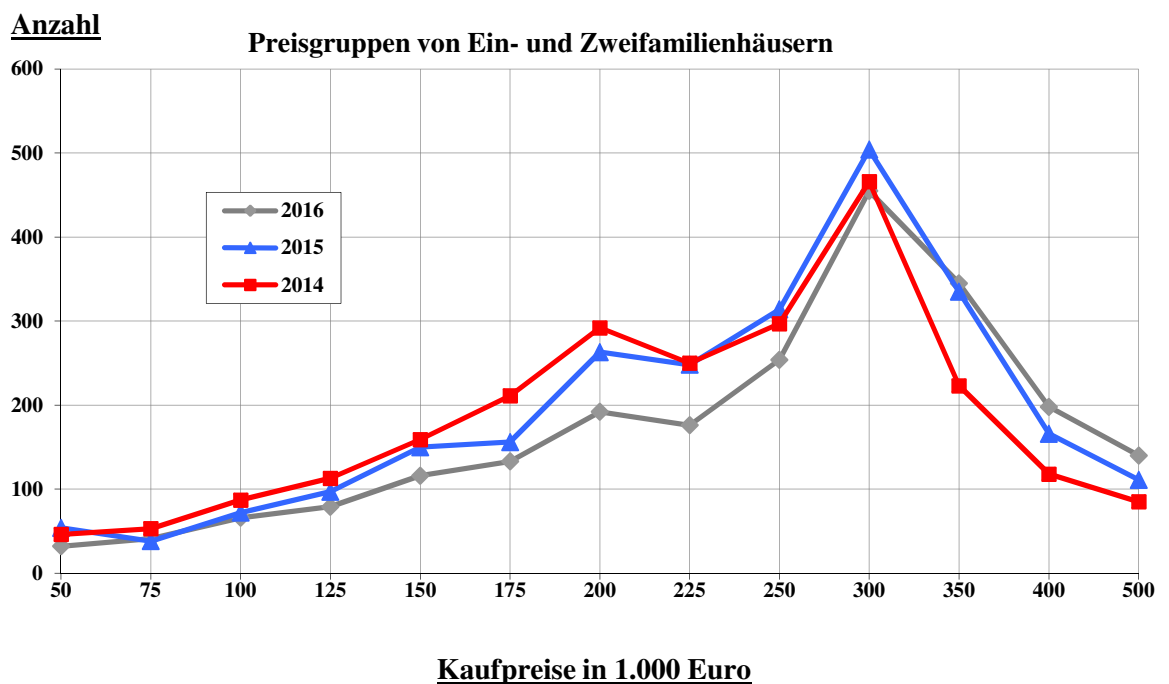
Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe			2014	2015	2016
0 €	bis	50.000 €	46	54	32
50.000 €	bis	75.000 €	53	38	41
75.000 €	bis	100.000 €	87	72	66
100.000 €	bis	125.000 €	113	97	79
125.000 €	bis	150.000 €	159	150	116
150.000 €	bis	175.000 €	211	156	133
175.000 €	bis	200.000 €	292	263	192
200.000 €	bis	225.000 €	250	248	176
225.000 €	bis	250.000 €	297	314	254
250.000 €	bis	300.000 €	466	504	455
300.000 €	bis	350.000 €	223	335	345
350.000 €	bis	400.000 €	118	166	198
400.000 €	bis	500.000 €	85	111	140
	über	500.000 €	42	64	63
insgesamt			2.442	2.572	2.290
Veränderung				5%	-11%



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2016 gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	2	1	1	5	2
50 bis 75	1	1	2	7	2
75 bis 100	2	3	2	5	3
100 bis 125	4	3	1	7	7
125 bis 150	7	4	5	14	8
150 bis 175	3	4	7	12	15
175 bis 200	3	7	9	12	20
200 bis 225	4	9	7	3	24
225 bis 250	9	8	22	2	20
250 bis 300	22	16	44	6	52
300 bis 350	16	5	59	2	31
350 bis 400	6	7	25	-	15
400 bis 500	5	6	16	-	14
über 500	4	7	5	-	3
insgesamt	88	81	205	75	216

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	1	-	-	-	2
50 bis 75	5	1	-	3	-
75 bis 100	3	3	1	2	4
100 bis 125	5	5	-	7	4
125 bis 150	7	5	3	8	5
150 bis 175	8	11	9	5	4
175 bis 200	7	10	19	5	20
200 bis 225	12	13	12	5	10
225 bis 250	25	18	16	7	13
250 bis 300	27	35	32	10	11
300 bis 350	27	23	8	1	12
350 bis 400	17	12	4	2	3
400 bis 500	19	1	8	3	6
über 500	11	3	-	-	2
insgesamt	174	140	112	58	96

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	-	-	1	-	1
50 bis 75	2	1	-	-	-
75 bis 100	1	3	4	-	-
100 bis 125	4	-	5	4	2
125 bis 150	-	3	5	4	7
150 bis 175	6	5	7	9	2
175 bis 200	8	7	5	9	14
200 bis 225	7	12	2	18	3
225 bis 250	26	6	2	26	11
250 bis 300	48	22	3	44	26
300 bis 350	40	11	1	34	16
350 bis 400	20	10	-	22	10
400 bis 500	5	9	-	7	10
über 500	4	2	-	4	7
insgesamt	171	91	35	181	109

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	2	1	-	13
50 bis 75	3	-	1	12
75 bis 100	4	4	1	21
100 bis 125	-	1	-	20
125 bis 150	4	7	3	17
150 bis 175	12	6	2	6
175 bis 200	11	11	5	10
200 bis 225	15	7	9	4
225 bis 250	7	27	5	4
250 bis 300	11	30	16	-
300 bis 350	9	30	20	-
350 bis 400	1	27	17	-
400 bis 500	2	15	14	-
über 500	-	3	8	-
insgesamt	81	169	101	107

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

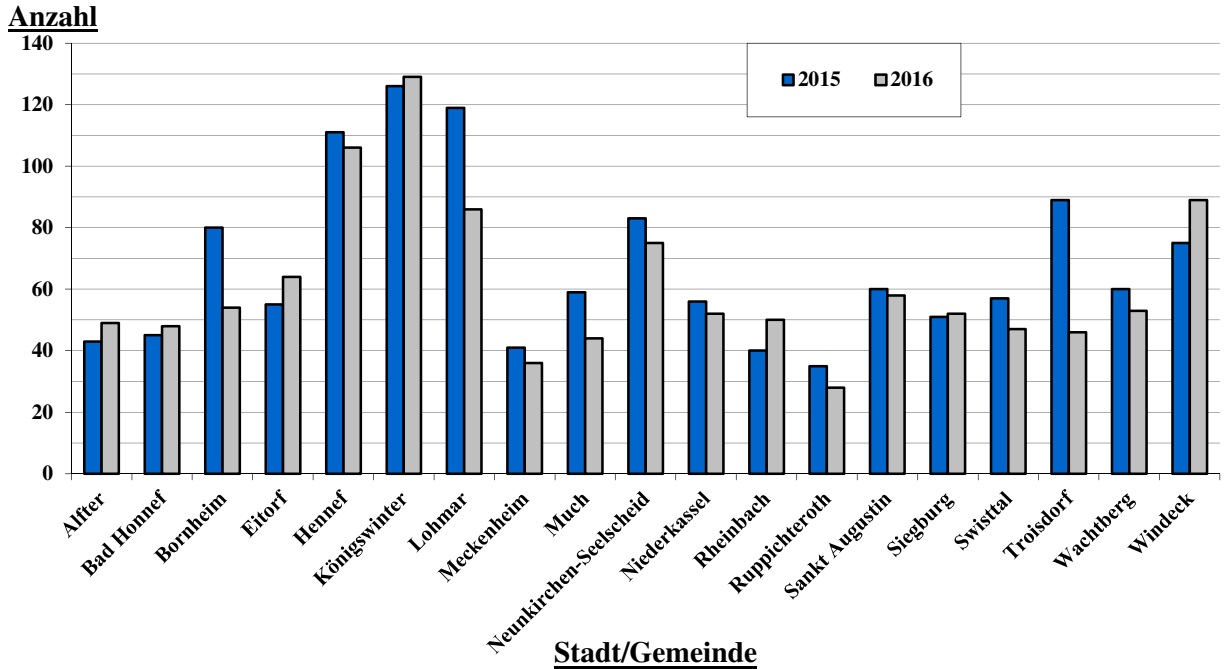
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Fläche der Grundst. in m ²	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Alfter	43	49	2,9	2,9	12.187	13.105	283	267	674	592
Bad Honnef	45	48	3,5	3,5	13.607	14.030	302	292	778	729
Bornheim	80	54	5,2	3,8	22.498	17.492	281	324	650	704
Eitorf	55	64	3,9	5,2	8.822	9.976	160	156	709	813
Hennef	111	106	8,6	7,1	27.489	27.366	248	258	775	670
Königswinter	126	129	9,4	9,8	34.085	39.258	271	304	746	760
Lohmar	119	86	8,8	5,9	31.122	23.129	262	269	739	686
Meckenheim	41	36	2,3	2,4	10.098	10.695	246	297	561	667
Much	59	44	5,4	3,9	12.727	9.255	216	210	915	886
Neunkirchen- Seelscheid	83	75	6,8	5,8	19.071	18.550	230	247	819	773
Niederkassel	56	52	2,8	2,7	16.844	16.841	301	324	500	519
Rheinbach	40	50	2,8	3,3	10.023	15.434	251	309	700	660
Ruppichteroth	35	28	3,1	2,1	5.051	4.833	144	173	886	750
Sankt Augustin	60	58	4,2	3,8	19.516	18.352	325	316	700	655
Siegburg	51	52	3,4	3,6	13.920	18.142	273	349	667	692
Swisttal	57	47	3,9	2,8	13.692	10.761	240	229	684	596
Troisdorf	89	46	5,5	2,7	25.558	14.707	287	320	618	587
Wachtberg	60	53	4,5	3,7	18.297	19.043	305	359	750	698
Windeck	75	89	6,1	8,0	8.654	10.953	115	123	813	899
insgesamt	1.285	1.166	93,1	83,0	323.259	311.920	252	268	725	712

Hinweis:

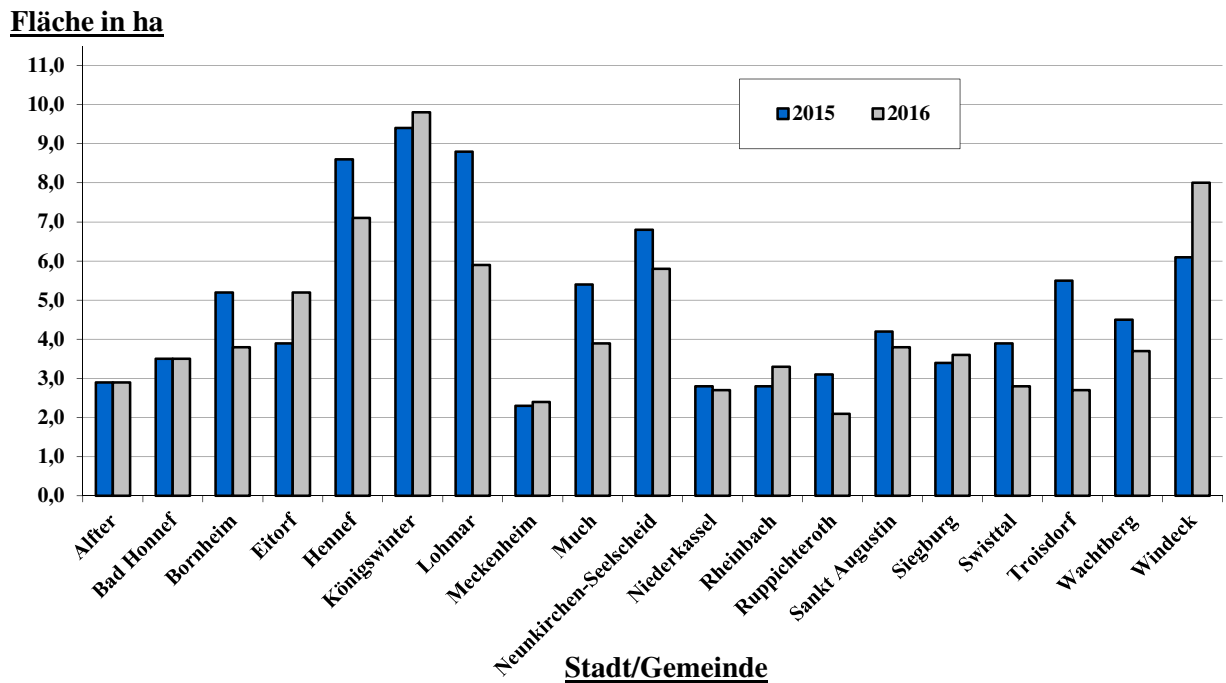
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 2014, 2015 und 2016 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	154.000	75	170	250	1.700	850
1950-1959	25	52.000	324.000	55	220	550	2.300	1.150
1960-1969	62	49.000	335.000	60	220	400	3.050	1.400
1970-1979	106	79.000	349.000	70	265	550	2.700	1.350
1980-1989	64	91.000	369.000	75	280	600	2.500	1.500
1990-1999	92	102.000	431.000	80	555	300	2.750	1.550
2000-2009	69	90.000	420.000	95	285	700	2.900	1.700
ab 2010	8	225.000	465.000	90	210	1.450	3.100	2.050

