



Grundstücksmarktbericht 2018 für den Rhein-Sieg-Kreis



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

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2018

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2017

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 2018, 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 2017	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 2017 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
6.1.7	Zweifamilienhäuser	38
6.1.7.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	39
6.2	Mehrfamilienhäuser	40
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	41
7.	Eigentumswohnungen	42
7.1	Eigentumswohnungen insgesamt	42
7.1.1	Preisgruppen von Eigentumswohnungen	44
7.1.2	Preisgruppen von Eigentumswohnungen des Berichtsjahres 2017 gemeindeweise	45
7.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	47
7.3	Durchschnittswerte von Eigentumswohnungen	48
7.3.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	48
7.3.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m ² und 70 m ²	50
7.3.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m ² und 90 m ²	53
7.3.4	Wohnungsgröße zwischen 91 m ² und 110 m ²	57
7.3.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m ² und 130 m ²	60
7.3.6	Wohnungsgröße über 130 m ²	62
7.3.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" und Seniorenhäuser 60+	64
7.4	Durchschnittskaufpreise von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tief- garagenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)	65
7.4.1	Oberirdische Stellplätze	65
7.4.2	Garagen	67
7.4.3	Tiefgaragenstellplätze	68

8.	Bodenrichtwerte	71
8.1	Gesetzlicher Auftrag	71
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	71
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen	71
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	72
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	72
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	75
8.4.3	Landwirtschaftliche Grundstücke	77
8.4.4	Forstwirtschaftliche Grundstücke	80
9.	Erforderliche Daten	82
9.1	Indexreihen	82
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	82
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	84
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	88
9.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	89
9.3	Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	90
9.4	Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten	90
9.5	Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	91
9.6	Liegenschaftszinssätze	92
9.6.1	Grundsätze für die Ermittlung	92
9.6.2	Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2017	92
9.6.2.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	92
9.6.2.2	Mehrfamilienwohnhäuser	93
9.6.2.3	Wohnungseigentum	94
9.6.3	Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume	95
9.6.3.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	95
9.6.3.2	Mehrfamilienwohnhäuser	96
9.6.3.3	Wohnungseigentum	97

9.7	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	98
9.7.1	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	98
9.7.2	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser	99
9.7.3	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum	100
9.8	Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke	101
9.8.1	Grundsätze für die Ermittlung	101
9.8.2	Ermittlung von Sachwertfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden	102
9.9	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte	106
10.	Anlagen	109
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	109
10.2	Sonstige Anschriften	110

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 26.03.2018 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Vergleich zum Jahr 2016 sank die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.896 auf 6.517. Der Geldumsatz stieg von 1.372 Millionen Euro auf 1.402 Millionen Euro. Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 16 % auf rund 812 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) | + 6,3 % |
| - Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) | + 2,5 % |

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 über den Zahlen des Vorjahres (Verkaufszahl 26 %, Flächenumsatz 36 %, Geldumsatz 58%).

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

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken liegen die Verkaufszahlen um ca. 5 % unter dem Vorjahr. Der Geldumsatz stieg um ca. 5 %, der Flächenumsatz ging um ca. 34 % zurück. Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Rückgang zu verzeichnen. Die Verkaufszahl lag um ca. 39 % unter dem Vorjahr, der Flächenumsatz um ca. 17 % darunter und der Geldumsatz um ca. 3 % unter dem Vorjahr.

1.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Seite 21)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - gingen die Verkaufszahl und der Flächenumsatz um ca. 10 % zurück. Der Geldumsatz hingegen ging nur um ca. 2 % zurück.

Mehrfamilienhäuser (siehe Seite 40)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser stieg die Anzahl der Verkäufe um 4 % an. Der Flächenumsatz ging um ca. 7 % zurück. Der Geldumsatz hingegen war gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

Eigentumswohnungen (siehe Seite 42)

Im Marktsegment für Eigentumswohnungen ging die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 10 % zurück. Der Geldumsatz stieg um ca. 1 % gegenüber 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 anfallen

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, Kreisvermessungsobererrat

Stellvertretende Vorsitzende:

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a. D.
- 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 Hülpmisch, 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:

- Dipl.-Fw. Sabine Guillén Suárez, Finanzamt Siegburg
- Dipl.-Ing. Anneliese Huitenga, Finanzamt Siegburg
- Dipl.-Fw. Irene Koczy, Finanzamt Sankt Augustin
- Dipl.-Fw. Elke Heise, Finanzamt Sankt Augustin

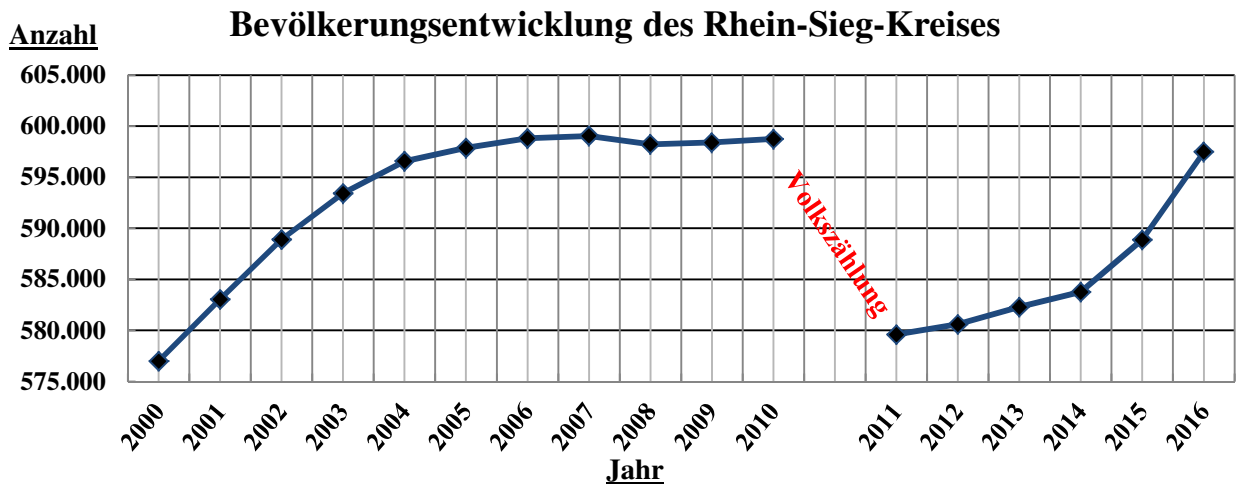
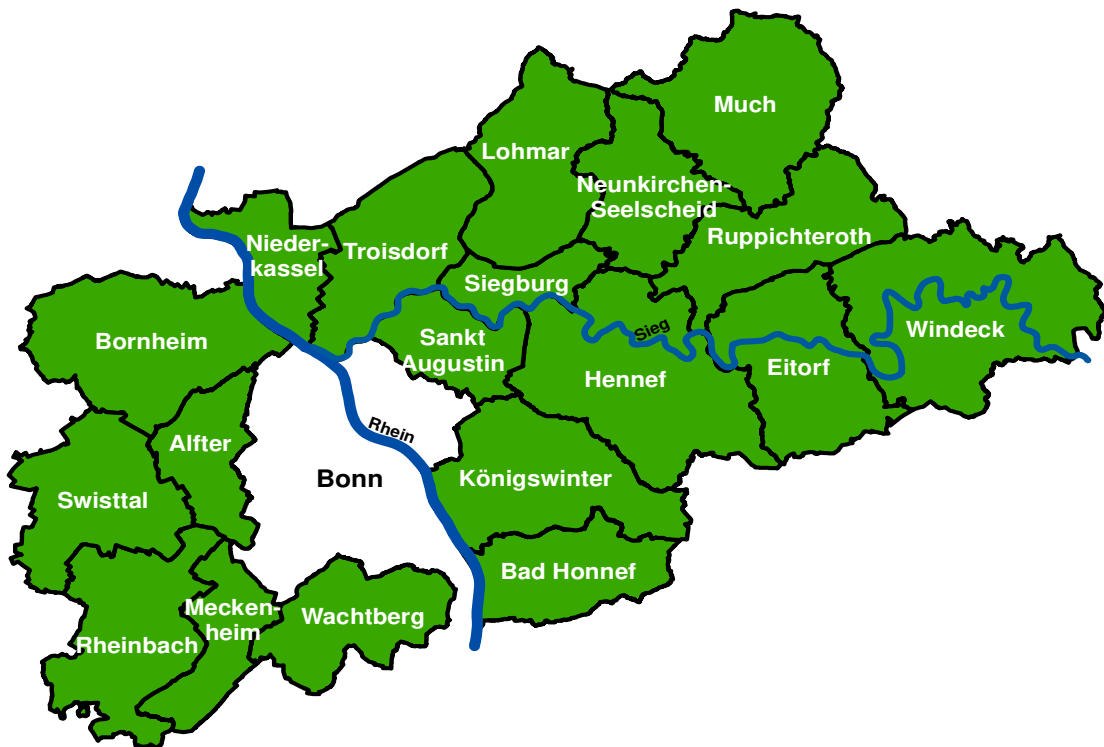
3.4 Zuständigkeitsbereich

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 597.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 168 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1749 EW/km² in der Stadt Siegburg.



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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2017

Vorbemerkung: Ein Jahrgang stellt den Zeitraum der beurkundeten Notarverträge im Zeitraum vom 01.01. bis einschließlich 31.12. des 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 **6.517 Vertragsabschlüsse (2016: 6.896)** 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 2017 für den Geschäftsbereich **6.755 (2016: 7.274)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 18 Erbbaurechte bestellt (2016 waren es 17).

104 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen (2016 waren es ebenfalls 104). Es handelt sich hierbei um 48 bebaute Grundstücke (2016: 48), 42 Eigentumswohnungen (2016: 42), 1 Baulandgrundstück (2016: 1), 6 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2016: 6) und 7 sonstige Versteigerungsobjekte (2016: 7).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2015 bis 2017 Auskunft.

<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *		Summe
2015	734	376	733		1.843
2016	652	447	822		1.921
2017	675	416	706		1.797
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2015	2.661	273	31	630	3.595
2016	2.374	241	30	672	3.317
2017	2.143	259	73	829	3.304
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *		Summe
2015	1.754	284	238		2.276
2016	1.635	147	254		2.036
2017	1.380	95	179		1.654
Jahr	Gesamtsumme				
2015	7.714				
2016	7.274				
2017	6.755				

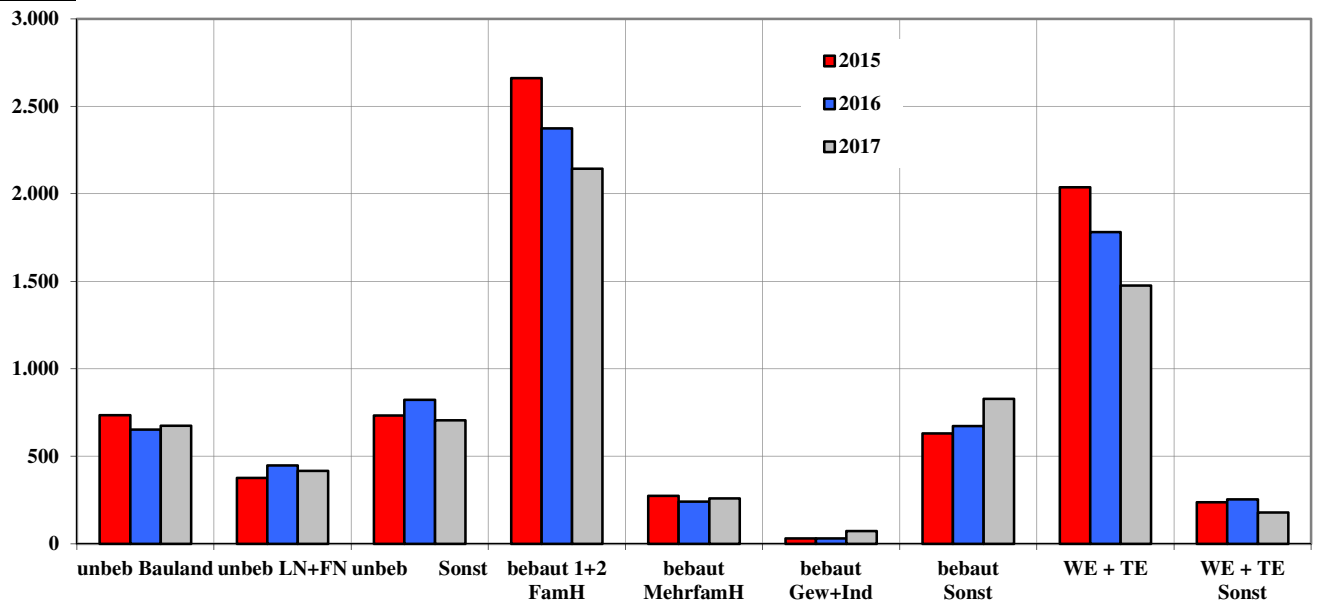
* Erklärung siehe Seite 14

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.