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	6	78.000	245.000	95	160	800	1.650	1.300
1950-1959	23	140.000	275.000	70	185	1.000	2.650	1.700
1960-1969	63	94.000	390.000	50	245	650	3.100	1.750
1970-1979	113	120.000	476.000	90	250	850	2.900	1.700
1980-1989	52	180.000	443.000	80	340	650	2.700	1.850
1990-1999	31	250.000	651.000	105	355	1.200	3.250	2.150
2000-2009	39	200.000	558.000	100	310	1.100	3.450	2.250
ab 2010	11	273.000	435.000	105	200	1.850	2.900	2.250

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	85	185	1.050	2.750	1.800
1950-1959	51	150.000	416.000	80	270	850	3.300	2.000
1960-1969	131	136.000	570.000	80	295	1.100	3.700	2.000
1970-1979	102	89.000	580.000	80	290	850	3.500	2.050
1980-1989	57	180.000	570.000	100	475	700	3.350	2.150
1990-1999	49	220.000	620.000	95	375	1.350	3.700	2.300
2000-2009	54	184.000	600.000	105	310	1.450	3.400	2.500
ab 2010	31	269.000	660.000	115	260	2.000	3.850	2.850

6.1.5 Reihendhäuser 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	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Alfter	19	30	0,7	1,3	4.986	8.433	262	281	368	433
Bad Honnef	38	19	1,3	0,5	10.374	5.276	273	278	342	263
Bornheim	106	123	4,1	4,7	30.906	37.301	292	303	387	382
Eitorf	16	6	0,6	0,3	2.599	1.032	162	172	375	500
Hennef	75	78	2,8	2,6	18.846	21.046	251	270	373	333
Königswinter	26	27	1,0	1,1	7.122	7.592	274	281	385	407
Lohmar	50	36	1,9	1,5	11.957	9.120	239	253	380	417
Meckenheim	46	36	1,7	1,2	10.600	8.976	230	249	370	333
Much	3	10	0,2	0,6	619	1.728	206	173	667	600
Neunkirchen- Seelscheid	10	10	0,4	0,3	2.231	2.433	223	243	400	300
Niederkassel	117	92	3,5	2,7	32.532	26.148	278	284	299	293
Rheinbach	35	22	1,3	1,0	8.435	5.052	241	230	371	455
Ruppichteroth	2	6	*	0,4	*	866	*	144		667
Sankt Augustin	92	87	3,6	3,0	23.076	23.188	251	267	391	345
Siegburg	50	26	1,9	1,0	13.679	6.470	274	249	380	385
Swisttal	24	21	1,1	0,8	4.816	3.785	201	180	458	381
Troisdorf	91	87	3,5	3,1	22.135	24.446	243	281	385	356
Wachtberg	29	31	1,2	1,2	8.179	8.223	282	265	414	387
Windeck	10	10	0,7	0,6	1.084	895	108	90	700	600
insgesamt ohne Gemeinde mit *	839	757	31,5	27,9	214.177	202.008	255	267	375	369

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

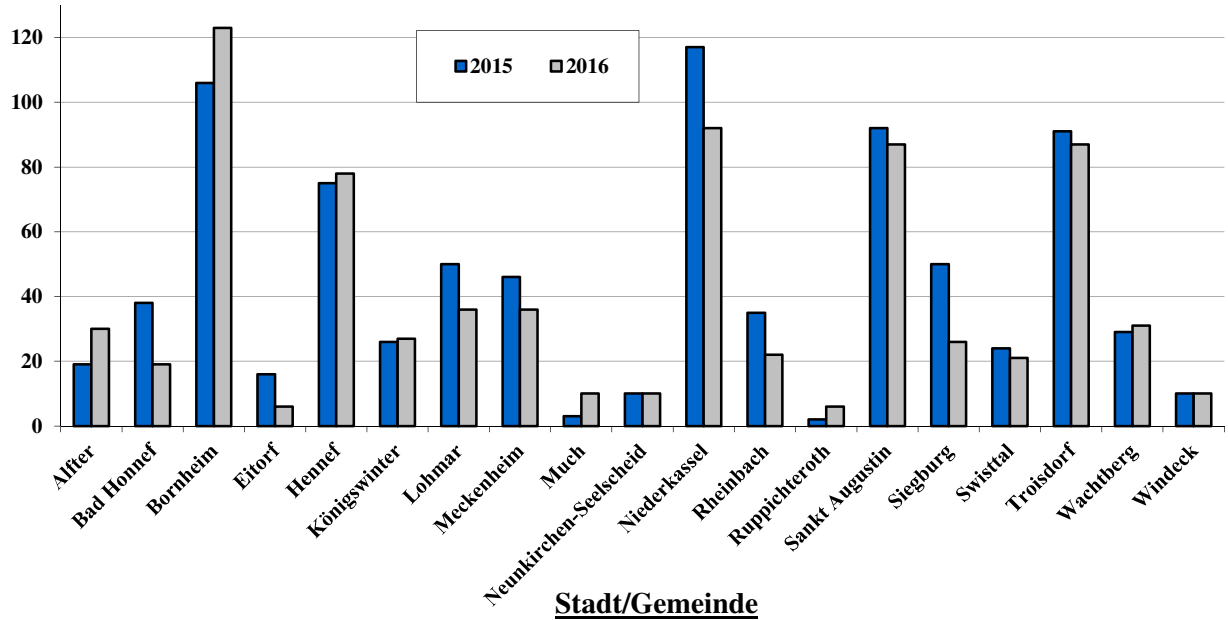
Hinweis:

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

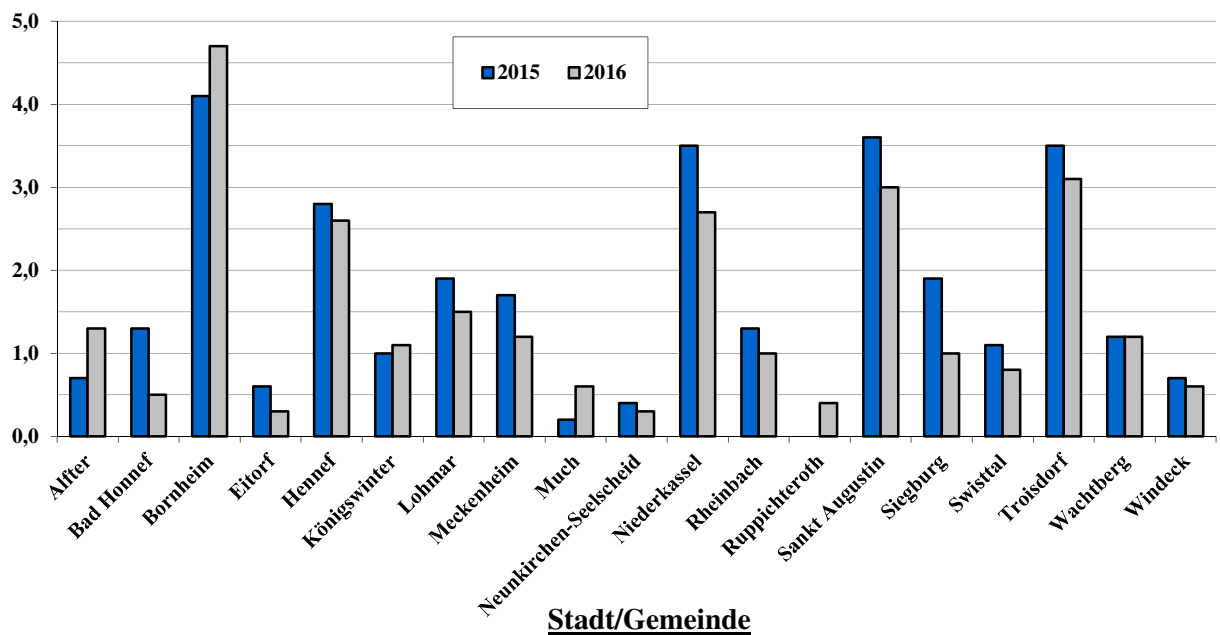
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

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 2014, 2015 und 2016 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	1.200
1950-1959	5	124.000	200.000	100	140	1.050	2.000	1.500
1960-1969	13	120.000	240.000	70	165	1.100	2.050	1.600
1970-1979	59	125.000	339.000	85	200	900	2.700	1.700
1980-1989	36	130.000	365.000	85	190	1.150	2.600	1.800
1990-1999	51	183.000	350.000	105	220	1.400	3.150	1.950
2000-2009	51	190.000	395.000	105	205	1.200	2.750	1.950
ab 2010	39	220.000	400.000	115	220	1.400	2.650	2.050

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	15	120.000	253.000	90	200	1.150	1.800	1.500
1950-1959	16	130.000	275.000	70	165	1.350	2.450	1.800
1960-1969	49	140.000	300.000	65	165	1.000	2.700	1.950
1970-1979	110	130.000	377.000	90	255	950	3.150	2.000
1980-1989	42	195.000	427.000	90	160	1.400	2.850	2.100
1990-1999	88	175.000	460.000	85	260	1.050	3.350	2.150
2000-2009	67	237.000	460.000	100	210	1.500	3.100	2.350
ab 2010	82	239.000	519.000	95	210	1.450	3.250	2.350

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	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Alfter	17	6	0,5	0,1	4.096	1.478	241	246	294	167
Bad Honnef	11	8	0,2	0,2	2.718	2.000	247	250	182	250
Bornheim	19	19	0,6	0,4	4.453	4.494	234	237	316	211
Eitorf	1	-	*	-	*	-				
Hennef	16	13	0,3	0,3	3.902	3.517	244	271	188	231
Königswinter	14	11	0,3	0,3	2.128	2.615	152	238	214	273
Lohmar	11	10	0,3	0,3	2.036	1.857	185	186	273	300
Meckenheim	42	35	1,0	0,8	9.180	7.434	219	212	238	229
Much	-	1	-	*	-	*				
Neunkirchen- Seelscheid	-	2	-	*	-	*				
Niederkassel	32	24	0,7	0,5	7.699	5.926	241	247	219	208
Rheinbach	13	13	0,3	0,3	3.063	2.932	236	226	231	231
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-				
Sankt Augustin	47	26	1,1	0,6	10.917	6.518	232	251	234	231
Siegburg	19	21	0,5	0,5	4.818	5.057	254	241	263	238
Swisttal	12	12	0,4	0,4	2.083	2.451	174	204	333	333
Troisdorf	40	29	1,0	0,8	9.464	7.989	237	275	250	276
Wachtberg	4	6	0,1	0,2	923	1.258	231	210	250	333
Windeck	1	1	*	*	*	*				
insgesamt ohne Gemeinden mit *	299	237	7,3	5,7	67.479	55.524	226	234	244	241

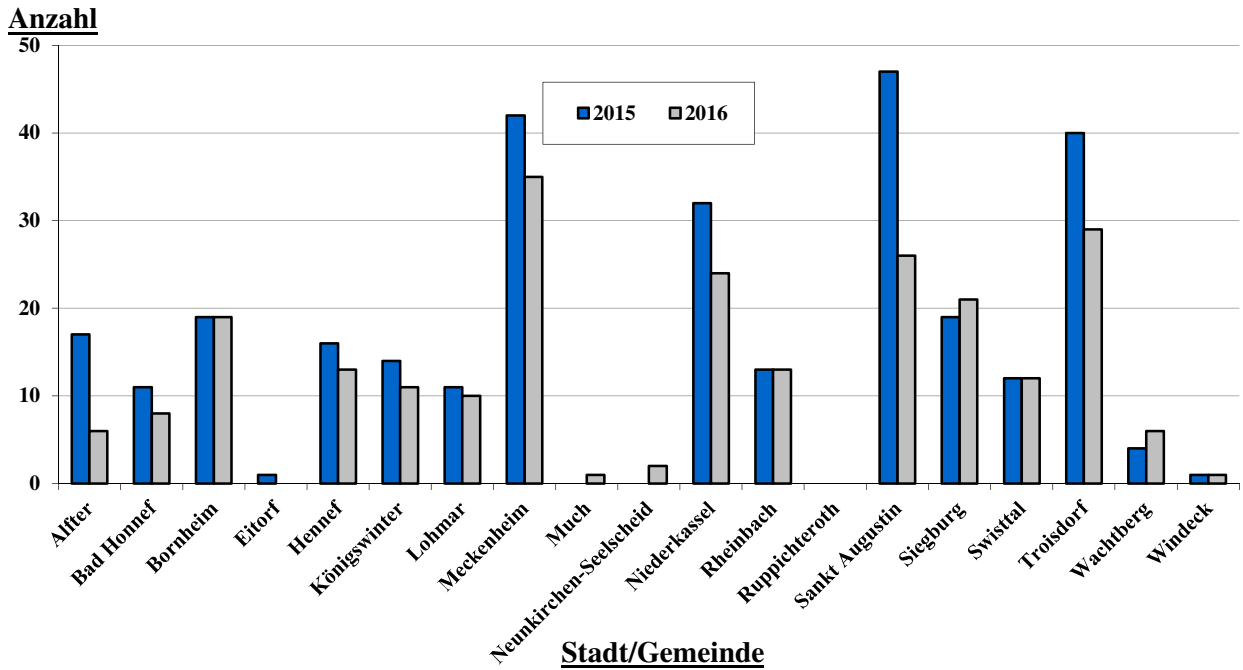
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Hinweis:

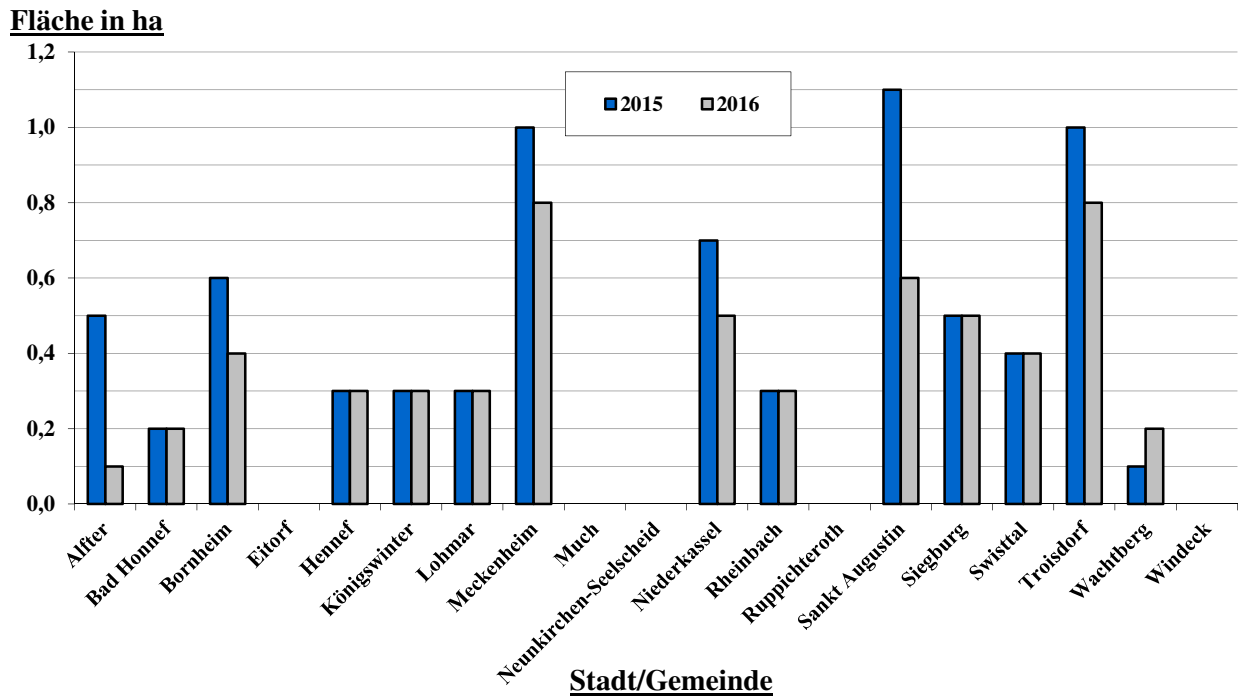
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 2014, 2015 und 2016 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	3	150.000	195.000	90	160	1.200	1.750	1.550
1950-1959	-	-	-	-	-	-	-	-
1960-1969	11	135.000	255.000	95	140	1.150	2.650	1.800
1970-1979	37	120.000	289.000	95	180	950	2.500	1.650
1980-1989	36	158.000	288.000	85	190	1.250	2.550	1.700
1990-1999	32	174.000	325.000	105	160	1.350	2.300	1.850
2000-2009	17	208.000	320.000	110	185	1.300	2.900	1.900
ab 2010	13	225.000	290.000	120	150	1.500	2.400	1.950

* 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	7	130.000	220.000	85	135	1.250	2.200	1.750
1950-1959	4	149.000	230.000	75	115	1.500	2.050	1.800
1960-1969	27	152.000	265.000	90	145	1.200	2.400	1.850
1970-1979	54	140.000	325.000	90	155	1.000	2.750	1.900
1980-1989	30	175.000	330.000	95	180	1.050	2.800	1.900
1990-1999	40	145.000	318.000	85	145	1.350	2.950	2.050
2000-2009	36	215.000	415.000	100	170	1.550	3.750	2.100
ab 2010	13	255.000	335.000	125	180	1.700	2.600	2.150

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 €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	7	8	4	0,4	0,3	0,2	3.579	2.877	1.063
Bad Honnef	6	13	7	0,4	0,8	0,3	1.971	6.438	3.298
Bornheim	18	14	14	1,3	1,3	1,0	5.855	8.809	5.438
Eitorf	4	8	4	0,3	0,5	0,3	912	2.412	1.070
Hennef	7	11	7	0,5	0,6	0,5	2.162	3.589	3.249
Königswinter	13	19	22	1,3	1,0	2,0	4.748	5.237	10.949
Lohmar	6	8	11	0,5	0,7	0,8	2.497	3.635	3.868
Meckenheim	2	1	4	*	*	1,6	*	*	19.410
Much	-	2	4	-	*	0,5	-	*	1.548
Neunkirchen- Seelscheid	2	8	8	*	0,8	1,2	*	2.088	4.315
Niederkassel	12	8	12	1,2	0,5	1,2	5.854	2.259	8.504
Rheinbach	5	9	1	0,2	0,7	*	1.441	4.984	*
Ruppichteroth	1	4	1	*	0,4	*	*	927	*
Sankt Augustin	7	9	11	1,5	1,9	0,7	10.911	7.263	4.208
Siegburg	24	20	24	1,7	1,3	1,3	12.982	7.063	12.288
Swisttal	4	6	7	0,3	1,1	0,6	1.652	2.919	2.356
Troisdorf	38	35	34	2,2	2,3	3,6	13.704	14.993	34.064
Wachtberg	2	4	3	*	0,3	0,2	*	1.327	1.148
Windeck	3	2	3	0,4	*	0,4	260	*	530
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	161	189	181	13,8	15,7	16,7	79.377	78.047	117.905

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	1	6	1	*	1,7	*	*	3.207	*
Bornheim	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Eitorf	3	1	2	0,8	*	*	727	*	*
Hennef	2	4	3	*	1,7	0,8	*	2.544	2.880
Königswinter	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Lohmar	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Meckenheim	2	3	4	*	1,7	3,8	*	3.400	6.010
Much	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niederkassel	2	2	2	*	*	*	*	*	*
Rheinbach	5	3	2	1,3	2,1	*	2.228	1.590	*
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	3	1	2	1,1	*	*	7.692	*	*
Siegburg	4	1	1	0,6	*	*	8.230	*	*
Swisttal	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Troisdorf	10	4	2	4,1	5,0	*	62.688	15.773	*
Wachtberg	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Windeck	4	1	3	0,9	*	1,0	560	*	2.230
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	36	30	30	10,6	17,8	13,8	85.280	35.616	50.107

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

7. Eigentumswohnungen

7.1 Eigentumswohnungen insgesamt

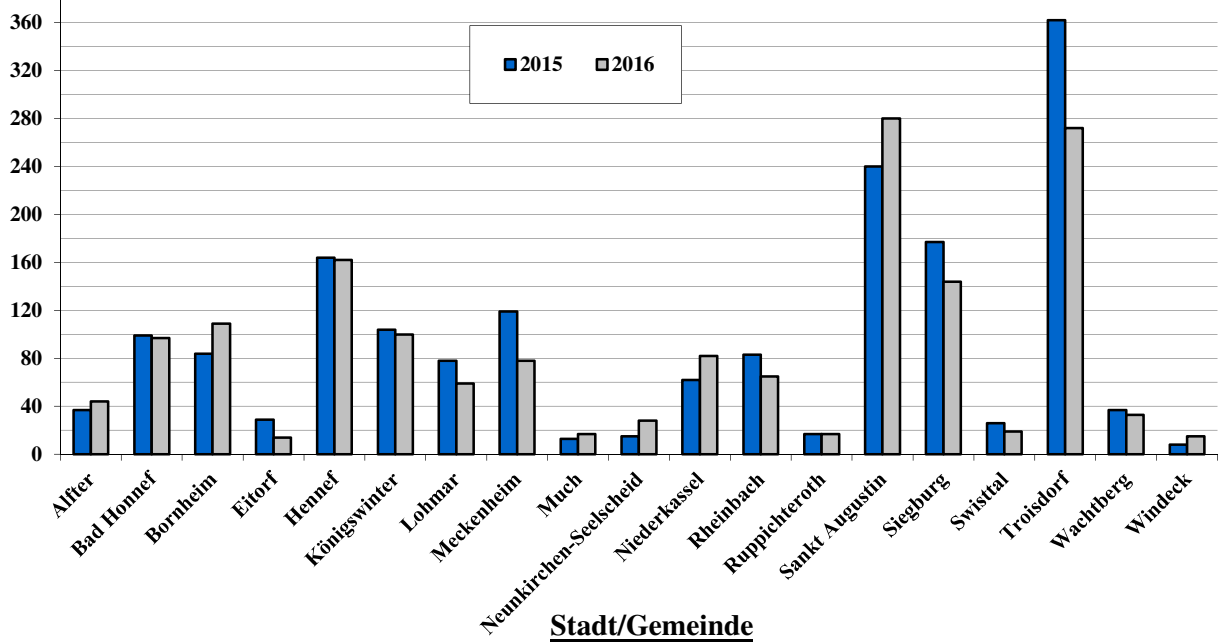
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	35	37	44	3.149	4.838	4.572
Bad Honnef	122	99	97	21.946	21.243	30.130
Bornheim	72	84	109	12.423	12.541	19.915
Eitorf	24	29	14	2.334	3.097	1.590
Hennef	103	164	162	17.894	28.938	27.492
Königswinter	93	104	100	16.068	17.217	17.961
Lohmar	57	78	59	8.688	10.907	9.126
Meckenheim	100	119	78	13.340	14.337	9.850
Much	13	13	17	1.722	1.973	1.794
Neunkirchen- Seelscheid	15	15	28	2.705	1.863	5.285
Niederkassel	78	62	82	14.130	13.395	17.309
Rheinbach	78	83	65	14.519	12.439	11.123
Ruppichterath	24	17	17	898	2.060	2.358
Sankt Augustin	266	240	280	30.922	32.874	31.631
Siegburg	137	177	144	24.040	38.484	27.145
Swisttal	4	26	19	410	4.093	2.657
Troisdorf	311	362	272	43.626	53.585	39.158
Wachtberg	28	37	33	4.723	5.453	7.605
Windeck	8	8	15	783	706	1.682
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	1.568	1.754	1.635	234.320	280.043	268.383
Veränderung	12 %	-7 %		20 %	-4 %	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Grafik zu Eigentumswohnungen