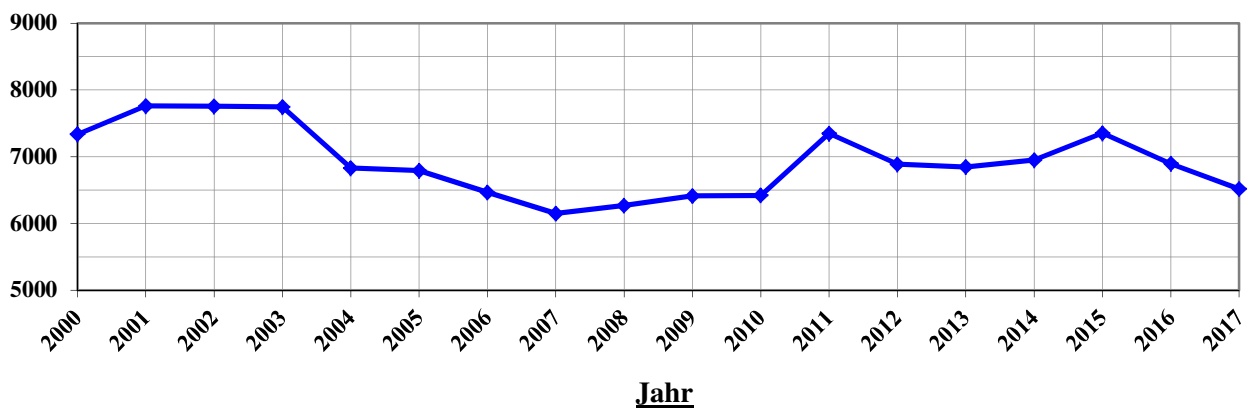
Verteilung der Objekte

Anzahl



Entwicklung der Vertragsabschlüsse

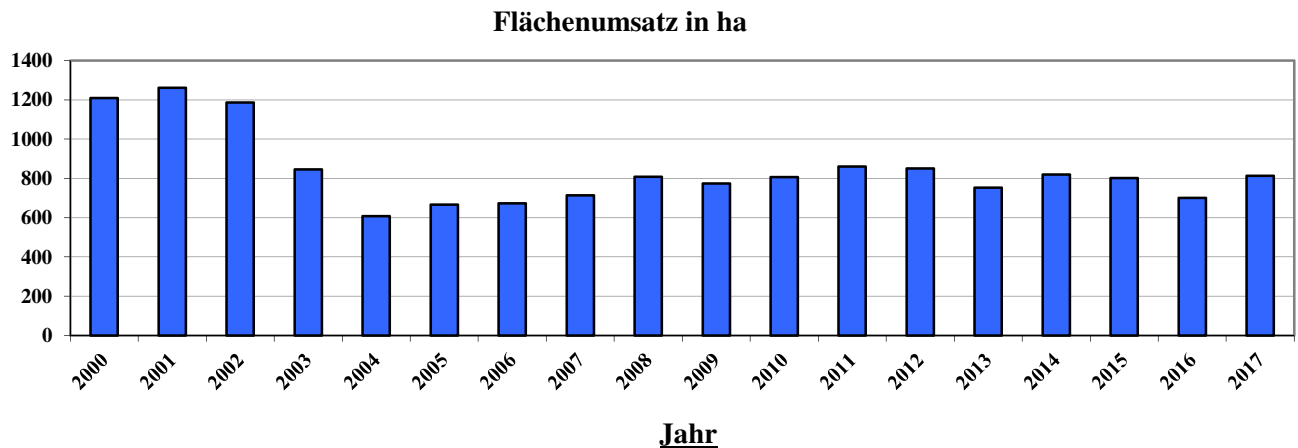
Anzahl



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **812,2 ha Grund und Boden (2016: 701,0)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **8,5 ha (2016: 13,0)**.
Das entspricht einem Anteil von rund 1 % (2016: 2 %) am Gesamtflächenumsatz.

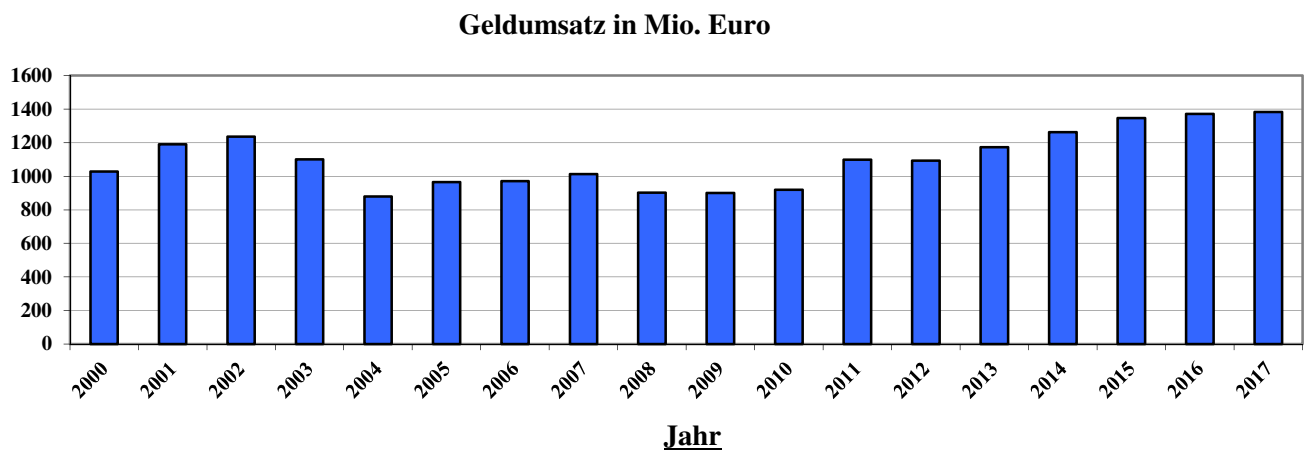


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.383 Millionen € (2016: 1.372)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **10,7 Millionen € (2016: 13,7)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 1 % (2016: 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

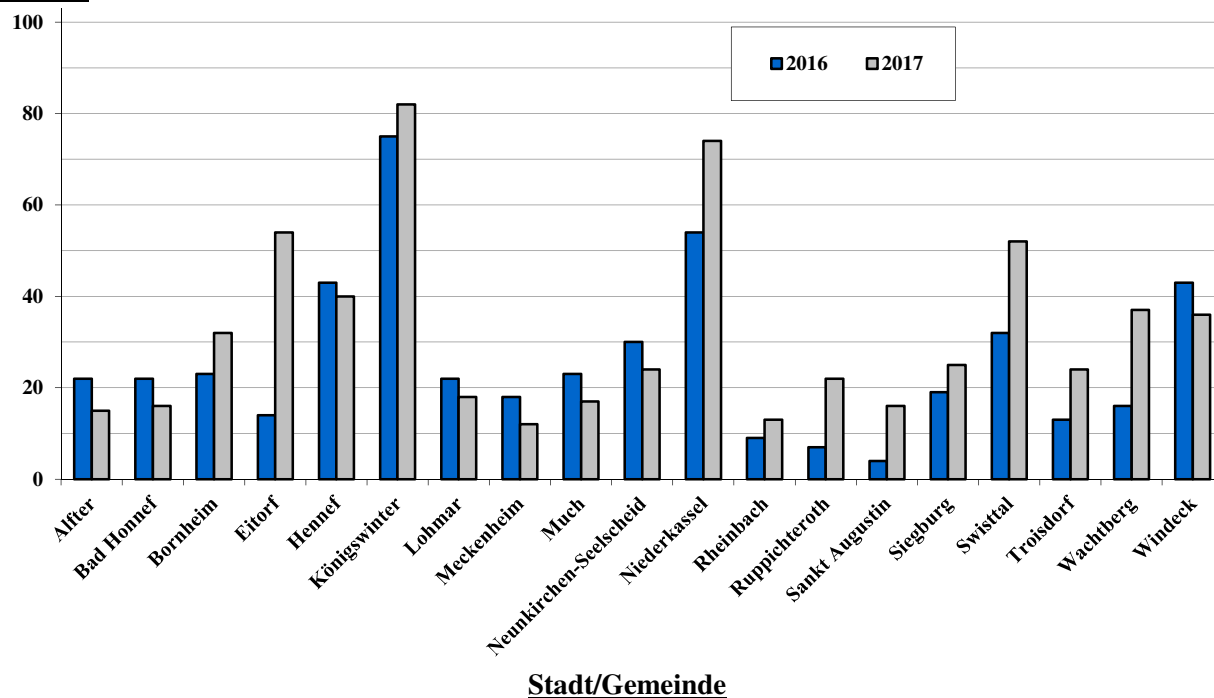
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Alfter	22	22	15	1,0	1,1	1,1	2.637	3.066	2.639
Bad Honnef	26	22	16	1,9	1,8	1,2	3.228	3.385	3.173
Bornheim	34	23	32	2,9	1,7	2,5	6.097	4.842	6.059
Eitorf	28	14	54	2,3	1,3	5,0	1.761	1.298	5.484
Hennef	59	43	40	5,5	3,2	4,5	9.643	5.033	6.992
Königswinter	91	75	82	7,0	5,7	4,8	10.509	10.295	10.409
Lohmar	24	22	18	1,5	1,7	1,6	2.370	2.545	2.651
Meckenheim	15	18	12	0,6	1,3	0,7	1.145	2.811	1.625
Much	21	23	17	2,3	1,9	1,7	1.668	1.636	1.313
Neunkirchen- Seelscheid	27	30	24	2,0	2,2	2,4	2.218	2.618	2.316
Niederkassel	36	54	74	3,1	3,1	3,6	7.247	9.328	10.978
Rheinbach	8	9	13	0,5	0,5	0,9	877	704	1.982
Ruppichterath	11	7	22	0,9	0,6	2,6	877	403	1.216
Sankt Augustin	6	4	16	0,7	0,2	1,0	1.428	439	2.619
Siegburg	34	19	25	1,9	0,9	1,8	5.050	1.967	6.700
Swisttal	63	32	52	5,8	1,7	3,3	6.517	2.359	6.703
Troisdorf	29	13	24	1,8	0,7	1,7	3.940	1.833	5.195
Wachtberg	23	16	37	1,9	1,5	2,4	3.277	3.423	5.034
Windeck	30	43	36	3,7	4,8	4,0	1.167	1.502	1.487
insgesamt	587	489	609	47,3	35,9	46,8	71.656	59.487	84.575
Veränderung	-17 %	25 %		-24 %	30 %		-17 %	42 %	

Grafische Darstellung siehe nächste Seite

Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

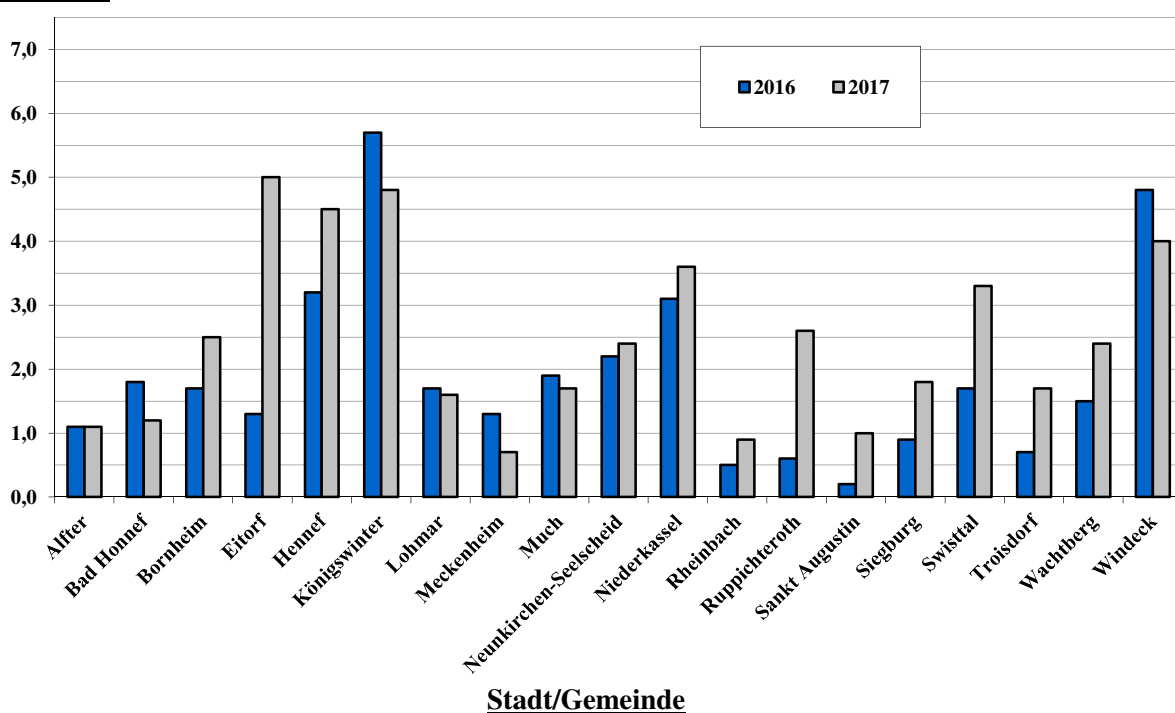
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