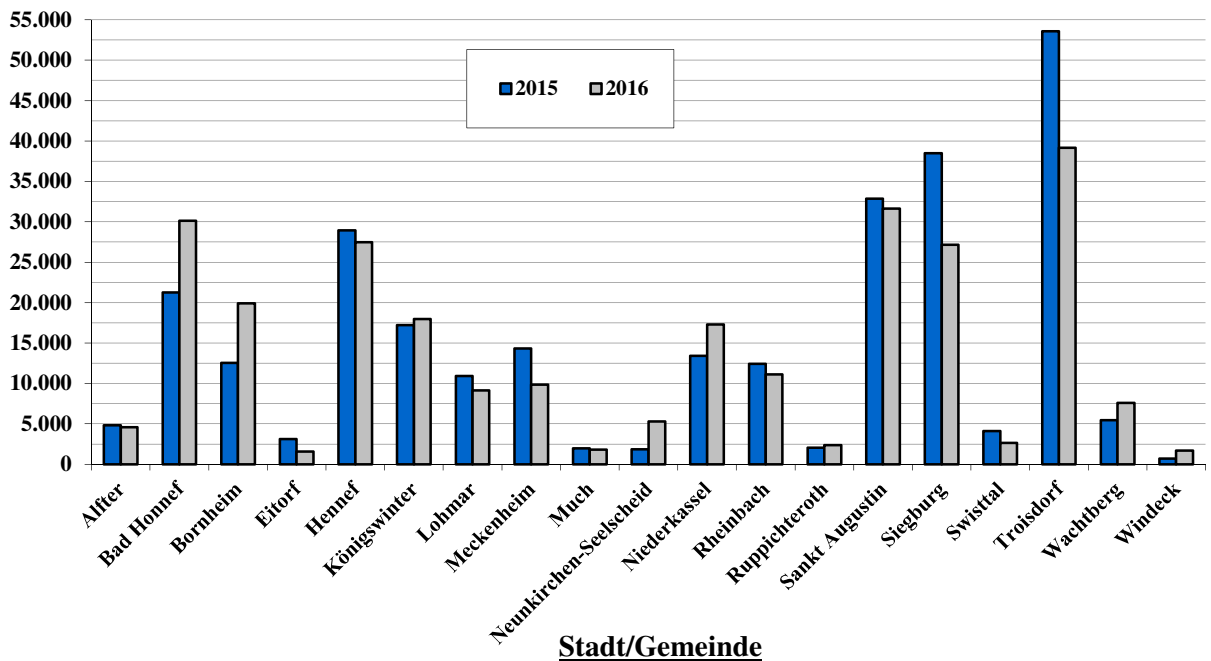
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

Anzahl



Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

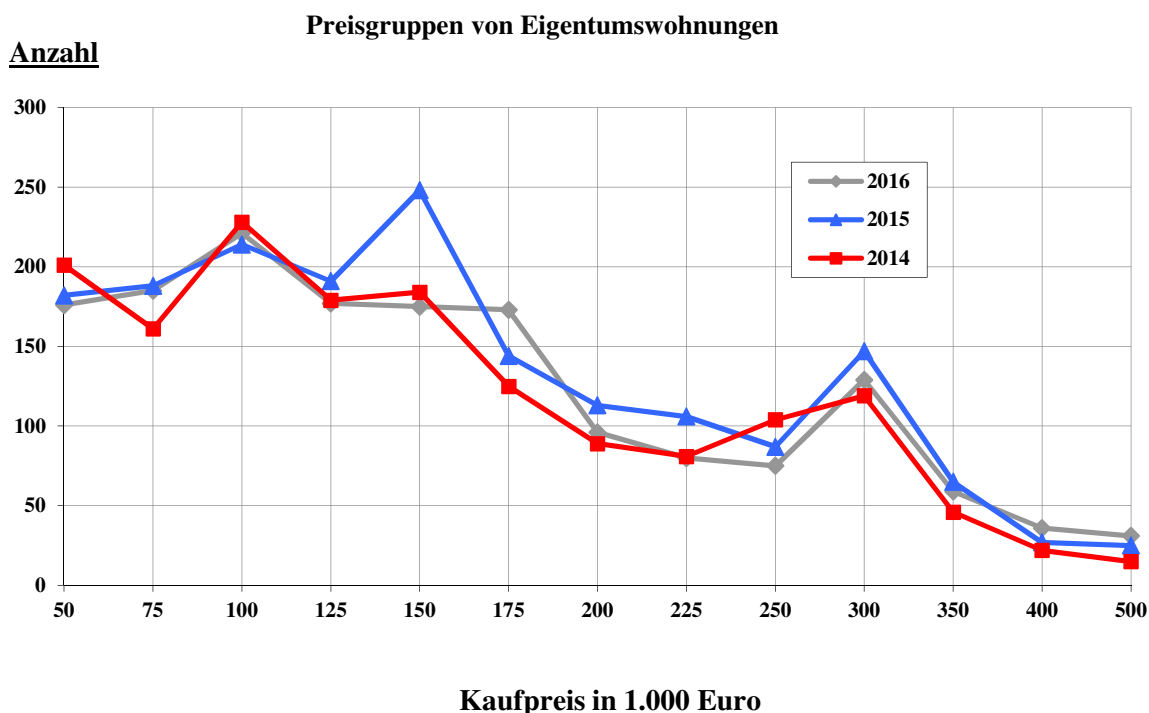
in Tsd €



7.1.1 Preisgruppen von Eigentumswohnungen

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

Preisgruppe			2014	2015	2016
0 €	bis	50.000 €	201	182	176
50.000 €	bis	75.000 €	161	188	185
75.000 €	bis	100.000 €	228	214	221
100.000 €	bis	125.000 €	179	191	177
125.000 €	bis	150.000 €	184	248	175
150.000 €	bis	175.000 €	125	144	173
175.000 €	bis	200.000 €	89	113	96
200.000 €	bis	225.000 €	81	106	80
225.000 €	bis	250.000 €	104	87	75
250.000 €	bis	300.000 €	119	147	129
300.000 €	bis	350.000 €	46	65	59
350.000 €	bis	400.000 €	22	27	36
400.000 €	bis	500.000 €	15	25	31
	über	500.000 €	14	17	22
insgesamt			1.568	1.754	1.635
Veränderung				12 %	-7 %



7.1.2 Preisgruppen von Eigentumswohnungen des Berichtsjahres 2016 gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	10	3	1	1	30
50 bis 75	7	5	13	1	9
75 bis 100	11	12	7	4	20
100 bis 125	2	16	18	2	10
125 bis 150	4	13	6	3	14
150 bis 175	4	14	13	2	9
175 bis 200	3	4	8	1	12
200 bis 225	-	3	12	-	5
225 bis 250	1	4	10	-	7
250 bis 300	2	3	9	-	28
300 bis 350	-	5	5	-	8
350 bis 400	-	1	4	-	4
400 bis 500	-	6	2	-	3
über 500	-	8	1	-	3
insgesamt	44	97	109	14	162

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	1	3	15	-	-
50 bis 75	7	7	14	3	-
75 bis 100	19	7	9	5	7
100 bis 125	11	13	4	6	3
125 bis 150	8	7	10	2	5
150 bis 175	9	5	7	1	3
175 bis 200	6	1	4	-	-
200 bis 225	11	1	3	-	2
225 bis 250	6	7	5	-	1
250 bis 300	11	5	4	-	2
300 bis 350	5	1	3	-	1
350 bis 400	3	-	-	-	2
400 bis 500	3	1	-	-	2
über 500	-	1	-	-	-
insgesamt	100	59	78	17	28

weitere Preisgruppen von Eigentumswohnungen gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	5	-	7	65	5
50 bis 75	4	6	1	29	18
75 bis 100	3	9	1	48	14
100 bis 125	8	2	2	29	20
125 bis 150	6	16	-	40	9
150 bis 175	8	12	1	33	16
175 bis 200	10	3	-	13	12
200 bis 225	9	4	2	3	9
225 bis 250	3	2	2	7	8
250 bis 300	9	2	-	7	8
300 bis 350	6	7	-	2	9
350 bis 400	4	1	-	2	9
400 bis 500	7	-	-	1	3
über 500	-	1	1	1	4
insgesamt	82	65	17	280	144

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	-	22	2	6
50 bis 75	5	53	2	1
75 bis 100	3	37	4	1
100 bis 125	1	29	1	-
125 bis 150	3	26	3	-
150 bis 175	1	30	2	3
175 bis 200	3	16	-	-
200 bis 225	-	9	4	3
225 bis 250	-	11	1	-
250 bis 300	3	27	8	1
300 bis 350	-	6	1	-
350 bis 400	-	5	1	-
400 bis 500	-	-	3	-
über 500	-	1	1	-
insgesamt	19	272	33	15

7.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Alfter	-	-	1	18	19	18	-	-	-
Bad Honnef	12	16	18	45	50	47	-	-	-
Bornheim	14	6	36	18	19	39	1	-	-
Eitorf	-	19	-	4	4	5	-	-	-
Hennef	26	38	29	34	52	40	-	-	-
Königswinter	18	32	32	40	23	30	-	-	-
Lohmar	18	25	13	17	12	18	-	-	-
Meckenheim	35	28	15	27	45	40	-	-	-
Much	1	-	-	3	4	11	-	-	2
Neunkirchen- Seelscheid	8	-	7	5	8	7	-	-	-
Niederkassel	30	14	38	17	9	20	-	-	-
Rheinbach	39	29	14	19	33	31	-	-	-
Ruppichterath	-	-	4	-	-	3	-	6	-
Sankt Augustin	48	29	76	90	88	152	-	1	-
Siegburg	20	56	11	31	34	50	-	-	-
Swisttal	-	6	3	1	6	4	-	-	-
Troisdorf	27	44	26	68	39	64	10	12	2
Wachtberg	1	4	9	7	4	6	-	1	-
Windeck	1	-	7	-	3	1	-	-	-
insgesamt	298	346	339	444	452	586	11	20	4

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 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" (siehe Ziffer 7.3.7).