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 €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Alfter	10	4	2	3,2	0,8	*	2.756	637	*
Bad Honnef	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Bornheim	5	9	4	1,0	3,8	2,6	825	3.235	2.236
Eitorf	3	4	4	0,5	0,9	1,2	239	365	631
Hennef	3	1	2	0,8	*	*	500	*	*
Königswinter	4	6	2	0,8	1,7	*	451	1.354	*
Lohmar	3	2	1	1,2	*	*	1.220	*	*
Meckenheim	2	2	-	*	*	-	*	*	-
Much	7	4	4	1,5	0,6	0,3	1.178	397	210
Neunkirchen- Seelscheid	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Niederkassel	3	3	4	0,3	1,0	0,4	302	1.110	334
Rheinbach	3	2	4	2,5	*	0,9	1.572	*	704
Ruppichterath	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Sankt Augustin	1	4	-	*	1,4	-	*	4.395	-
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	5	6	5	1,0	2,5	0,6	1.020	2.088	349
Troisdorf	3	10	7	1,5	3,0	3,6	1.588	3.548	4.508
Wachtberg	2	2	-	*	*	-	*	*	-
Windeck	1	1	-	*	*	-	*	*	-
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	56	63	40	17,9	21,1	14,4	13.665	20.932	12.612

* 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 €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Alfter	11	9	10	20,7	4,4	6,5	865	193	370
Bad Honnef	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Bornheim	30	42	36	19,0	26,8	22,5	813	1.226	1.184
Eitorf	4	14	5	4,8	12,1	8,1	43	157	84
Hennef	18	21	27	38,8	24,9	30,8	838	633	696
Königswinter	11	10	23	6,2	13,9	38,2	151	299	767
Lohmar	9	9	9	9,6	7,7	19,1	159	106	412
Meckenheim	4	10	9	3,8	7,3	4,6	235	186	222
Much	16	11	15	24,0	15,4	53,9	382	261	911
Neunkirchen- Seelscheid	4	1	13	2,2	*	22,5	30	*	611
Niederkassel	8	3	3	4,4	3,4	4,3	345	336	392
Rheinbach	9	24	15	7,7	38,0	22,7	125	1.524	817
Ruppichterorth	8	4	5	34,2	3,2	2,8	474	37	36
Sankt Augustin	6	1	4	6,1	*	2,7	224	*	88
Siegburg	-	3	-	-	2,3	-	-	137	-
Swisttal	11	12	11	10,6	15,6	8,5	534	1.030	433
Troisdorf	4	17	3	0,8	8,6	2,1	54	389	89
Wachtberg	4	15	19	1,4	12,6	9,1	34	541	412
Windeck	20	21	11	25,4	8,1	20,4	221	143	231
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	178	229	218	221,5	208,8	278,9	5.543	7.358	7.753

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Alfter	23	21	9	10,6	7,3	5,0	144	94	88
Bad Honnef	1	7	1	*	2,0	*	*	23	*
Bornheim	7	7	3	3,1	2,7	1,0	56	35	13
Eitorf	10	19	6	6,8	9,0	4,4	69	104	37
Hennef	11	19	17	5,0	9,4	8,6	63	135	87
Königswinter	8	2	16	1,0	*	7,5	14	*	105
Lohmar	11	5	4	10,2	3,4	2,4	111	53	23
Meckenheim	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Much	7	12	8	7,8	9,7	8,8	118	94	121
Neunkirchen- Seelscheid	6	5	3	5,9	4,6	5,9	75	55	104
Niederkassel	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Rheinbach	1	7	2	*	2,8	*	*	36	*
Ruppichterath	12	11	9	8,5	8,3	8,5	85	74	98
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Troisdorf	-	7	-	-	2,6	-	-	34	-
Wachtberg	4	6	4	5,5	1,1	2,7	72	21	42
Windeck	22	26	13	11,5	25,0	12,0	96	257	126
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	124	157	96	78,2	90,3	75,4	922	1.056	1.021

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6. Bebaute Grundstücke

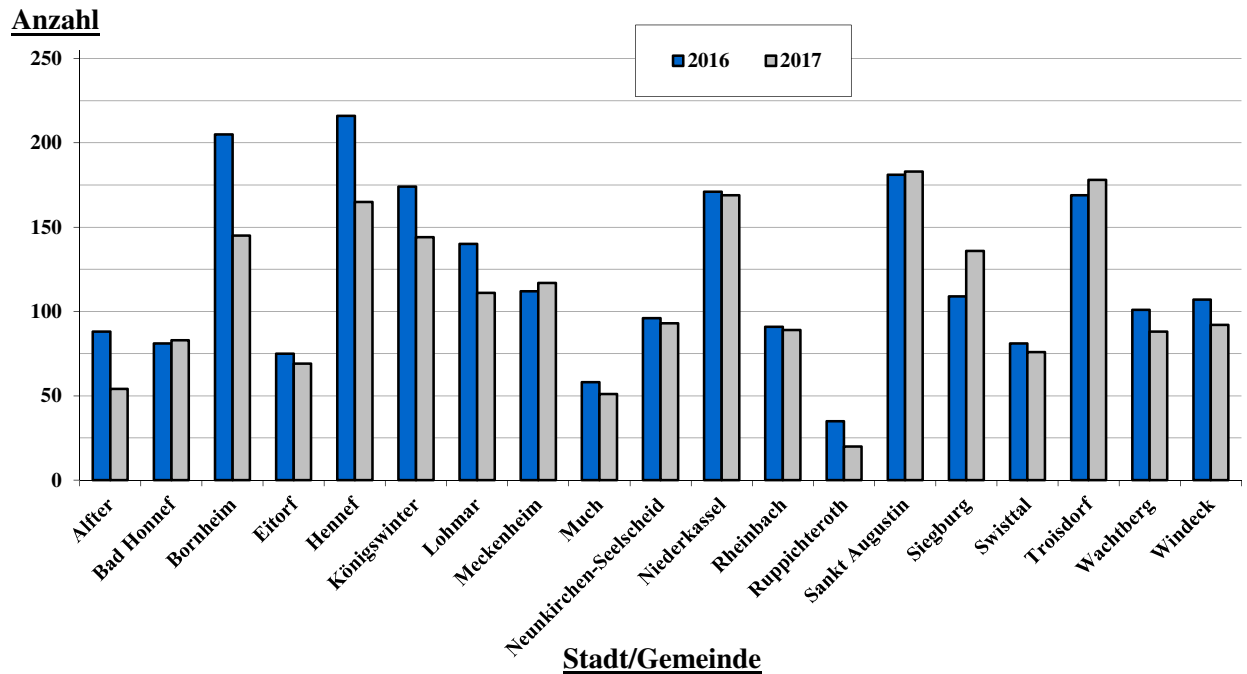
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

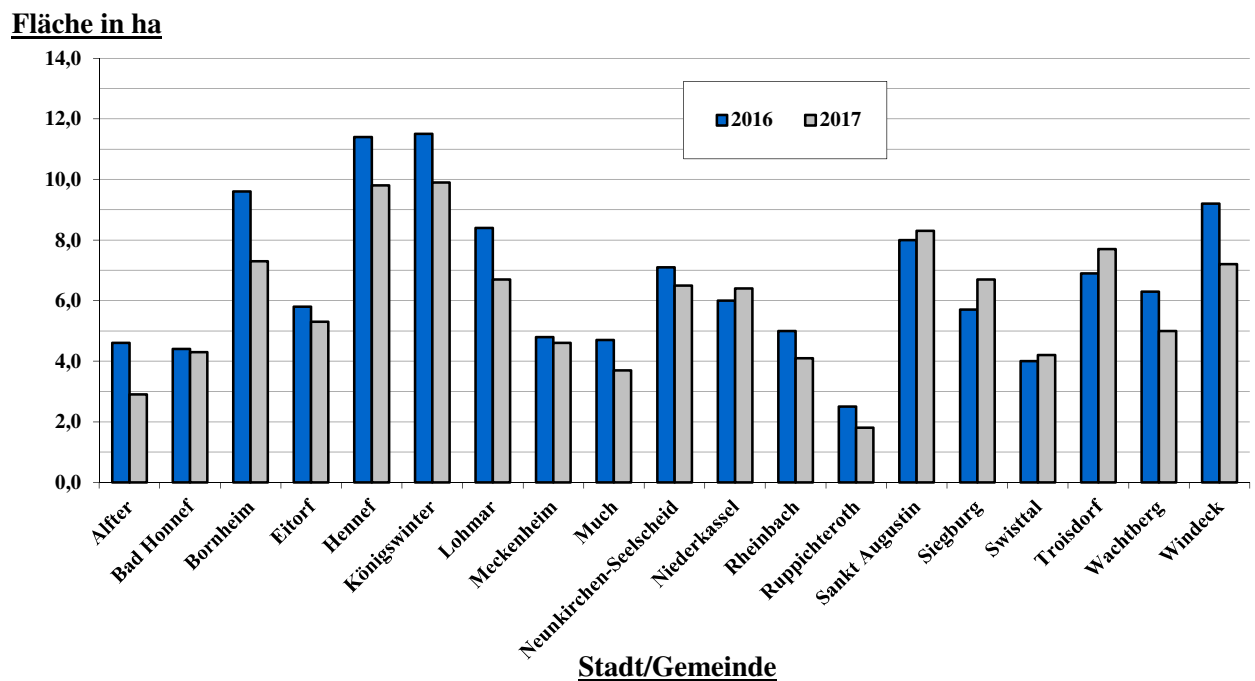
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2016
Alfter	83	88	54	4,3	4,6	2,9	22.519	23.997	18.597
Bad Honnef	108	81	83	6,2	4,4	4,3	32.382	22.372	24.972
Bornheim	211	205	145	10,3	9,6	7,3	60.447	62.017	44.778
Eitorf	75	75	69	4,8	5,8	5,3	12.165	11.494	12.218
Hennef	220	216	165	13,1	11,4	9,8	55.483	57.082	49.071
Königswinter	180	174	144	11,7	11,5	9,9	48.022	51.138	42.752
Lohmar	185	140	111	11,4	8,4	6,7	46.201	36.310	32.257
Meckenheim	134	112	117	5,2	4,8	4,6	31.148	28.483	32.168
Much	68	58	51	6,2	4,7	3,7	14.112	11.971	12.171
Neunkirchen- Seelscheid	99	96	93	7,5	7,1	6,5	22.460	23.022	23.103
Niederkassel	208	171	169	7,3	6,0	6,4	57.863	49.497	54.599
Rheinbach	100	91	89	5,1	5,0	4,1	25.743	25.281	25.439
Ruppichterath	39	35	20	3,4	2,5	1,8	5.630	5.776	4.271
Sankt Augustin	215	181	183	10,0	8,0	8,3	59.045	51.493	56.931
Siegburg	125	109	136	6,1	5,7	6,7	33.754	32.611	42.662
Swisttal	94	81	76	5,5	4,0	4,2	21.136	17.321	20.299
Troisdorf	230	169	178	10,6	6,9	7,7	60.072	49.292	54.319
Wachtberg	97	101	88	6,1	6,3	5,0	29.174	33.860	29.703
Windeck	101	107	92	7,8	9,2	7,2	10.851	12.423	12.360
insgesamt	2.572	2.290	2.063	142,6	125,9	112,4	648.207	605.440	592.670
Veränderung	-11 %	-10 %		-12 %	-11 %		-7 %	-2 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