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 2014, 2015 und 2016 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	1.350	1.450	1.400	4
Meckenheim	800	1.550	1.250	4
Sankt Augustin	800	950	900	3
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		
Sankt Augustin	600	1.500	850	33
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	1.500	900	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	1.800	1.950	1.900	3
	750	1.950	1.500	13
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	750	2.050	1.550	27

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	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	1.400	1.300	5

(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	900	1.450	1.200	7
Bad Honnef	900	2.050	1.400	15
Bornheim	850	1.900	1.350	13
Hennef	1.000	1.700	1.300	5
Königswinter	900	1.600	1.300	5
Meckenheim	550	900	700	5
Niederkassel	800	2.350	1.700	4
Rheinbach	950	1.350	1.050	6
Sankt Augustin	900	2.200	1.400	15
Siegburg	1.300	1.950	1.700	8
Troisdorf	1.000	2.000	1.500	15
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	2.350	1.350	107

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	300	1.000	700	19
Sankt Augustin	350	1.450	800	46
Siegburg	600	2.050	1.450	6
Troisdorf	500	1.000	700	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	2.050	850	77

(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	1.500	1.900	1.700	7
Bad Honnef	1.550	2.000	1.700	6
Bornheim	1.050	1.800	1.400	6
Eitorf	1.200	1.700	1.500	3
Hennef	1.150	2.350	1.700	26
Königswinter	1.100	2.400	1.800	12
Lohmar	1.350	2.150	1.700	14
Meckenheim	1.200	1.750	1.450	6
Neunkirchen- Seelscheid	1.350	1.650	1.500	4
Niederkassel	1.500	1.900	1.650	4
Rheinbach	1.150	2.150	1.800	4
Sankt Augustin	1.300	2.450	1.850	12
Siegburg	1.200	3.250	2.000	18
Troisdorf	550	2.100	1.550	36
Wachtberg	1.500	1.600	1.550	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	3.250	1.650	164

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	1.200	1.700	1.500	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	2.900	1.950	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		
Troisdorf	1.950	2.100	2.000	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	3.550	2.100	18

(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	3.450	3.300	3
Bornheim	2.250	3.450	3.050	17
Hennef	2.450	2.850	2.700	8
Lohmar	2.050	3.100	2.600	14
Meckenheim	1.950	3.350	2.750	11
Neunkirchen- Seelscheid	2.150	2.600	2.350	3
Niederkassel	2.650	2.950	2.800	13
Rheinbach	2.600	3.500	3.000	33
Sankt Augustin	1.550	2.750	2.300	10
Siegburg	2.050	3.400	2.900	19
Troisdorf	2.150	3.000	2.500	14
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.550	3.450	2.800	151

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	700	1.900	1.200	3
Bad Honnef	1.050	2.500	1.750	16
Bornheim	1.200	1.950	1.600	9
Hennef	1.300	1.800	1.600	4
Königswinter	1.100	1.950	1.500	7
Meckenheim	100	1.300	750	20
Niederkassel	1.300	2.150	1.750	3
Rheinbach	850	1.800	1.350	10
Sankt Augustin	650	2.350	1.600	20
Siegburg	800	2.650	1.800	20
Troisdorf	600	2.400	1.700	14
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	100	2.650	1.500	130

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.400	1.700	1.550	3
Meckenheim	300	1.550	800	23
Sankt Augustin	300	1.450	900	42
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	2.100	950	75

(Baujahr 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.350	2.950	1.900	15
Bornheim	1.200	1.900	1.650	5
Eitorf	1.150	1.600	1.400	4
Hennef	650	2.550	1.650	34
Königswinter	1.150	2.300	1.500	11
Lohmar	1.500	2.200	1.800	6
Meckenheim	1.350	1.800	1.600	3
Much	1.150	1.450	1.300	3
Neunkirchen- Seelscheid	1.150	1.400	1.300	3
Rheinbach	1.250	2.000	1.750	5
Ruppichterath	1.300	1.400	1.350	5
Sankt Augustin	1.250	2.250	1.800	10
Siegburg	1.650	2.600	2.100	10
Troisdorf	850	2.100	1.650	37
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	2.950	1.700	157

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	1.000	1.300	1.150	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	2.650	1.450	5

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.850	2.450	2.150	3
Hennef	1.500	2.550	2.050	5
Niederkassel	1.600	2.400	1.950	6
Sankt Augustin	1.550	2.050	1.800	3
Siegburg	2.450	3.100	2.850	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.350	3.750	2.100	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	2.850	4.300	3.500	5
Bornheim	2.350	3.000	2.800	10
Hennef	1.950	3.400	2.800	31
Königswinter	2.350	3.500	2.900	26
Lohmar	2.300	3.050	2.700	22
Meckenheim	1.550	3.100	2.400	11
Neunkirchen- Seelscheid	2.250	2.800	2.500	4
Niederkassel	1.900	3.150	2.650	35
Rheinbach	2.500	2.950	2.700	15
Sankt Augustin	2.150	2.850	2.550	18
Siegburg	2.550	3.700	3.100	28
Troisdorf	2.150	3.450	2.850	47
Wachtberg	2.700	2.950	2.850	5
Windeck	1.850	2.100	1.950	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.550	4.300	2.800	263

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	2.850	3.700	3.350	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.850	3.700	3.350	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	1.000	1.750	1.400	4
Hennef	850	1.700	1.250	5
Königswinter	1.000	2.250	1.600	6
Meckenheim	400	1.400	950	5
Sankt Augustin	900	1.650	1.300	14
Siegburg	1.250	1.750	1.450	3
Troisdorf	1.000	1.750	1.450	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	400	2.250	1.350	49

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	200	400	300	7
Sankt Augustin	700	1.350	950	12
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.700	900	24

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.500	2.800	2.100	11
Bornheim	1.400	2.000	1.700	5
Hennef	1.400	1.950	1.600	7
Königswinter	1.400	1.850	1.650	3
Troisdorf	1.450	2.250	1.700	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	2.800	1.750	46

(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	2.150	2.350	2.200	3
Rheinbach	1.750	1.850	1.800	4
Sankt Augustin	2.850	3.300	3.050	3
Siegburg	2.100	3.300	2.700	6
Troisdorf	1.850	2.300	2.100	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	3.300	2.350	26

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.250	4.100	3.200	7
Bornheim	2.450	3.700	3.100	19
Hennef	1.900	3.400	2.700	36
Königswinter	2.200	3.550	2.900	16
Lohmar	2.350	3.000	2.750	10
Meckenheim	2.000	3.050	2.600	7
Neunkirchen- Seelscheid	2.250	2.850	2.450	3
Niederkassel	2.100	3.600	2.900	14
Rheinbach	2.650	3.550	2.950	21
Ruppichteroth	2.000	2.400	2.200	3
Sankt Augustin	1.750	2.900	2.350	16
Siegburg	2.300	3.750	3.050	14
Swisttal	2.100	2.150	2.100	3
Troisdorf	2.000	3.300	2.450	23
Wachtberg	2.750	2.900	2.800	4
Windeck	1.900	2.300	2.100	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.750	4.100	2.750	201

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	4
Siegburg	1.550	2.600	2.150	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	750	2.600	1.550	14

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	600	1.200	950	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	600	1.750	1.000	12

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.550	2.600	2.250	4
Hennef	1.200	1.950	1.550	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	2.600	1.850	14

(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	1.100	3.150	2.100	7

(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	3.550	3.350	6
Bornheim	2.850	4.150	3.800	4
Hennef	2.200	3.600	2.600	8
Königswinter	2.950	3.450	3.100	7
Lohmar	2.500	3.150	2.850	4
Meckenheim	2.850	3.050	2.900	4
Neunkirchen- Seelscheid	2.100	3.250	2.650	5
Niederkassel	2.800	3.300	3.100	9
Rheinbach	2.500	3.250	2.800	4
Sankt Augustin	1.500	2.950	2.200	8
Siegburg	2.350	4.150	3.150	12
Troisdorf	1.550	3.300	2.700	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.500	4.150	2.900	79

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		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	1.350	1.150	5

(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	900	1.250	1.100	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900	1.900	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	2.650	4.100	3.600	6
Bornheim	1.850	2.500	2.150	4
Hennef	2.650	3.650	3.150	7
Königswinter	2.950	3.450	3.150	3
Lohmar	2.900	3.150	3.050	4
Niederkassel	2.850	4.000	3.300	7
Rheinbach	2.950	3.600	3.250	3
Sankt Augustin	1.900	2.000	1.950	4
Siegburg	3.100	3.750	3.500	6
Troisdorf	1.600	2.750	2.100	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.600	4.100	3.000	51

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.500	5.150	3.500	3

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

(Baujahr bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)	Wohnfläche m ² von bis	
	von	bis			von	bis
Bad Honnef	1.300	4.800	2.100	10 (1995)	23	82
	950	3.100	1.800	22 (1976)	36	74
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	4.800	1.850	35	23	82

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

(Baujahr ab 2000)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)	Wohnfläche m ² von bis	
	von	bis			von	bis
Bad Honnef	2.650	5.500	4.450	90 (2014)	21	148
Eitorf	2.250	4.800	4.250	87 (2014)	22	57
Königswinter	2.700	7.450	5.700	97 (2015)	18	78
Meckenheim	1.800	3.750	2.900	25 (2014)	47	87
Niederkassel	1.800	2.150	2.050	6 (2007)	45	76
Sankt Augustin	3.400	5.650	5.000	27 (2016)	22	79
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.800	7.450	4.650	332	18	148

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

7.4 Durchschnittswerte von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)

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 2014, 2015 und 2016.

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	4.500	7
Bornheim	2.500	5.000	3.500	5
Hennef	2.000	5.000	4.500	4
Königswinter	5.000	15.000	8.500	3
Rheinbach	2.500	3.000	3.000	3
Sankt Augustin	1.000	6.000	2.500	12
Troisdorf	3.000	5.000	4.500	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	15.000	4.000	46

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.000	5.500	3.500	5
Bornheim	4.000	8.000	5.500	4
Hennef	3.000	7.000	4.000	4
Königswinter	1.500	5.000	3.000	11
Meckenheim	3.000	5.000	4.000	4
Niederkassel	3.500	6.000	4.500	4
Rheinbach	3.000	4.000	3.500	3
Siegburg	4.500	6.000	5.000	3
Troisdorf	6.500	8.000	6.500	14
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	8.000	4.500	55

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Niederkassel	10.000	11.000	10.500	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4.000	11.000	8.500	10

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	3.000	7.000	5.000	5
Bornheim	3.500	9.000	7.500	26
Hennef	5.000	8.000	6.000	8
Königswinter	2.500	6.000	3.500	6
Lohmar	4.000	4.000	4.000	4
Meckenheim	3.500	10.000	5.500	38
Neunkirchen- Seelscheid	6.000	6.000	6.000	4
Niederkassel	7.500	11.000	9.000	5
Rheinbach	5.000	6.000	6.000	12
Sankt Augustin	3.000	17.500	7.000	42
Swisttal	4.000	4.000	4.000	5
Troisdorf	5.000	18.000	7.500	25
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.500	18.000	6.500	184

7.4.2 Garagen

(Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	5.000	15.000	8.500	8
Bornheim	8.000	10.000	8.500	4
Hennef	5.000	12.000	9.000	3
Sankt Augustin	4.000	8.000	5.500	5
Troisdorf	5.000	10.000	7.500	3
Wachtberg	5.000	10.000	8.000	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4.000	15.000	8.000	35

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	10.000	15.000	12.000	6

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6.000	15.000	10.500	4

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bornheim	12.500	18.000	14.000	9
Hennef	3.000	15.000	11.500	4
Meckenheim	19.000	19.000	19.000	4
Niederkassel	8.000	9.000	8.500	3
Sankt Augustin	13.000	22.500	16.500	12
Siegburg	15.000	20.000	17.500	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.000	22.500	14.500	42

7.4.3 Tiefgaragenstellplätze

(Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Alfter	3.000	6.000	4.500	3
Bad Honnef	5.000	15.000	10.000	12
Bornheim	2.500	10.000	5.500	4
Meckenheim	4.000	10.000	6.000	9
Sankt Augustin	3.000	15.000	3.500	39
Troisdorf	4.000	12.000	7.500	15
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.500	15.000	6.000	90

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	8.000	11.000	9.500	8
Hennef	5.000	20.000	10.000	19
Meckenheim	3.000	10.000	6.000	5
Troisdorf	5.000	15.000	7.000	48
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.000	20.000	8.000	95

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Hennef	11.500	12.000	12.000	6
Sankt Augustin	10.000	11.500	11.000	3
Siegburg	5.000	18.000	13.000	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5.000	18.000	11.500	22

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	10.000	24.000	15.500	45
Bornheim	12.500	22.500	16.000	29
Hennef	7.000	17.000	13.500	92
Königswinter	13.000	15.000	14.000	65
Lohmar	6.500	14.000	9.500	7
Meckenheim	14.000	22.000	16.500	23
Neunkirchen- Seelscheid	10.000	12.000	10.500	17
Niederkassel	9.000	19.000	15.500	65
Rheinbach	14.000	20.000	15.500	71
Sankt Augustin	10.000	19.000	11.000	23
Siegburg	12.000	20.000	15.000	46
Swisttal	11.000	11.000	11.000	4
Troisdorf	7.500	22.000	15.500	63
Wachtberg	9.000	15.000	11.000	15
Windeck	15.000	15.000	15.000	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6.500	24.000	14.500	575

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 Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

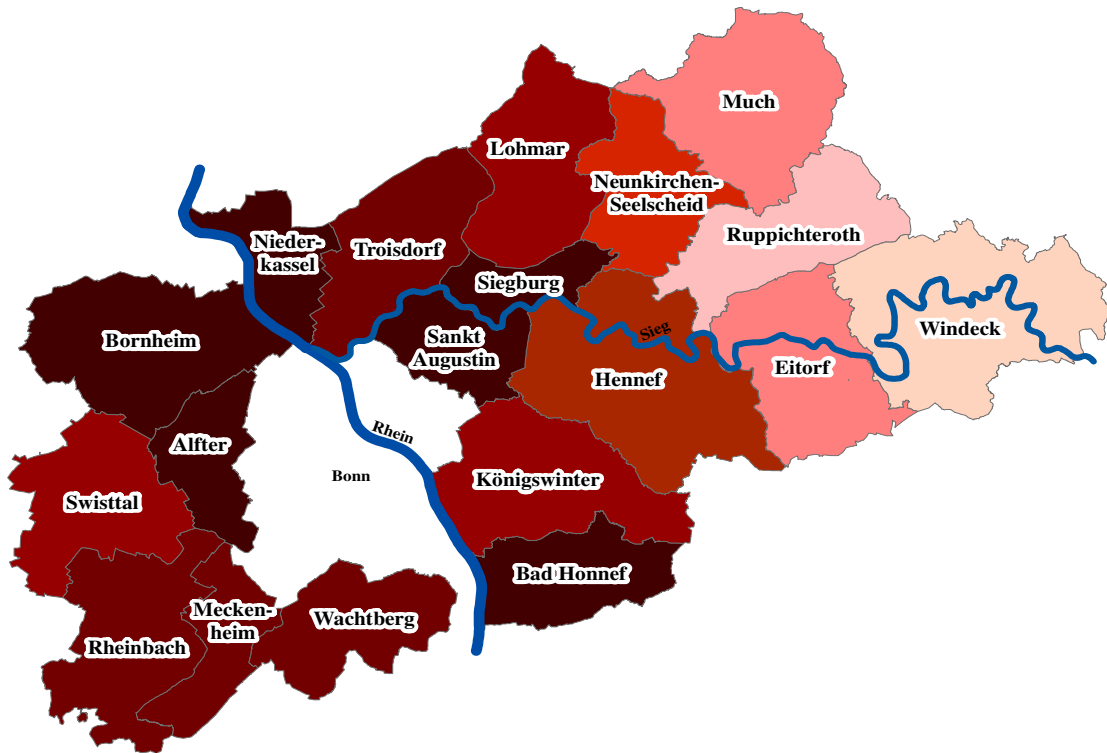
Die gebietstypischen Werte stellen ein grobes Raster der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

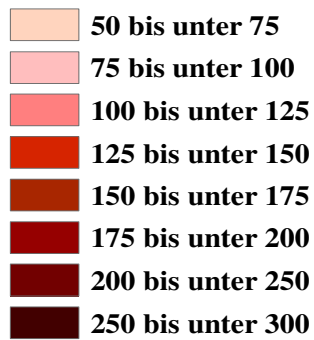
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2017	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage
Alfter	300		270		190
Bad Honnef	340		280		120
Bornheim	290		250		185
Eitorf	160		105		60
Hennef	290		155		75
Königswinter	250		195		115
Lohmar	210		190		110
Meckenheim	250		210		145
Much	150		100		46
Neunkirchen-Seelscheid	185		145		110
Niederkassel	310		270		215
Rheinbach	270		200		110
Ruppichteroth	130		80		55
Sankt Augustin	290		270		250
Siegburg	350		250		205
Swisttal	220		175		90
Troisdorf	270		230		205
Wachtberg	260		215		125
Windeck	60		55		30

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

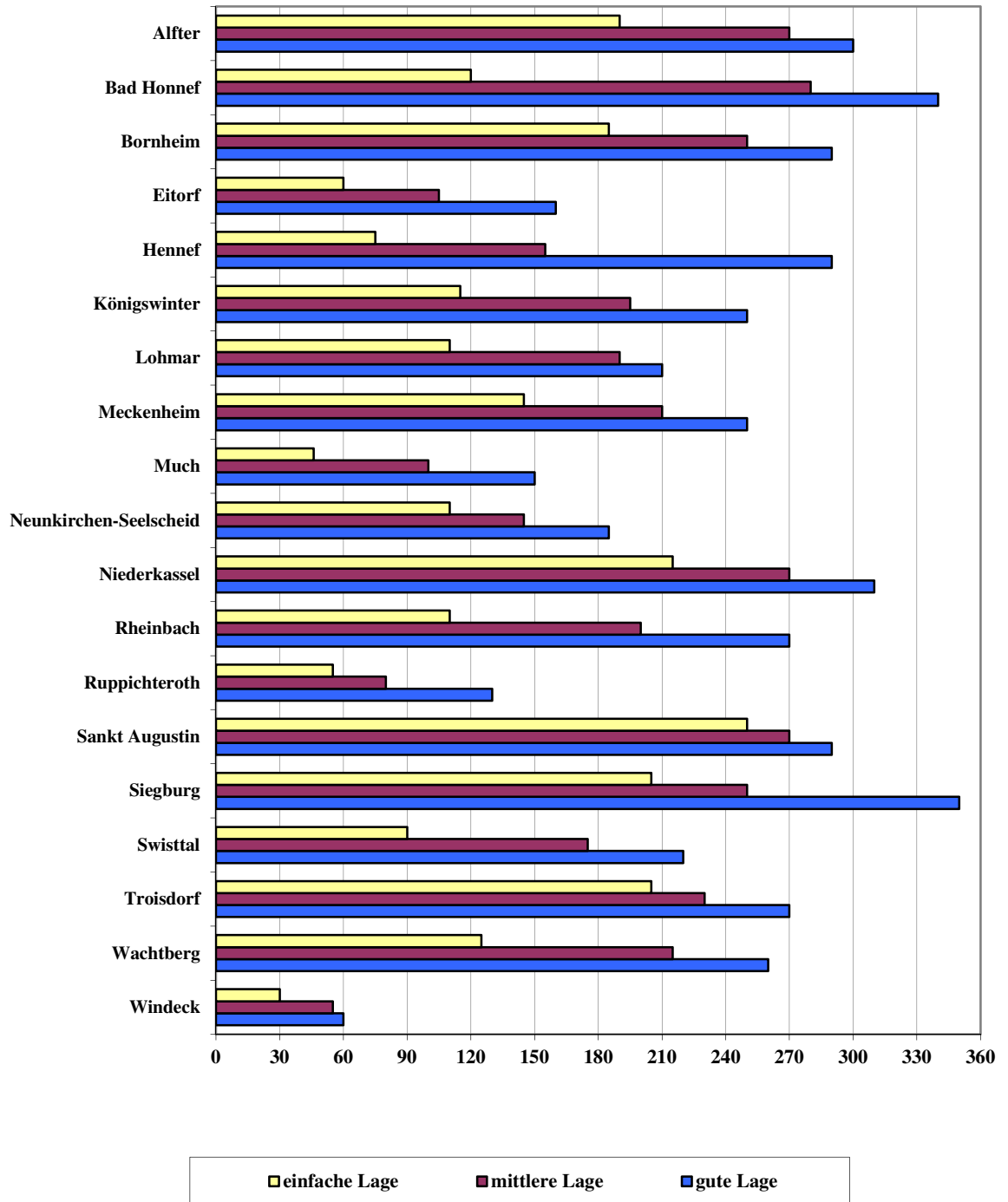


in €/m² (Stichtag: 01.01.2017).



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

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum Stichtag 01.01.2017 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

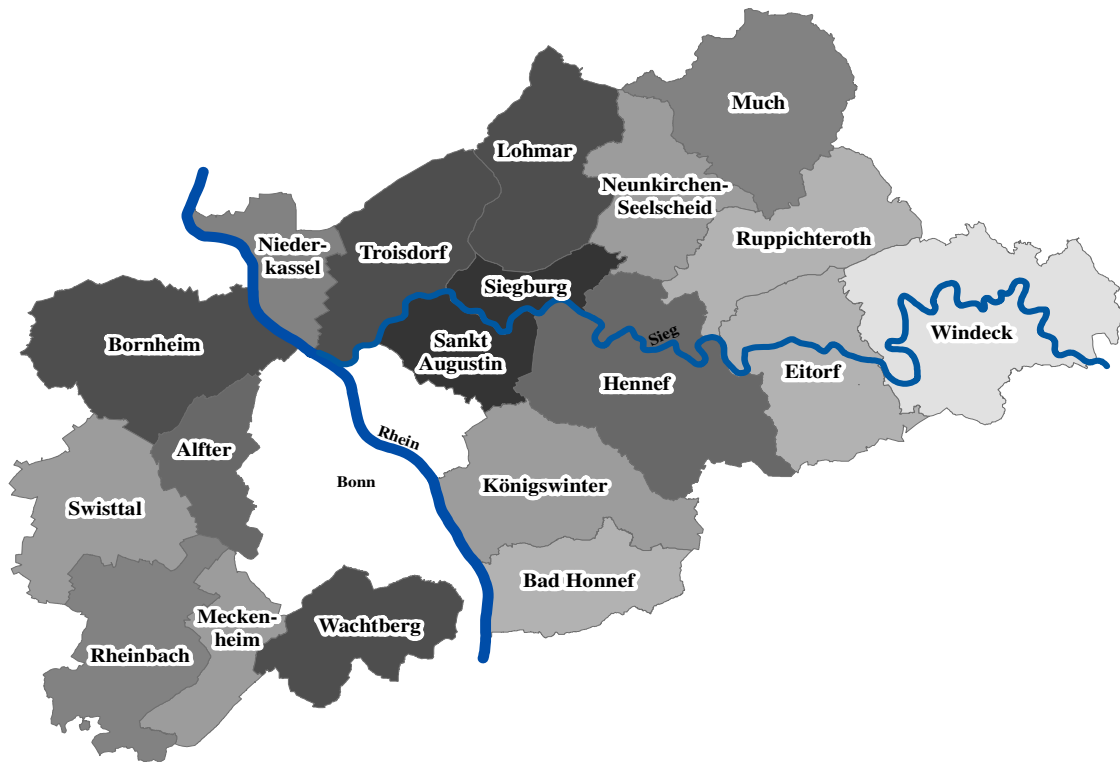
Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

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

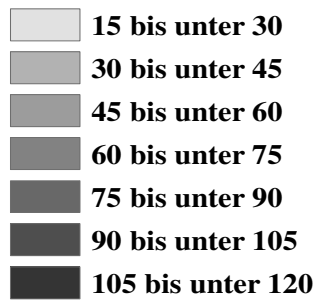
Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2017	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	-		50		-
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	105		95		-
Wachtberg	-		90		-
Windeck	-		20		-

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



in €/m² (Stichtag: 01.01.2017).



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

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.