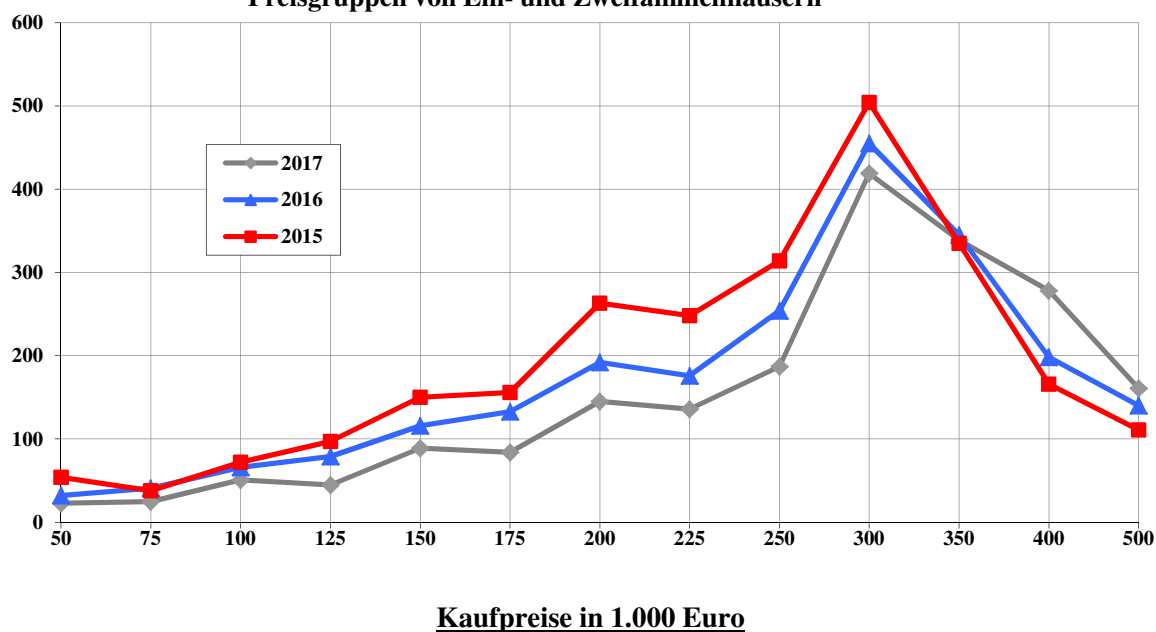
6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe			2015	2016	2017
0 €	bis	50.000 €	54	32	23
50.000 €	bis	75.000 €	38	41	25
75.000 €	bis	100.000 €	72	66	51
100.000 €	bis	125.000 €	97	79	45
125.000 €	bis	150.000 €	150	116	89
150.000 €	bis	175.000 €	156	133	84
175.000 €	bis	200.000 €	263	192	145
200.000 €	bis	225.000 €	248	176	136
225.000 €	bis	250.000 €	314	254	187
250.000 €	bis	300.000 €	504	455	419
300.000 €	bis	350.000 €	335	345	339
350.000 €	bis	400.000 €	166	198	278
400.000 €	bis	500.000 €	111	140	161
	über	500.000 €	64	63	81
insgesamt			2572	2290	2063
Veränderung				-11%	-10%

Anzahl

Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2017 gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	-	-	-	2	1
50 bis 75	-	-	-	4	1
75 bis 100	-	-	1	5	4
100 bis 125	2	1	3	6	1
125 bis 150	1	5	3	14	7
150 bis 175	1	3	5	6	6
175 bis 200	2	5	9	8	11
200 bis 225	5	8	10	4	8
225 bis 250	4	12	14	8	19
250 bis 300	7	14	33	9	30
300 bis 350	8	8	32	2	33
350 bis 400	9	15	14	1	21
400 bis 500	9	9	15	-	16
über 500	6	3	6	-	7
insgesamt	54	83	145	69	165

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	3	3	1	-	1
50 bis 75	3	-	-	2	2
75 bis 100	2	2	1	4	5
100 bis 125	2	3	1	-	2
125 bis 150	2	5	1	1	9
150 bis 175	8	3	3	4	7
175 bis 200	16	3	12	8	4
200 bis 225	7	8	15	3	8
225 bis 250	10	8	21	7	9
250 bis 300	32	26	27	11	19
300 bis 350	19	24	17	6	14
350 bis 400	17	15	11	3	8
400 bis 500	13	4	5	2	4
über 500	10	7	2	-	1
insgesamt	144	111	117	51	93

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	1	-	-	1	-
50 bis 75	-	-	1	-	-
75 bis 100	-	2	1	5	1
100 bis 125	1	2	1	1	1
125 bis 150	2	5	3	4	3
150 bis 175	2	2	2	10	3
175 bis 200	11	11	4	7	12
200 bis 225	3	3	2	8	11
225 bis 250	12	8	1	12	10
250 bis 300	42	20	2	35	28
300 bis 350	29	19	1	42	24
350 bis 400	47	11	1	29	21
400 bis 500	11	2	-	23	15
über 500	8	4	1	6	7
insgesamt	169	89	20	183	136

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	-	1	2	7
50 bis 75	-	-	1	11
75 bis 100	2	-	2	14
100 bis 125	1	-	-	17
125 bis 150	-	5	1	18
150 bis 175	5	5	3	6
175 bis 200	7	7	3	5
200 bis 225	9	12	7	5
225 bis 250	10	12	7	3
250 bis 300	20	48	12	4
300 bis 350	15	29	16	1
350 bis 400	5	37	13	-
400 bis 500	1	21	10	1
über 500	1	1	11	-
insgesamt	76	178	88	92

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

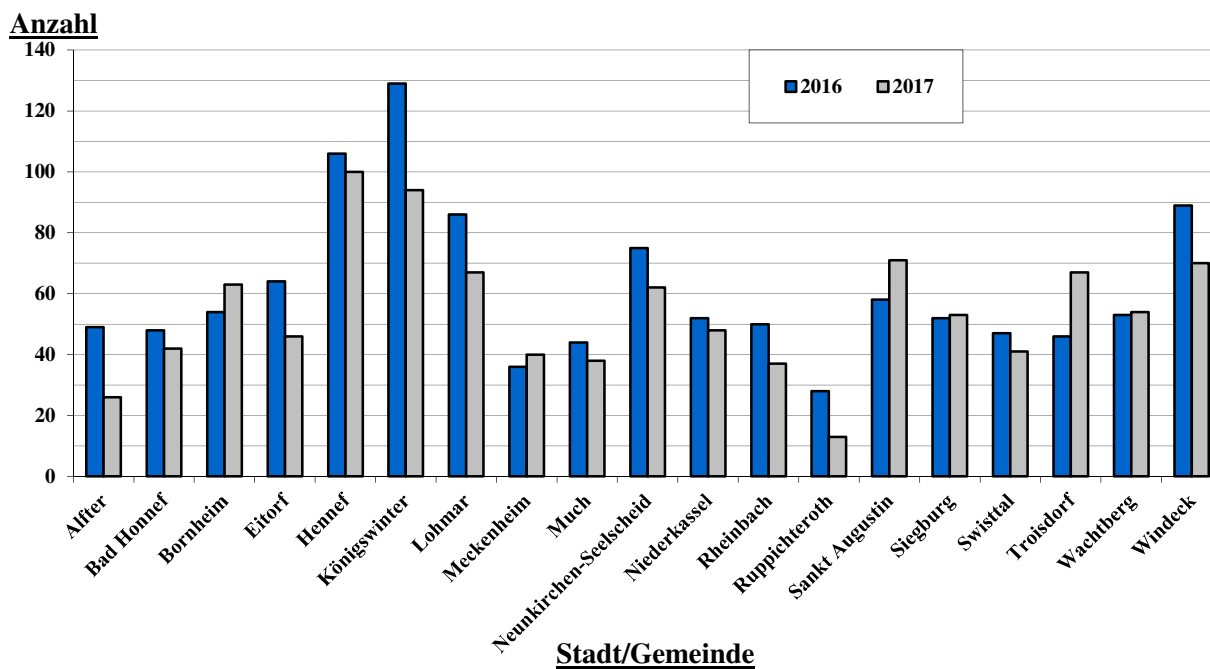
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Fläche der Grundst. in m²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Alfter	49	26	2,9	1,9	13.105	10.465	267	403	592	731
Bad Honnef	48	42	3,5	2,9	14.030	13.276	292	316	729	690
Bornheim	54	63	3,8	4,5	17.492	20.765	324	330	704	714
Eitorf	64	46	5,2	4,0	9.976	8.304	156	181	813	870
Hennef	106	100	7,1	7,0	27.366	28.988	258	290	670	700
Königswinter	129	94	9,8	7,3	39.258	28.318	304	301	760	777
Lohmar	86	67	5,9	5,0	23.129	21.128	269	315	686	746
Meckenheim	36	40	2,4	2,3	10.695	12.121	297	303	667	575
Much	44	38	3,9	3,1	9.255	9.791	210	258	886	816
Neunkirchen- Seelscheid	75	62	5,8	5,1	18.550	17.054	247	275	773	823
Niederkassel	52	48	2,7	2,5	16.841	15.985	324	333	519	521
Rheinbach	50	37	3,3	2,3	15.434	10.277	309	278	660	622
Ruppichteroth	28	13	2,1	1,3	4.833	2.487	173	191	750	1.000
Sankt Augustin	58	71	3,8	4,4	18.352	23.464	316	330	655	620
Siegburg	52	53	3,6	3,4	18.142	18.105	349	342	692	642
Swisttal	47	41	2,8	2,7	10.761	11.852	229	289	596	659
Troisdorf	46	67	2,7	3,7	14.707	20.892	320	312	587	552
Wachtberg	53	54	3,7	3,6	19.043	18.511	359	343	698	667
Windeck	89	70	8,0	5,7	10.953	10.010	123	143	899	814
insgesamt	1.166	1.032	83,0	72,7	311.920	301.795	268	292	712	704

Hinweis:

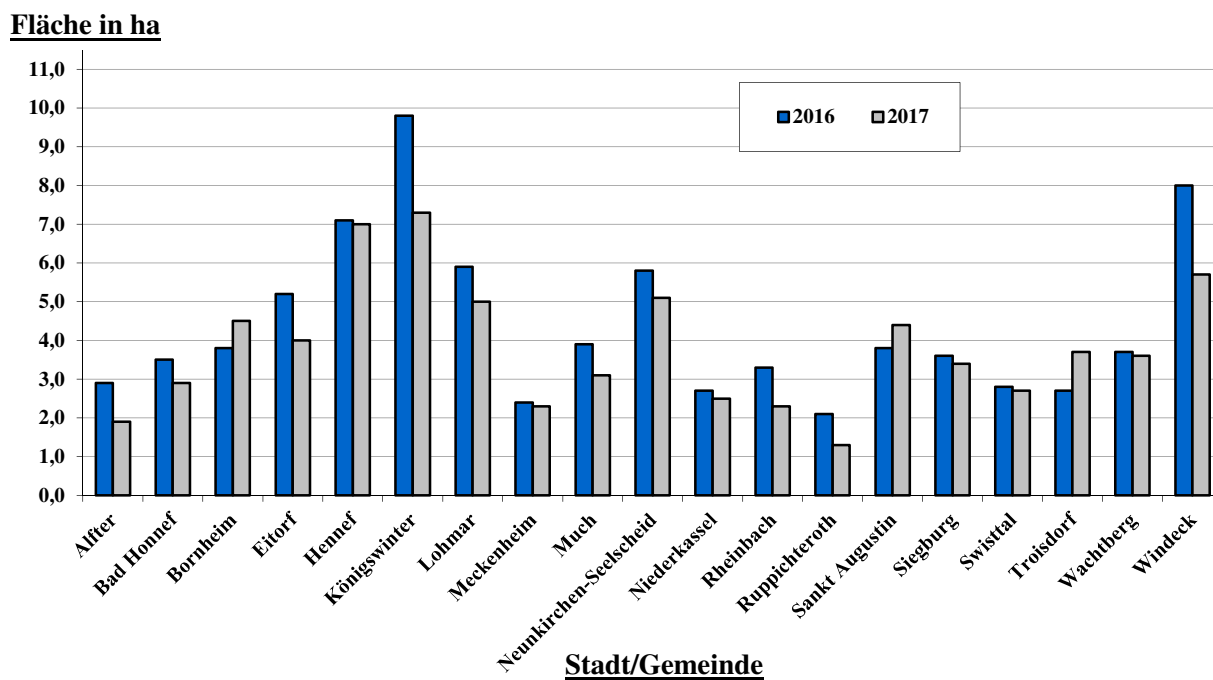
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 2015, 2016 und 2017 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 auch 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 160 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ²		
		min	max	von	bis	Wohnfläche		mittel
bis 1949	17	57.000	275.000	75	245	400	2.400	1.050
1950-1959	19	98.000	250.000	85	220	600	2.300	1.350
1960-1969	50	49.000	335.000	60	220	400	3.050	1.450
1970-1979	106	79.000	476.000	70	300	550	2.700	1.450
1980-1989	56	91.000	415.000	75	290	650	2.700	1.600
1990-1999	55	113.000	431.000	80	300	650	3.250	1.750
2000-2009	49	90.000	394.000	95	285	700	2.900	1.700
ab 2010	9	225.000	465.000	90	210	1.450	3.100	2.050