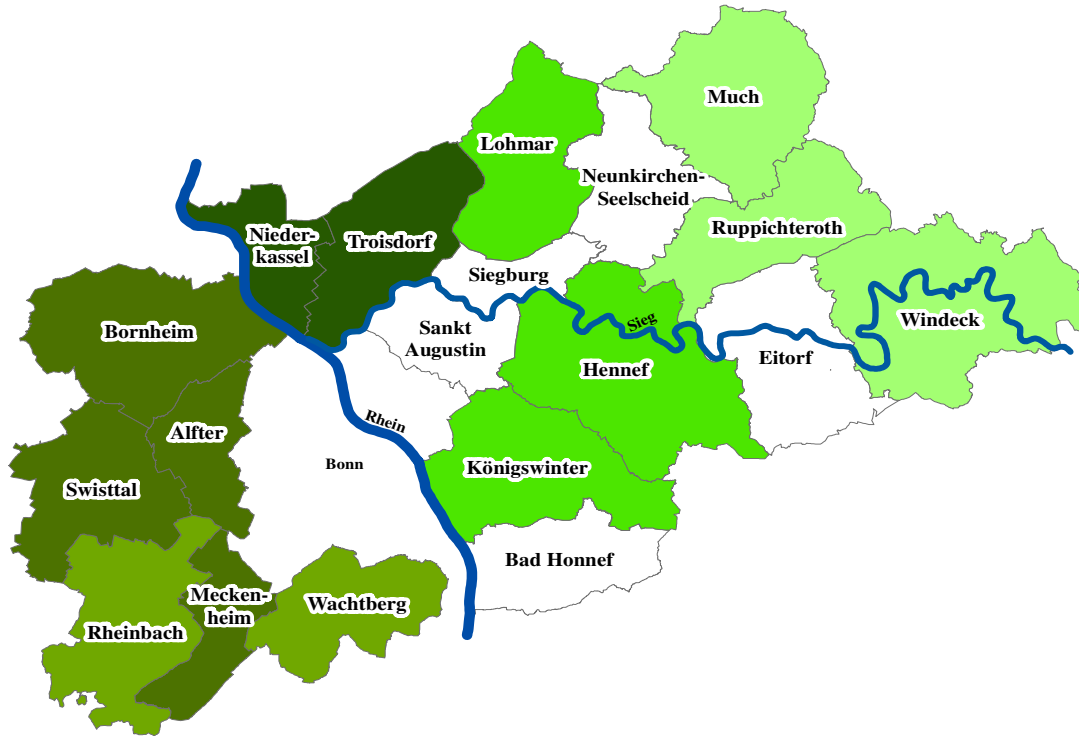
Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

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 01.01.2017	Bodenrichtwert in €/m ²			
	Acker bzw. ackerfähig von bis		Dauergrünland von bis	
Alfter	3,50	4,50	-	
Bad Honnef	-		1,20	
Bornheim	4,00	4,50	1,80	
Eitorf	-		1,20	
Hennef	1,70	2,50	1,20	1,40
Königswinter	1,80	2,70	1,40	
Lohmar		2,00	1,50	
Meckenheim		4,30	-	
Much	1,50	1,70	1,40	
Neunkirchen-Seelscheid		-	1,60	
Niederkassel	5,50	7,50	-	
Rheinbach	1,60	4,50	1,20	
Ruppichteroth		1,30	1,20	
Sankt Augustin		-	-	
Siegburg		-	1,50	
Swisttal		4,50	-	
Troisdorf	4,80	7,50	1,70	1,90
Wachtberg		3,60	-	
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 €/m² (Stichtag: 01.01.2017).

	kein Wert
	1,00 bis unter 2,00
	2,00 bis unter 3,00
	3,00 bis unter 4,00
	4,00 bis unter 5,00
	6,00 bis unter 7,00

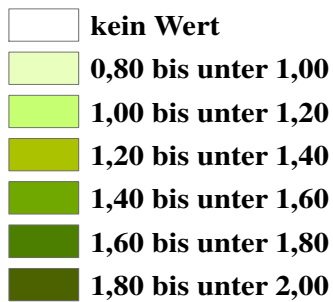
Die Grafik gibt keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Stadt Bonn.

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 €/m² (Stichtag: 01.01.2017).



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

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.

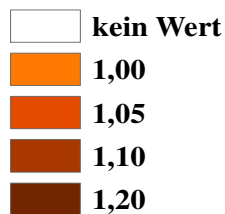
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2017	Bodenrichtwerte in €/m ²	
	von	bis
Alfter		1,20
Bad Honnef		1,10
Bornheim		1,20
Eitorf		1,00
Hennef	1,00	1,10
Königswinter		1,10
Lohmar		1,10
Meckenheim		1,20
Much		1,10
Neunkirchen-Seelscheid		1,10
Niederkassel		-
Rheinbach		1,20
Ruppichterath		1,00
Sankt Augustin		1,10
Siegburg		1,10
Swisttal		1,20
Troisdorf		1,10
Wachtberg		1,20
Windeck		1,00

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 €/m² (Stichtag: 01.01.2017).



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

9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

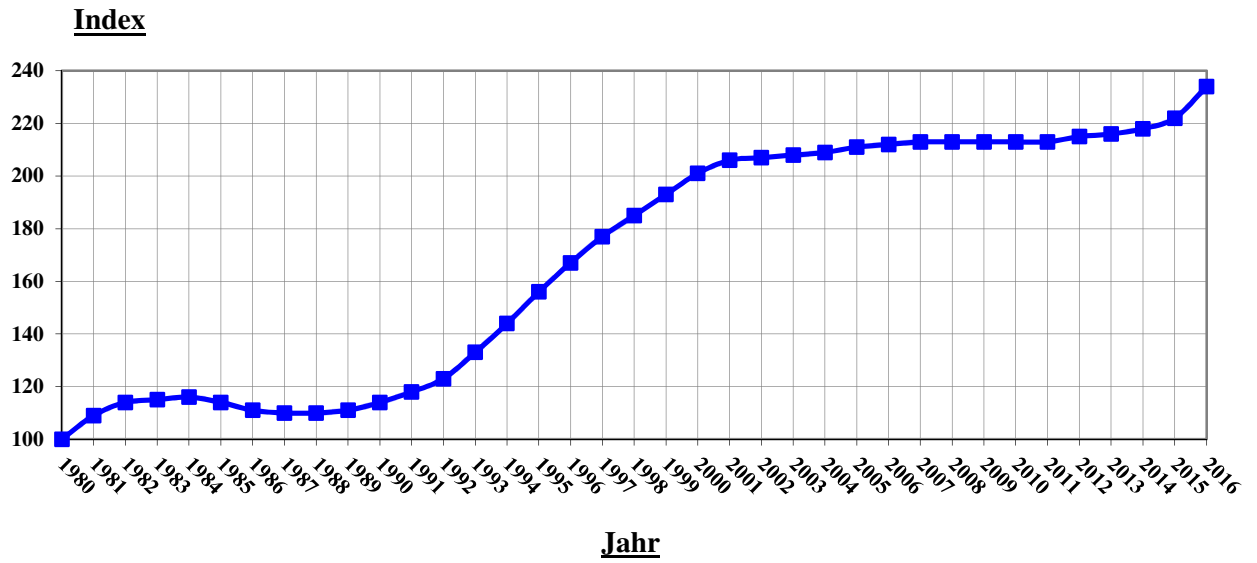
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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.

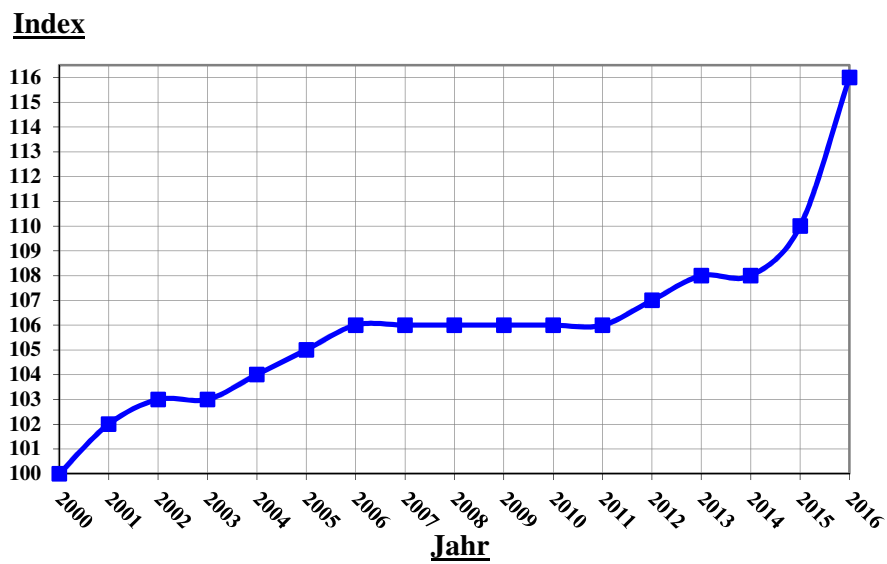
Jahr	Basisjahr 1980 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	103
2003	208	103
2004	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
2016	234	116

Grafik zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

Basisjahr 1980 = 100



Basisjahr 2000 = 100



9.1.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Alter		Bad Honnef		Bornheim		Eitorf		Hennef	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	105		112		106		110		104	
1982	110		116		112		115		108	
1983	113		120		114		120		107	
1984	115		118		116		118		107	
1985	116		116		114		115		104	
1986	116		116		112		115		102	
1987	115		115		110		115		101	
1988	118		115		111		115		102	
1989	120		116		112		115		102	
1990	128		118		114		117		107	
1991	129		118		116		123		114	
1992	132		125		120		130		121	
1993	142		139		134		145		134	
1994	143		151		149		162		150	
1995	159		163		163		189		163	
1996	165		176		174		207		181	
1997	170		187		185		223		197	
1998	176		195		197		234		214	
1999	186		205		202		249		225	
2000	197	100	214	100	209	100	257	100	235	100
2001	202	103	217	101	221	106	261	101	240	102
2002	203	103	216	101	222	106	262	102	243	103
2003	203	103	220	103	222	106	262	102	243	103
2004	205	104	221	103	224	107	262	102	243	104
2005	207	105	225	105	226	108	263	102	245	104
2006	208	106	231	108	227	109	263	102	246	105
2007	208	106	231	108	228	109	263	102	247	105
2008	208	106	231	108	228	109	262	102	247	105
2009	209	106	231	108	228	109	262	102	247	105
2010	209	106	231	108	229	110	262	102	246	105
2011	209	106	231	108	230	110	261	101	244	104
2012	210	107	236	111	231	111	260	101	244	104
2013	211	107	241	113	232	111	260	101	245	104
2014	212	108	242	113	234	112	258	100	246	105
2015	215	109	243	114	241	116	259	101	249	106
2016	240	122	259	121	258	124	278	108	263	112

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
2016	215	111	228	120	209	109	181	116	228	115

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichteroth		Sankt Augustin		Siegburg	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	107		107		111		109		111	
1982	113		114		116		118		123	
1983	113		110		121		118		125	
1984	113		106		120		117		127	
1985	110		102		119		115		130	
1986	107		98		116		114		132	
1987	103		98		116		109		133	
1988	105		94		117		111		134	
1989	110		98		117		113		134	
1990	114		98		120		116		137	
1991	121		99		124		119		145	
1992	127		104		133		125		151	
1993	139		112		150		133		162	
1994	153		119		162		146		162	
1995	163		127		179		154		169	
1996	172		136		198		164		178	
1997	182		143		214		169		188	
1998	199		153		220		174		200	
1999	206		158		230		183		209	
2000	213	100	167	100	246	100	193	100	223	100
2001	218	102	168	101	255	104	196	102	226	101
2002	218	103	169	101	255	104	201	104	226	101
2003	224	105	169	101	256	104	201	104	226	101
2004	226	106	171	102	256	104	201	104	227	102
2005	227	107	173	103	256	104	201	104	232	104
2006	228	107	173	104	256	104	203	105	232	104
2007	229	107	173	104	256	104	203	105	232	104
2008	229	107	174	104	256	104	203	105	232	104
2009	228	107	173	103	256	104	203	105	232	104
2010	229	107	173	103	256	104	203	105	232	104
2011	229	107	172	103	256	104	204	106	232	104
2012	239	112	172	103	256	104	211	109	232	104
2013	242	114	173	103	258	105	211	110	232	104
2014	249	117	173	103	258	105	213	110	234	105
2015	250	118	173	103	258	105	215	112	249	112
2016	259	121	177	106	276	112	230	119	258	116

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
2016	211	115	275	130	182	120	225	112

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

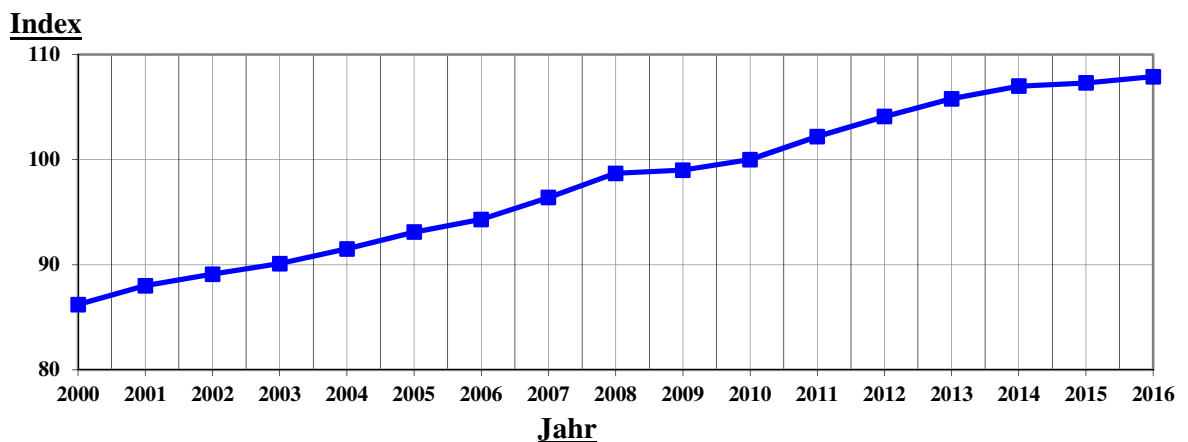
9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

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
2016	107,9



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 2011 bis 2016 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 %	65 %	56
Gewerbenutzung	25 %	65 %	16

Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	30 %	95 %	177
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 13 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2011 bis 2016 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 3.100 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 vergleichbaren Bodenrichtwert gezahlt wurden.