Bodenwertniveau 161 €/m² bis 220 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m²		
		min	max	von	bis	Wohnfläche		mittel
bis 1949	12	78.000	395.000	95	160	800	2.700	1.750
1950-1959	22	140.000	416.000	70	220	1.400	2.400	1.800
1960-1969	79	130.000	407.000	50	295	650	3.150	2.000
1970-1979	97	140.000	449.000	65	250	1.000	3.350	1.900
1980-1989	53	199.000	470.000	80	340	1.100	3.350	2.050
1990-1999	38	225.000	651.000	105	355	1.200	3.250	2.200
2000-2009	32	200.000	558.000	115	260	1.600	3.450	2.300
ab 2010	11	269.000	580.000	115	260	1.850	3.150	2.450

Bodenwertniveau 221 €/m² bis 340 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m²		
		min	max	von	bis	Wohnfläche		mittel
bis 1949	18	127.000	440.000	80	205	1.250	3.000	2.050
1950-1959	47	140.000	480.000	80	270	850	3.650	2.200
1960-1969	93	136.000	513.000	60	250	1.100	3.700	2.200
1970-1979	67	175.000	626.000	80	350	1.050	3.500	2.150
1980-1989	28	238.000	570.000	110	220	1.550	3.300	2.450
1990-1999	21	228.000	535.000	100	375	1.400	3.700	2.450
2000-2009	24	280.000	662.000	105	215	2.000	3.300	2.750
ab 2010	16	388.000	660.000	135	200	2.200	3.850	3.000

6.1.5 Reihendendhäuser 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 m²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Alfter	30	13	1,3	0,4	8.433	3.859	281	297	433	308
Bad Honnef	19	30	0,5	0,9	5.276	9.174	278	306	263	300
Bornheim	123	51	4,7	1,9	37.301	15.418	303	302	382	373
Eitorf	6	16	0,3	0,8	1.032	2.792	172	175	500	500
Hennef	78	39	2,6	1,6	21.046	12.367	270	317	333	410
Königswinter	27	25	1,1	1,2	7.592	7.110	281	284	407	480
Lohmar	36	22	1,5	0,8	9.120	5.520	253	251	417	364
Meckenheim	36	45	1,2	1,4	8.976	12.556	249	279	333	311
Much	10	5	0,6	0,2	1.728	948	173	190	600	400
Neunkirchen- Seelscheid	10	19	0,3	0,7	2.433	4.367	243	230	300	368
Niederkassel	92	85	2,7	2,7	26.148	27.568	284	324	293	318
Rheinbach	22	30	1,0	1,1	5.052	9.106	230	304	455	367
Ruppichteroth	6	3	0,4	0,1	866	481	144	160	667	333
Sankt Augustin	87	63	3,0	2,2	23.188	19.399	267	308	345	349
Siegburg	26	54	1,0	2,4	6.470	16.592	249	307	385	444
Swisttal	21	21	0,8	0,9	3.785	5.054	180	241	381	429
Troisdorf	87	74	3,1	2,7	24.446	22.152	281	299	356	365
Wachtberg	31	25	1,2	0,9	8.223	7.576	265	303	387	360
Windeck	10	7	0,6	0,4	895	592	90	85	600	571
insgesamt	757	627	27,9	23,3	202.008	182.630	267	291	369	372
ohne Gemeinde mit *										

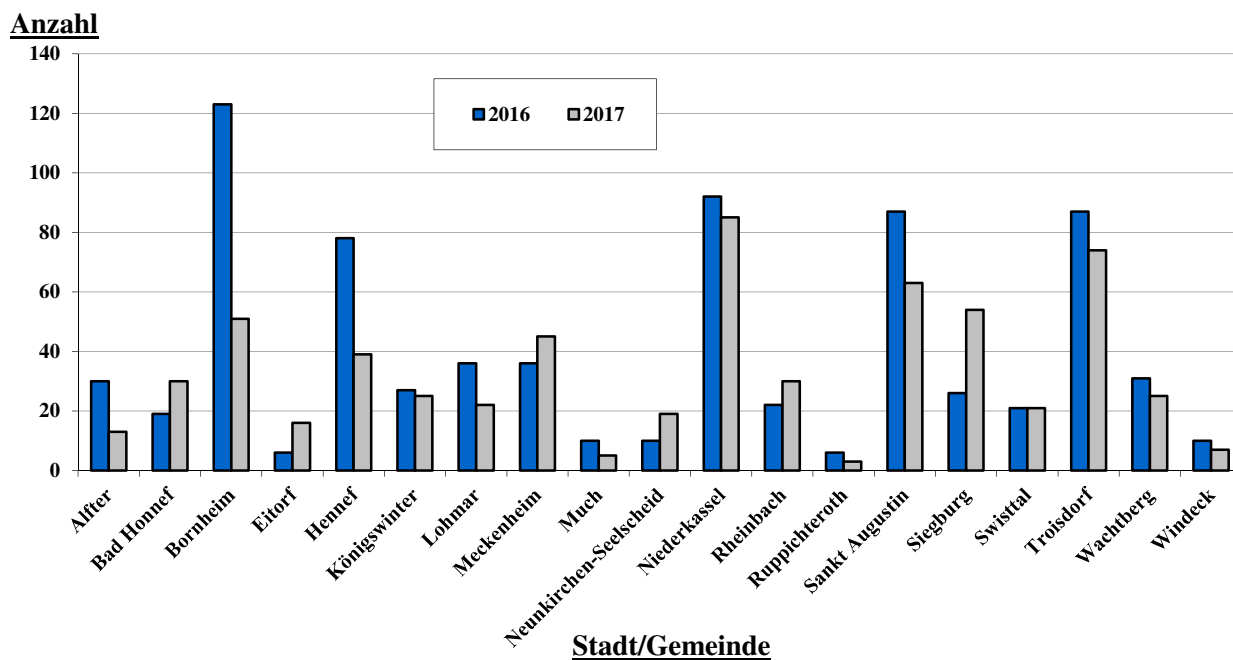
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Hinweis:

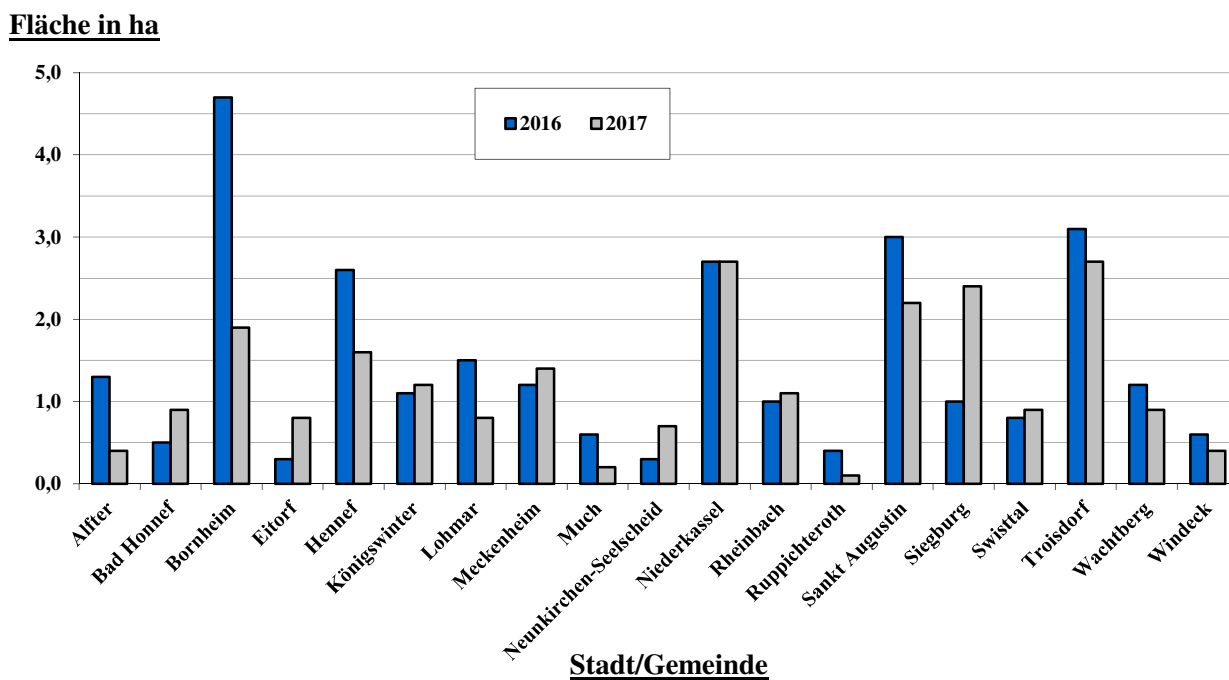
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



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 2015, 2016 und 2017 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 auch 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 230 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m²		
		min	max	von	bis	Wohnfläche		mittel
bis 1949	12	65.000	315.000	75	170	750	3.100	1.450
1950-1959	8	160.000	275.000	75	165	1.300	2.350	1.750
1960-1969	25	140.000	294.000	70	165	1.100	2.600	1.850
1970-1979	65	125.000	369.000	85	260	950	2.950	1.800
1980-1989	41	180.000	365.000	90	190	1.150	2.800	2.000
1990-1999	66	200.000	375.000	85	225	1.400	3.150	2.150
2000-2009	57	200.000	395.000	100	205	1.200	2.750	2.100
ab 2010	44	242.000	484.000	105	220	1.450	3.250	2.300

Bodenwertniveau 231 €/m² bis 340 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	17	120.000	260.000	75	165	1.350	2.600	1.800
1950-1959	13	150.000	285.000	110	155	1.350	2.200	1.800
1960-1969	39	140.000	340.000	65	165	1.000	2.950	2.050
1970-1979	76	130.000	377.000	85	185	950	3.150	2.150
1980-1989	32	210.000	435.000	90	160	1.400	3.350	2.400
1990-1999	47	159.000	460.000	75	215	1.400	3.350	2.300
2000-2009	36	259.000	460.000	120	215	1.900	3.250	2.500
ab 2010	31	260.000	519.000	100	210	1.450	3.150	2.450

6.1.6 Reihennittelhäuser 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 m²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Alfter	6	8	0,1	0,2	1.478	1.902	246	238	167	250
Bad Honnef	8	10	0,2	0,2	2.000	2.311	250	231	250	200
Bornheim	19	20	0,4	0,4	4.494	5.547	237	277	211	200
Eitorf	-	2	-	*	-	*				
Hennef	13	16	0,3	0,5	3.517	4.793	271	300	231	313
Königswinter	11	8	0,3	0,2	2.615	1.838	238	230	273	250
Lohmar	10	9	0,3	0,2	1.857	2.102	186	234	300	222
Meckenheim	35	30	0,8	0,7	7.434	6.834	212	228	229	233
Much	1	3	*	0,1	*	573		191		333
Neunkirchen- Seelscheid	2	1	*	*	*	*				
Niederkassel	24	26	0,5	0,6	5.926	7.055	247	271	208	231
Rheinbach	13	17	0,3	0,4	2.932	4.835	226	284	231	235
Ruppichteroth	-	1	-	*	-	*			-	
Sankt Augustin	26	37	0,6	0,9	6.518	10.148	251	274	231	243
Siegburg	21	19	0,5	0,5	5.057	5.483	241	289	238	263
Swisttal	12	10	0,4	0,3	2.451	2.194	204	219	333	300
Troisdorf	29	26	0,8	0,7	7.989	7.952	275	306	276	269
Wachtberg	6	4	0,2	0,2	1.258	1.009	210	252	333	500
Windeck	1	2	*	*	*	*				
insgesamt	237	249	5,7	6,1	55.524	64.576	234	259	241	245
ohne Gemeinden mit *										

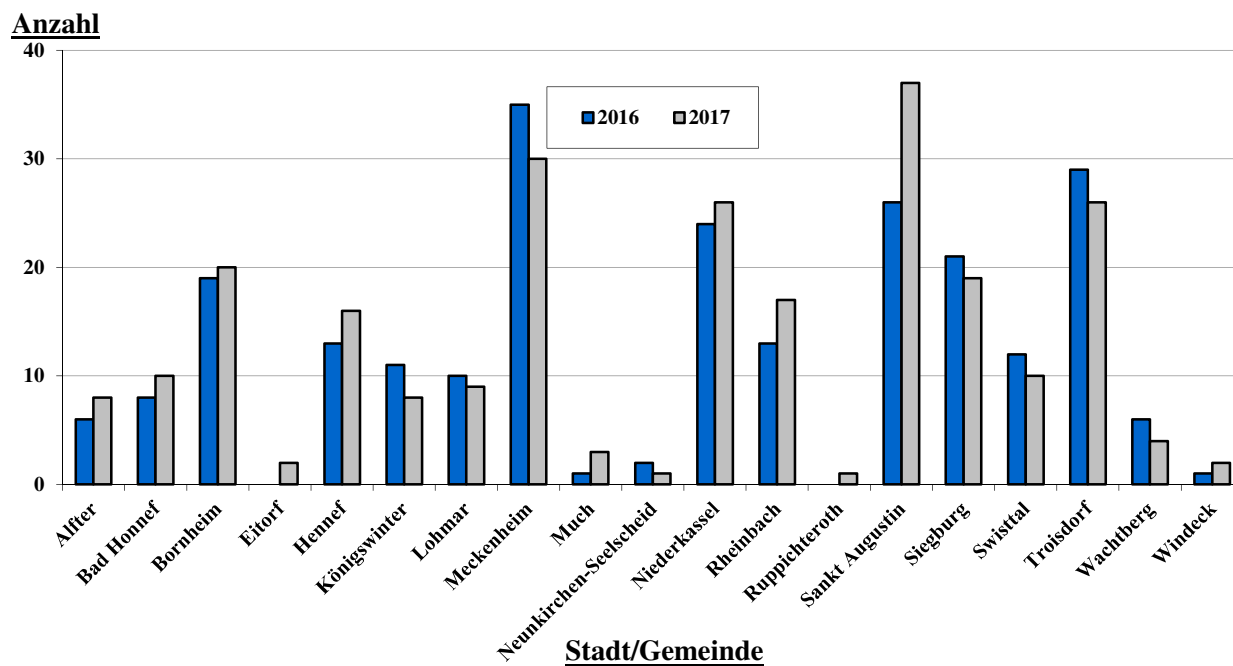
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Hinweis:

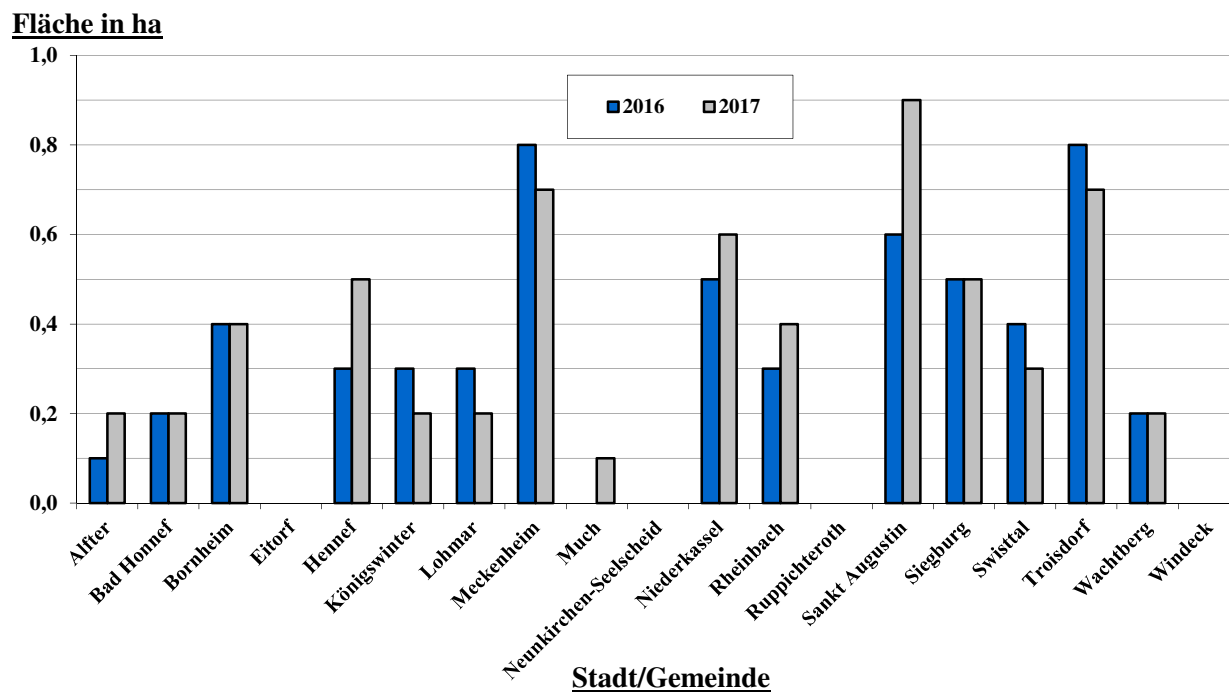
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 2015, 2016 und 2017 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 auch 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 250 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in €/m ²		
		min	max	von	bis	Wohnfläche		mittel
bis 1949	4	150.000	195.000	90	160	1.200	1.750	1.450
1950-1959	1	*	*	*	*	*	*	*
1960-1969	16	148.000	275.000	90	150	1.450	2.650	2.000
1970-1979	38	120.000	300.000	95	180	950	2.750	1.700
1980-1989	33	165.000	330.000	85	190	1.050	2.550	1.750
1990-1999	23	190.000	325.000	110	160	1.350	2.350	1.900
2000-2009	16	214.000	338.000	110	165	1.550	2.900	2.050
ab 2010	11	225.000	335.000	120	150	1.500	2.600	2.050

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bodenwertniveau 251 €/m² bis 340 €/m²

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m²		Kaufpreis in €/m²		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	4	130.000	245.000	95	115	1.350	2.300	1.850
1950-1959	3	173.000	230.000	100	115	1.500	2.050	1.750
1960-1969	16	152.000	295.000	95	125	1.350	2.850	2.100
1970-1979	46	140.000	325.000	90	155	1.000	2.850	2.000
1980-1989	18	206.000	360.000	100	185	1.500	2.950	2.100
1990-1999	22	155.000	320.000	85	140	1.750	2.950	2.200
2000-2009	21	220.000	415.000	110	170	1.550	2.800	2.100
ab 2010	6	255.000	330.000	135	180	1.700	2.300	1.900

6.1.7 Zweifamilienhäuser

6.1.7.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

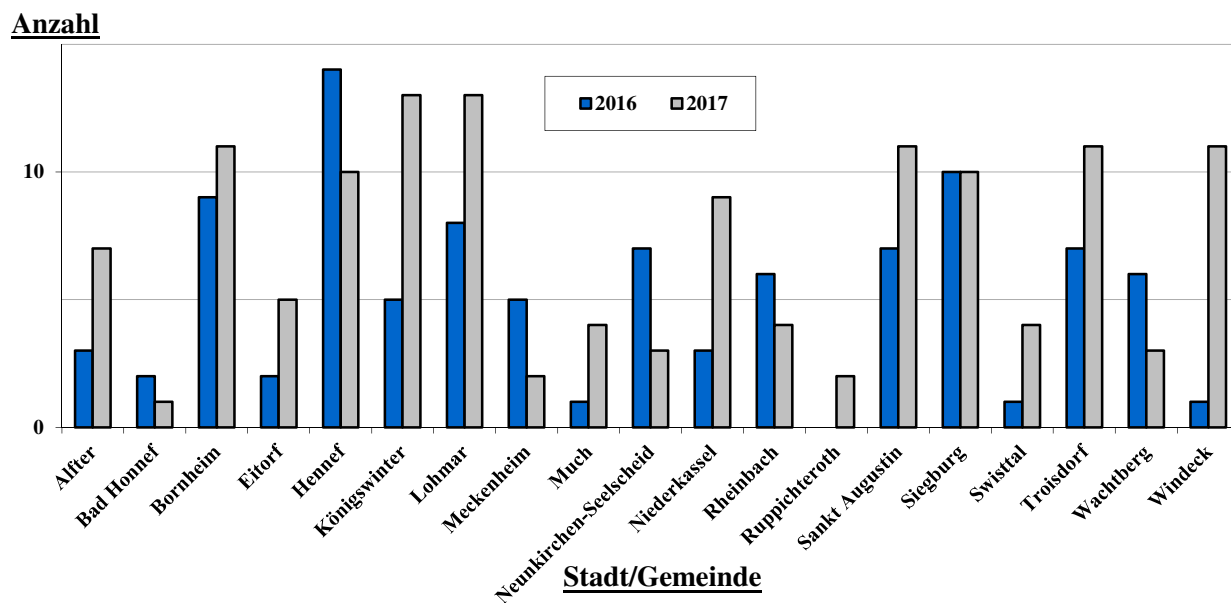
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Fläche der Grundst. in m²	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Alfter	3	7	0,3	0,3	981	2.371	327	339	1.000	429
Bad Honnef	2	1	*	*	*	*	*	*		
Bornheim	9	11	0,6	0,5	2.730	3.048	303	277	667	455
Eitorf	2	5	*	0,5	*	863	*	173		1.000
Hennef	14	10	0,9	0,7	3.501	2.924	250	292	643	700
Königswinter	5	13	0,3	0,9	1.210	3.256	242	250	600	692
Lohmar	8	13	0,7	0,8	2.205	3.507	276	270	875	615
Meckenheim	5	2	0,4	*	1.378	*	276	*	800	
Much	1	4	*	0,2	*	764	*	191		500
Neunkirchen- Seelscheid	7	3	0,6	0,2	1.557	755	222	252	857	667
Niederkassel	3	9	0,1	0,4	582	3.131	194	348	333	444
Rheinbach	6	4	0,4	0,2	1.863	921	311	230	667	500
Ruppichteroth	-	2	*	*	*	*	*	*		
Sankt Augustin	7	11	0,4	0,8	2.352	3.429	336	312	571	727
Siegburg	10	10	0,6	0,4	2.943	2.482	294	248	600	400
Swisttal	1	4	*	0,3	*	1.200	*	300		750
Troisdorf	7	11	0,3	0,5	2.151	3.323	307	302	429	455
Wachtberg	6	3	0,5	0,2	2.327	1.090	388	363	833	667
Windeck	1	11	*	0,9	*	1.455	*	132		818
insgesamt	97	134	6,1	7,8	25.780	34.516	266	258	629	582

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

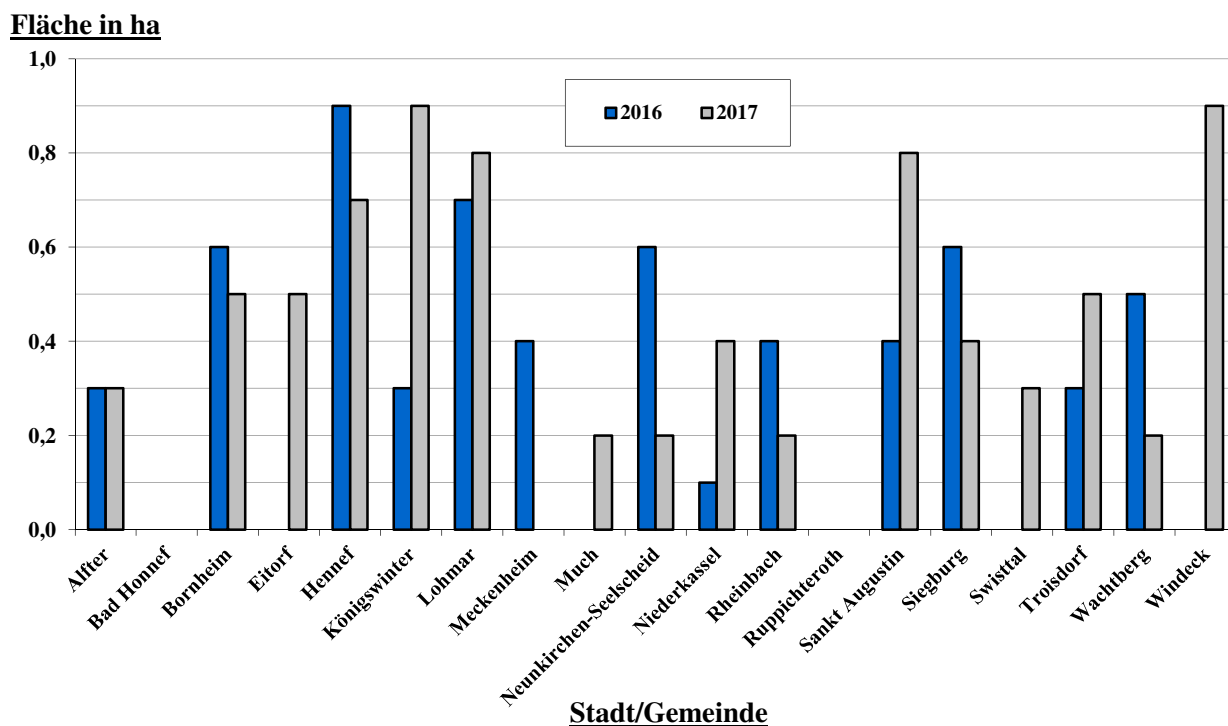
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