9.4 Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten

Der Gutachterausschuss hat 14 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2011 bis 2016 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

1,0 bis 1,9-fache (Mittelwert rund 1,4-fach)

von den vergleichbaren Rahmenwerten bzw. Bodenrichtwerten aus land- und forstwirtschaftlicher Nutzung gezahlt wurden. 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. 3.000 Kaufpreise aus den Jahren 2005 - 2010 zugrunde gelegt.

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten sind für folgende Nutzungsarten anwendbar: Wohngebiete und 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 Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt. Die vollständige Modellbeschreibung kann im Internet auf der Seite www.boris.nrw.de unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA, Stand 07/2013" eingesehen werden.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen der Jahrgänge 2014, 2015 und 2016 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 2016

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	2,6	24	141	2.130	6,72	25,2	44	80
Standardabweichung	0,5		44	689	1,41	6,3	16	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,4	44	128	1.900	7,23	18,7	55	80
Standardabweichung	0,6		20	411	1,28	5,3	15	
Zweifamilienhäuser	3,1	17	172	1.453	6,09	26,8	37	80
Standardabweichung	0,5		43	426	1,1	6,0	12	
Dreifamilienhäuser	3,9	41	225	1.279	6,13	26,1	43	80
Standardabweichung	0,6		35	293	1,02	4,2	11	
gemischt genutzte Gebäude	5,4	31	603	1.060	6,81	23,5	41	80
Standardabweichung	0,9		463	315	1,46	3,7	14	
Geschäfts- und Bürogebäude	6,9	15	3.943	1.148	7,94	19,2	59	60
Standardabweichung	1,3		5.621	563	2,85	6,9	14	

9.6.2.2 Mehrfamilienhäuser

	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	4,5	66	674	1.258	6,50	23,4	47	80
Standardabweichung	0,9		1.553	320	1,12	3,9	13	

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

	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	4,7	22	469	1.392	7,23	21,7	49	80
Standardabweichung	0,8		264	264	1,25	3,8	12	
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen- Seelscheid, Ruppichterath	5,1	9	264	1.094	6,07	22,3	55	80
Standardabweichung	1,0		484	266	0,70	2,6	10	
Siegburg	4,2	9	201	1.094	5,74	24,9	41	80
Standardabweichung	0,7		493	119	0,55	3,4	11	
Troisdorf	4,9	9	649	1.215	6,47	25,4	39	80
Standardabweichung	1,0		497	355	1,21	4,7	13	
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	4,0	17	1.174	1.279	6,20	24,3	46	80
Standardabweichung	0,7		3.011	256	0,79	3,7	16	

9.6.2.3 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	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	3,8	305	75	1.660	7,34	21,6	57	80
Standardabweichung	0,6		23	548	4,21	6,8	15	

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

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

	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	3,9	108	72	1.347	7,82	25,9	42	80
Standardabweichung	0,6		22	397	4,41	6,6	11	
Baujahr 1990 bis 1999	3,8	134	71	1.567	6,76	21,0	60	80
Standardabweichung	0,6		22	299	0,85	5,4	3	
Baujahr 2000 bis 2009	3,6	17	80	1.986	8,48	18,6	68	80
Standardabweichung	0,6		23	331	1,08	5,0	4	
Baujahr ab 2010	3,5	46	89	2.547	8,64	14,3	80	80
Standardabweichung	0,6		24	493	0,80	2,8	1	

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

	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	6,8	70	57	776	6,50	29,5	40	80
Standardabweichung	1,3		17	223	0,90	6,3	8	

Entgegen des sonstigen Trends im Rhein-Sieg-Kreis hat sich der Liegenschaftszinssatz gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Der Grund für diese Abweichung ist aus dem zugrundeliegenden Datenmaterial nicht erkennbar.

9.6.3 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume

9.6.3.1 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %
freistehende Einfamilienhäuser	3,9	3,8	3,2	2,9	2,6
Reihen- und Doppelhäuser	4,0	4,0	4,1	3,6	3,4
Zweifamilienhäuser	4,4	4,3	4,1	3,7	3,1
Dreifamilienhäuser	4,9	4,6	4,2	4,0	3,9
Gemischt genutzte Gebäude	6,1	6,2	6,3	5,9	5,4
Geschäfts- und Bürogebäude	(7,0)	(7,0)	7,6	7,6	6,9
Gewerbe und Industrie	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

() = statistisch nicht gesichert

9.6.3.2 Mehrfamilienwohnhäuser

	Berichtszeitraum				
	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5,2	5,1	5,0	4,7	4,5

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

	Berichtszeitraum				
	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef				5,0	4,7
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen- Seelscheid, Ruppichterath				5,5	5,1
Siegburg				4,3	4,2
Troisdorf				4,7	4,9
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg					4,0

9.6.3.3 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	Berichtszeitraum				
	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4,6	4,6	4,1	4,0	3,8

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.

	Berichtszeitraum				
	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %
Baujahr bis 1989				4,2	3,9
Baujahr 1990 bis 1999				4,2	3,8
Baujahr 2000 bis 2009				4,1	3,6
Baujahr ab 2010				3,5	3,5

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

	Berichtszeitraum				
	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6,1	5,5	5,5	5,4	6,8

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				
	2012	2013	2014	2015	2016
Zweifamilienhäuser	17	17	17	17,3	19,1
Standardabweichung	3,7	2,5	3,0	3,1	3,4
Dreifamilienhäuser	14	15	16	16,2	16,6
Standardabweichung	1,8	2,9	2,6	2,0	2,3
Gemischt genutzte Gebäude	11	12	12	11,8	12,5
Standardabweichung	1,7	1,5	4,1	2,9	2,5
Geschäfts- und Bürogebäude	(13)	(13)	(10)	9,8	11,4
Standardabweichung				2,3	2,9
Gewerbe und Industrie	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)

() = statistisch nicht gesichert

9.7.2 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser

	Berichtszeitraum				
	2012	2013	2014	2015	2016
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	14	15	14	14,8	15,4
Standardabweichung	2,3	2,2	2,4	2,2	2,6

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

	Berichtszeitraum				
	2012	2013	2014	2015	2016
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef				15,1	15,5
Standardabweichung				2,2	2,8
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen- Seelscheid, Ruppichterath				13,6	14,8
Standardabweichung				3,1	2,8
Siegburg				15,7	15,9
Standardabweichung				1,2	1,2
Troisdorf				14,5	14,4
Standardabweichung				1,8	2,1
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg					15,8
Standardabweichung					3,2

() = statistisch nicht gesichert

9.7.3 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

	Berichtszeitraum				
	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse alle Baujahre	17	17	18	18,0	18,3
Standardabweichung	2,6	3,6	3,8	7,2	4,6

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.

	Berichtszeitraum				
	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989			16	15,0	15,8
Standardabweichung			2,7	2,9	3,4
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999			18	19,0	18,4
Standardabweichung			3,5	10,1	3,0
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009			19	18,9	20,2
Standardabweichung			2,2	2,5	3,4
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2010			23	21,9	23,3
Standardabweichung			2,6	3,1	6,4

() = statistisch nicht gesichert

	Berichtszeitraum				
	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	12	13	12	12,5	9,6
Standardabweichung	2,6	3,5	1,6	2,1	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 Faktoren 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 2016) 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 103).
- Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1955 berücksichtigt.
- Bei der Bodenwertermittlung wurde der entsprechend zugeordnete Bodenrichtwert 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 2015 und 2016 (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 = 177 R ² = 0,59	n = 128 R ² = 0,74	n = 225 R ² = 0,63
100.000 €	1,27		
125.000 €	1,15		
150.000 €	1,06	1,32	
175.000 €	1,00	1,24	1,37
200.000 €	0,95	1,17	1,29
225.000 €	0,92	1,12	1,22
250.000 €	0,89	1,08	1,17
275.000 €	0,87	1,04	1,12
300.000 €	0,85	1,02	1,09
325.000 €	0,83	0,99	1,05
350.000 €	0,82	0,97	1,03
375.000 €	0,81	0,96	1,01
400.000 €	0,80	0,94	0,99
425.000 €	0,79	0,93	0,97
450.000 €		0,91	0,95
475.000 €		0,90	0,94
500.000 €		0,89	0,93
525.000 €			0,91
550.000 €			0,90

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	240.000 €	88.000 €	300.000 €	100.000 €	310.000 €	88.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	27 %	12 %	39 %	14 %	44 %	14 %
Bodenwert	95 €/m ²	35 €/m ²	180 €/m ²	15 €/m ²	240 €/m ²	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	20 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 120 m² - 630 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 2015 und 2016 (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 = 104 R² = 0,62	n = 195 R² = 0,65
125.000 €	1,35	
150.000 €	1,26	1,45
175.000 €	1,19	1,36
200.000 €	1,14	1,29
225.000 €	1,10	1,24
250.000 €	1,07	1,20
275.000 €	1,05	1,16
300.000 €	1,03	1,14
325.000 €	1,01	1,11
350.000 €	0,99	1,09
375.000 €	0,98	1,07
400.000 €		1,06

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung		Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	225.000 €	60.000 €		235.000 €	60.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	34 %	14 %		35 %	12 %
Bodenwert	180 €/m ²	25 €/m ²		250 €/m ²	30 €/m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre		50 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 125 m² - 435 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 2015 und 2016 (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 = 55 R² = 0,53	n = 83 R² = 0,47
125.000 €	1,53	
150.000 €	1,39	1,56
175.000 €	1,28	1,43
200.000 €	1,20	1,33
225.000 €	1,14	1,25
250.000 €	1,09	1,19
275.000 €	1,05	1,14
300.000 €		1,10

Einflussgröße	Mittelwert			Standard-abweichung	
	Mittelwert	Standard-abweichung		Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	180.000 €	50.000 €		185.000 €	45.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	9 %		33 %	10 %
Bodenwert	215 €/m ²	10 €/m ²		265 €/m ²	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	10 Jahre		50 Jahre	15 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 120 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 2015 und 2016 (NHK 2010)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten
(Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren)**

	Bodenwertniveau 30 €/m² bis 270 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 70 R² = 0,70
125.000 €	1,00
150.000 €	1,00
175.000 €	0,99
200.000 €	0,99
225.000 €	0,99
250.000 €	0,99
275.000 €	0,98
300.000 €	0,98
325.000 €	0,98
350.000 €	0,98

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger Sachwert	230.000 €	65.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	37 %	13 %
Bodenwert	150 €/m ²	60 €/m ²
Restnutzungsdauer	35 Jahre	10 Jahre

Die Bruttogrundflächen der ausgewerteten Objekte bewegen sich in einer Spanne von 140 m² - 430 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. Aufgrund 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 2015 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 93 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 kanalanschlussbeitragsfrei**) 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 1,6 % 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 4,0 % 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 2015 und 2016 (NHK 2010) ohne Abhängigkeit von Bodenwerten

	Bodenwertniveau 30 €/m ² bis 290 €/m ²
finanz- mathematischer Wert des Erbbaurechtes	n = 93 R² = 0,31
100.000 €	1,12
125.000 €	1,08
150.000 €	1,03
175.000 €	0,99
200.000 €	0,95
225.000 €	0,91
250.000 €	0,87
275.000 €	0,83
300.000 €	0,78
325.000 €	0,74

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathe- matischer Wert	220.000 €	75.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathe- matischen Wert	32 %	24 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre	25 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 28.03.2017

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: 02271-83-16231
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: 0251-2376-0
Nevinghoff 40 poststelle-muenster@lwk.nrw.de
48147 Münster www.landwirtschaftskammer.de