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 €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Alfter	8	4	4	0,3	0,2	1,0	2.877	1.063	20.791
Bad Honnef	13	7	11	0,8	0,3	0,6	6.438	3.298	5.959
Bornheim	14	14	12	1,3	1,0	0,9	8.809	5.438	6.215
Eitorf	8	4	7	0,5	0,3	0,8	2.412	1.070	1.913
Hennef	11	7	15	0,6	0,5	1,4	3.589	3.249	8.479
Königswinter	19	22	17	1,0	2,0	1,0	5.237	10.949	5.362
Lohmar	8	11	6	0,7	0,8	0,5	3.635	3.868	3.401
Meckenheim	1	4	3	*	1,6	0,4	*	19.410	3.116
Much	2	4	2	*	0,5	*	*	1.548	*
Neunkirchen- Seelscheid	8	8	2	0,8	1,2	*	2.088	4.315	*
Niederkassel	8	12	12	0,5	1,2	0,7	2.259	8.504	6.559
Rheinbach	9	1	5	0,7	*	0,3	4.984	*	1.844
Ruppichterath	4	1	5	0,4	*	1,3	927	*	1.746
Sankt Augustin	9	11	11	1,9	0,7	0,8	7.263	4.208	5.697
Siegburg	20	24	29	1,3	1,3	2,1	7.063	12.288	21.075
Swisttal	6	7	6	1,1	0,6	0,3	2.919	2.356	2.817
Troisdorf	35	34	34	2,3	3,6	2,4	14.993	34.064	21.214
Wachtberg	4	3	2	0,3	0,2	*	1.327	1.148	*
Windeck	2	3	6	*	0,4	0,7	*	530	1.328
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	189	181	189	15,7	16,7	15,5	78.047	117.905	119.631

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Alfter	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	6	1	5	1,7	*	4,3	3.207	*	10.294
Bornheim	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Eitorf	1	2	3	*	*	1,0	*	*	1.912
Hennef	4	3	3	1,7	0,8	2,4	2.544	2.880	3.500
Königswinter	1	1	6	*	*	0,4	*	*	1.047
Lohmar	-	2	2	-	*	*	-	*	*
Meckenheim	3	4	4	1,7	3,8	1,3	3.400	6.010	2.484
Much	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Niederkassel	2	2	3	*	*	0,6	*	*	3.204
Rheinbach	3	2	8	2,1	*	5,1	1.590	*	11.791
Ruppichterath	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Sankt Augustin	1	2	10	*	*	2,3	*	*	5.735
Siegburg	1	1	5	*	*	0,3	*	*	317
Swisttal	1	2	4	*	*	0,8	*	*	3.136
Troisdorf	4	2	13	5,0	*	6,4	15.773	*	26.847
Wachtberg	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Windeck	1	3	2	*	1,0	*	*	2.230	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	30	30	73	17,8	13,8	26,3	35.616	50.107	73.486

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

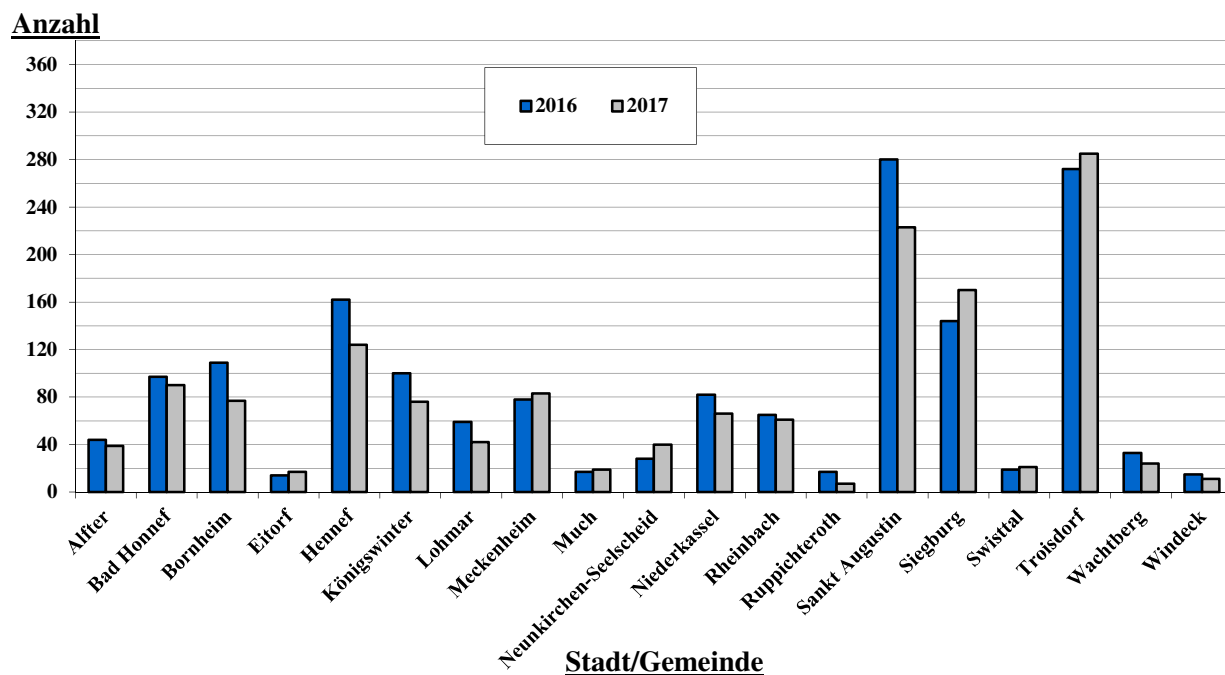
7. Eigentumswohnungen

7.1 Eigentumswohnungen insgesamt

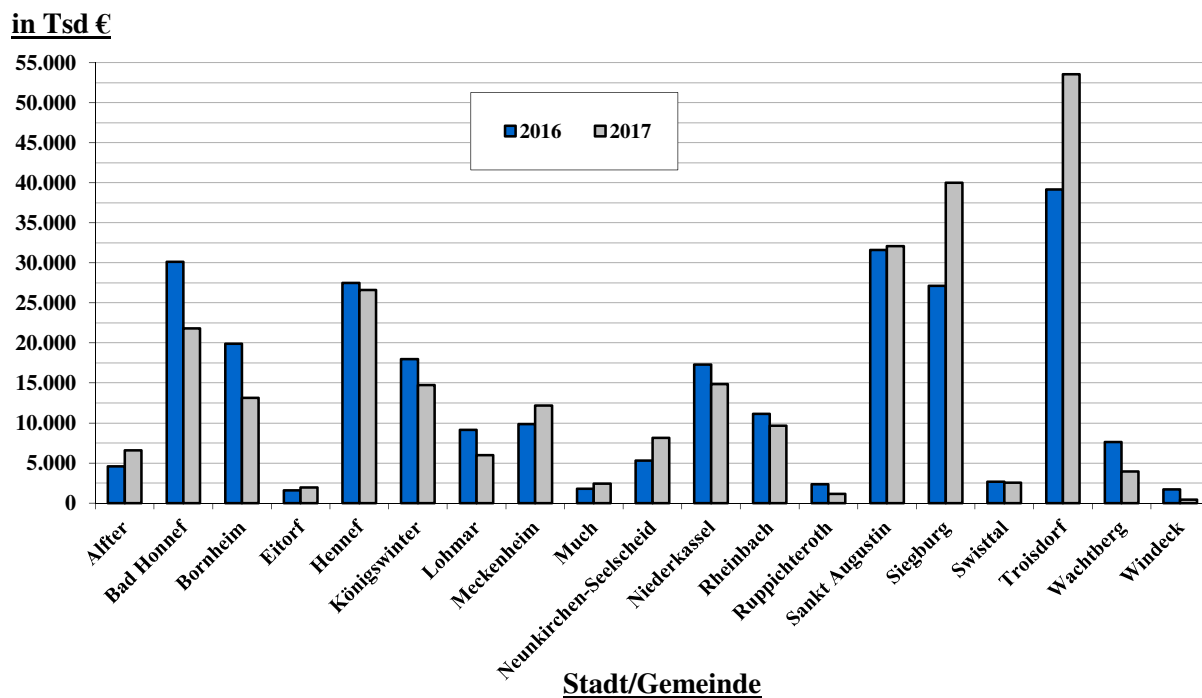
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Alfter	37	44	39	4.838	4.572	6.569
Bad Honnef	99	97	90	21.243	30.130	21.812
Bornheim	84	109	77	12.541	19.915	13.135
Eitorf	29	14	17	3.097	1.590	1.959
Hennef	164	162	124	28.938	27.492	26.606
Königswinter	104	100	76	17.217	17.961	14.729
Lohmar	78	59	42	10.907	9.126	5.994
Meckenheim	119	78	83	14.337	9.850	12.182
Much	13	17	19	1.973	1.794	2.433
Neunkirchen- Seelscheid	15	28	40	1.863	5.285	8.138
Niederkassel	62	82	66	13.395	17.309	14.863
Rheinbach	83	65	61	12.439	11.123	9.641
Ruppichterath	17	17	7	2.060	2.358	1.152
Sankt Augustin	240	280	223	32.874	31.631	32.113
Siegburg	177	144	170	38.484	27.145	40.025
Swisttal	26	19	21	4.093	2.657	2.524
Troisdorf	362	272	285	53.585	39.158	53.568
Wachtberg	37	33	24	5.453	7.605	3.931
Windeck	8	15	11	706	1.682	409
insgesamt	1.754	1.635	1.475	280.043	268.383	271.783
Veränderung	-7 %	-10 %		-4 %	+1 %	

Grafik zu Eigentumswohnungen

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



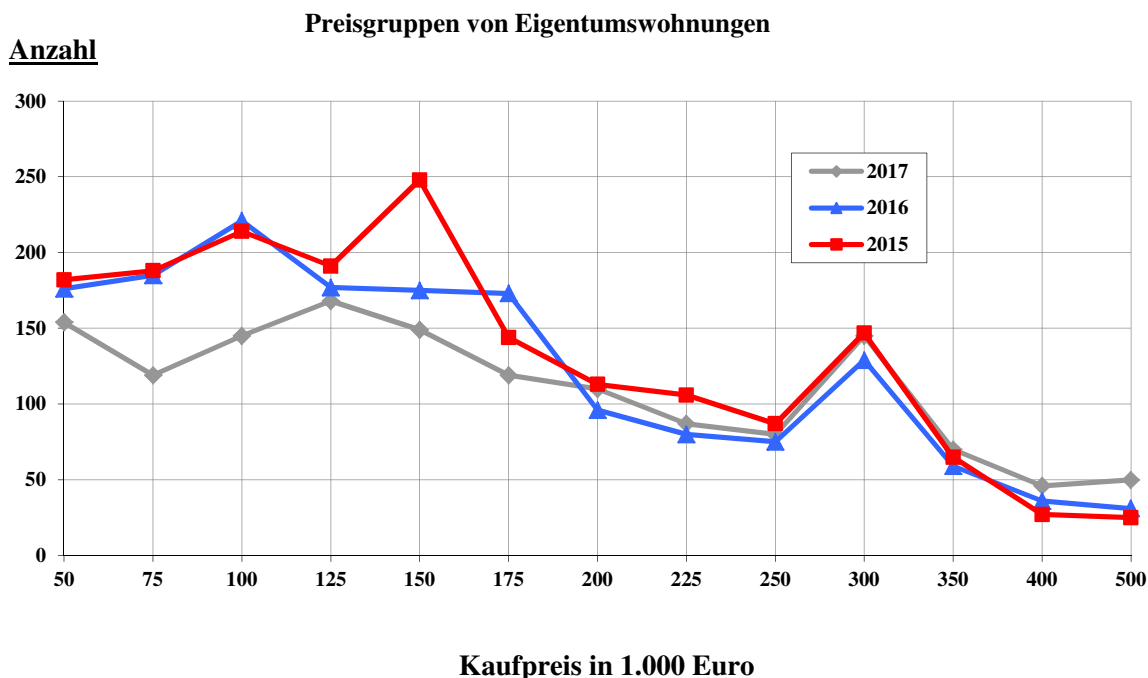
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Eigentumswohnungen

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

Preisgruppe			2015	2016	2017
0 €	bis	50.000 €	182	176	154
50.000 €	bis	75.000 €	188	185	119
75.000 €	bis	100.000 €	214	221	145
100.000 €	bis	125.000 €	191	177	168
125.000 €	bis	150.000 €	248	175	149
150.000 €	bis	175.000 €	144	173	119
175.000 €	bis	200.000 €	113	96	110
200.000 €	bis	225.000 €	106	80	87
225.000 €	bis	250.000 €	87	75	80
250.000 €	bis	300.000 €	147	129	145
300.000 €	bis	350.000 €	65	59	70
350.000 €	bis	400.000 €	27	36	46
400.000 €	bis	500.000 €	25	31	50
	über	500.000 €	17	22	33
insgesamt			1.754	1.635	1.475
Veränderung				-7 %	-10 %



7.1.2 Preisgruppen von Eigentumswohnungen des Berichtsjahres 2017 gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	3	7	3	4	13
50 bis 75	4	5	6	3	6
75 bis 100	1	5	11	2	9
100 bis 125	5	8	13	1	14
125 bis 150	5	11	8	1	7
150 bis 175	3	9	6	1	15
175 bis 200	5	4	5	4	15
200 bis 225	2	3	4	-	10
225 bis 250	4	7	3	-	8
250 bis 300	7	6	10	-	9
300 bis 350	-	6	4	1	6
350 bis 400	-	2	4	-	3
400 bis 500	-	11	-	-	6
über 500	-	6	-	-	3
insgesamt	39	90	77	17	124

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	5	5	13	1	-
50 bis 75	3	5	15	1	2
75 bis 100	8	2	10	3	-
100 bis 125	6	5	10	5	3
125 bis 150	10	6	5	5	6
150 bis 175	10	5	2	1	5
175 bis 200	9	4	3	3	6
200 bis 225	5	5	6	-	3
225 bis 250	2	2	3	-	7
250 bis 300	6	3	9	-	4
300 bis 350	5	-	2	-	1
350 bis 400	4	-	3	-	3
400 bis 500	1	-	2	-	-
über 500	2	-	-	-	-
insgesamt	76	42	83	19	40

weitere Preisgruppen von Eigentumswohnungen gemeindeweise

Gesamtkauf- preis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	10	7	-	37	11
50 bis 75	1	3	-	24	5
75 bis 100	5	7	1	27	14
100 bis 125	1	10	2	31	13
125 bis 150	3	6	1	21	21
150 bis 175	2	4	-	19	14
175 bis 200	4	6	-	20	8
200 bis 225	7	5	1	6	14
225 bis 250	4	4	2	4	6
250 bis 300	9	2	-	18	30
300 bis 350	9	5	-	8	4
350 bis 400	5	1	-	2	9
400 bis 500	6	1	-	3	11
über 500	-	-	-	3	10
insgesamt	66	61	7	223	170

Gesamtkauf- preis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	3	20	5	7
50 bis 75	2	28	2	4
75 bis 100	7	31	2	-
100 bis 125	1	37	3	-
125 bis 150	2	28	3	-
150 bis 175	1	22	-	-
175 bis 200	1	13	-	-
200 bis 225	2	13	1	-
225 bis 250	1	21	2	-
250 bis 300	1	29	2	-
300 bis 350	-	17	2	-
350 bis 400	-	9	1	-
400 bis 500	-	8	1	-
über 500	-	9	-	-
insgesamt	21	285	24	11

7.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Alfter	-	1	5	19	18	16	-	-	-
Bad Honnef	16	18	21	50	47	41	-	-	6
Bornheim	6	36	14	19	39	38	-	-	-
Eitorf	19	-	3	4	5	3	-	-	-
Hennef	38	29	30	52	40	53	-	-	-
Königswinter	32	32	1	23	30	61	-	-	-
Lohmar	25	13	2	12	18	24	-	-	1
Meckenheim	28	15	25	45	40	48	-	-	-
Much	-	-	-	4	11	13	-	2	2
Neunkirchen- Seelscheid	-	7	21	8	7	12	-	-	-
Niederkassel	14	38	30	9	20	12	-	-	-
Rheinbach	29	14	10	33	31	24	-	-	1
Ruppichterath	-	4	5	-	3	1	6	-	-
Sankt Augustin	29	76	67	88	152	125	1	-	2
Siegburg	56	11	62	34	50	57	-	-	2
Swisttal	6	3	-	6	4	9	-	-	-
Troisdorf	44	26	44	39	64	78	12	2	36
Wachtberg	4	9	7	4	6	8	1	-	-
Windeck	-	7	7	3	1	1	-	-	-
insgesamt	346	339	354	452	586	624	20	4	50

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 42.

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 2015, 2016 und 2017 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		
Meckenheim	800	1.550	1.150	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	2.000	1.200	17

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	340	1.500	850	45
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	340	2.800	950	49

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.700	2.400	1.950	3
Sankt Augustin	1.300	2.150	1.700	3
Siegburg	1.850	2.550	2.050	4
Troisdorf	800	1.950	1.500	16
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	2.550	1.650	33

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	1.100	1.700	1.450	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	1.700	1.400	7

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	2.100	2.250	2.150	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.100	2.250	2.150	3

(Baujahr ab 2010)

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	1.050	2.100	1.450	9
Bad Honnef	950	1.600	1.250	9
Bornheim	900	1.850	1.450	16
Hennef	1.150	1.700	1.500	5
Königswinter	900	2.800	1.900	5
Meckenheim	300	2.000	1.050	11
Niederkassel	1.450	2.800	2.150	4
Rheinbach	950	2.200	1.250	6
Sankt Augustin	950	2.500	1.600	14
Siegburg	1.350	3.000	1.900	9
Troisdorf	1.000	1.950	1.550	14
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	3.000	1.500	110

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	300	1.200	750	21
Sankt Augustin	500	1.450	850	43
Siegburg	300	1.800	1.050	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.800	850	72

(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	2.050	1.800	5
Bad Honnef	1.550	2.500	1.900	5
Bornheim	1.050	1.750	1.450	3
Eitorf	1.250	1.650	1.500	3
Hennef	1.200	2.750	1.800	26
Königswinter	1.250	2.900	2.000	13
Lohmar	1.350	2.250	1.700	12
Meckenheim	1.350	1.700	1.500	4
Much	850	2.000	1.450	5
Neunkirchen- Seelscheid	1.350	1.650	1.450	3
Rheinbach	1.200	2.150	1.700	3
Sankt Augustin	1.300	2.400	1.900	11
Siegburg	1.250	3.000	2.100	16
Troisdorf	550	2.400	1.750	44
Wachtberg	1.500	2.100	1.750	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	3.000	1.800	160

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		
Bad Honnef	1.750	2.850	2.150	3
Rheinbach	2.200	2.700	2.400	3
Troisdorf	2.000	2.700	2.250	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	3.500	2.200	22

(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	3.150	3.450	3.300	3
Bornheim	2.300	3.400	2.850	12
Hennef	2.800	2.800	2.800	5
Lohmar	2.500	2.950	2.700	9
Meckenheim	1.950	3.500	2.950	18
Niederkassel	2.650	3.050	2.800	7
Rheinbach	2.650	3.500	3.000	23
Sankt Augustin	1.600	2.550	2.150	6
Siegburg	2.100	3.750	2.850	17
Troisdorf	2.200	3.500	2.750	16
Wachtberg	2.550	2.800	2.600	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.600	3.750	2.800	123

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	3.350	3.650	3.550	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.350	3.650	3.550	10

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	750	1.900	1.350	5
Bad Honnef	1.100	2.900	1.800	19
Bornheim	1.350	1.950	1.600	8
Hennef	550	2.250	1.500	8
Königswinter	1.250	1.900	1.600	5
Meckenheim	400	1.250	850	15
Niederkassel	1.350	2.150	1.750	3
Rheinbach	850	2.200	1.500	10
Sankt Augustin	1.050	2.500	1.600	24
Siegburg	1.150	2.450	1.700	16
Troisdorf	1.200	2.400	1.800	13
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	400	2.900	1.550	132

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	500	1.550	850	23
Sankt Augustin	350	1.750	950	56
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	2.050	950	87

(Baujahr 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.850	2.600	2.200	4
Bad Honnef	1.200	2.900	2.000	10
Hennef	900	2.650	1.850	28
Königswinter	1.750	2.950	2.150	5
Lohmar	1.550	2.350	1.950	8
Much	1.200	1.800	1.500	4
Neunkirchen- Seelscheid	1.200	2.200	1.500	5
Rheinbach	1.300	2.000	1.750	4
Ruppichteroth	1.300	1.400	1.350	5
Sankt Augustin	1.550	2.250	2.100	8
Siegburg	1.650	2.600	2.200	10
Troisdorf	900	2.550	1.800	30
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900	2.950	1.850	129

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.050	2.650	1.500	4

(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		
Bornheim	1.800	2.100	1.950	3
Hennef	1.950	2.550	2.200	3
Niederkassel	1.750	2.400	1.950	4
Rheinbach	1.750	2.400	2.000	3
Sankt Augustin	1.850	3.200	2.550	5
Siegburg	2.450	3.100	2.850	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.350	3.700	2.250	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	3.050	4.250	3.650	4
Bornheim	2.400	3.000	2.800	12
Hennef	2.000	3.350	2.950	22
Königswinter	2.350	3.200	2.700	16
Lohmar	2.400	2.950	2.650	17
Meckenheim	1.550	3.200	2.650	15
Niederkassel	1.900	3.350	2.800	19
Rheinbach	2.650	3.350	3.000	7
Sankt Augustin	2.400	3.500	2.700	7
Siegburg	2.650	4.050	3.200	21
Troisdorf	2.200	3.500	3.000	46
Wachtberg	2.700	2.950	2.800	5
Windeck	1.900	2.100	1.950	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.550	4.250	2.850	199

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	2.850	3.650	3.350	21
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.850	3.650	3.350	21

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	1.400	1.700	1.550	4
Hennef	1.100	1.700	1.350	4
Königswinter	1.050	2.250	1.500	6
Meckenheim	250	1.350	750	7
Sankt Augustin	1.300	2.450	1.600	9
Siegburg	1.200	2.700	1.850	4
Troisdorf	1.200	1.550	1.450	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	2.700	1.400	44

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	250	860	450	8
Sankt Augustin	700	1.400	1.050	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	2.650	1.000	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	1.600	2.700	2.150	7
Bornheim	1.450	2.000	1.750	6
Hennef	1.450	1.900	1.700	7
Much	1.100	1.800	1.350	4
Niederkassel	1.950	2.150	2.100	3
Troisdorf	1.500	2.250	1.950	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	700	2.700	1.750	42

(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	2.500	2.300	6
Rheinbach	1.750	2.750	2.050	6
Sankt Augustin	2.900	3.300	3.050	4
Siegburg	2.200	3.250	2.750	4
Troisdorf	1.850	2.400	2.150	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.750	3.750	2.450	31

(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	3.000	3.750	3.450	3
Bornheim	2.500	3.700	3.000	24
Hennef	2.100	3.550	2.900	31
Königswinter	2.200	3.250	2.700	12
Lohmar	2.400	2.900	2.650	6
Meckenheim	2.300	3.600	2.900	7
Neunkirchen- Seelscheid	2.100	2.800	2.600	7
Niederkassel	2.450	3.700	3.050	22
Rheinbach	2.050	3.500	3.000	17
Ruppichterath	2.050	2.350	2.200	5
Sankt Augustin	1.750	2.700	2.400	7
Siegburg	2.350	4.700	3.600	21
Swisttal	2.100	2.150	2.100	3
Troisdorf	2.250	3.150	2.700	18
Wachtberg	2.750	2.900	2.800	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.750	4.700	2.900	194

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		
Sankt Augustin Siegburg	650	1.450	1.150	3
	1.550	2.600	2.150	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	2.600	1.600	14

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	650	1.750	1.050	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	1.750	1.050	11

(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	2.550	2.800	2.650	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	2.800	1.950	10

(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	500	3.200	2.000	4

(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	2.700	3.700	3.400	15
Bornheim	2.900	4.100	3.300	3
Hennef	1.750	3.600	2.550	8
Königswinter	2.950	3.250	3.100	6
Lohmar	2.550	3.100	2.800	3
Meckenheim	2.850	3.600	3.150	6
Neunkirchen- Seelscheid	2.800	3.200	2.950	5
Niederkassel	2.850	3.250	3.150	14
Rheinbach	2.550	2.900	2.700	4
Sankt Augustin	1.550	3.400	2.300	10
Siegburg	2.900	4.700	3.550	15
Troisdorf	1.700	3.400	3.000	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.550	4.700	3.050	99

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		
Königswinter	850	1.700	1.300	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	2.100	1.400	6

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	3.800	2.000	3

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.650	2.800	2.250	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	2.700	4.700	3.950	11
Bornheim	2.200	2.650	2.500	4
Hennef	2.350	3.600	3.100	8
Meckenheim	1.900	3.400	2.650	3
Niederkassel	2.350	3.950	3.100	10
Sankt Augustin	1.900	3.950	2.600	7
Siegburg	2.900	5.250	4.000	13
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.900	5.250	3.300	65

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	5.100	3.450	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				
Bad Honnef	1.300	5.550	3.050	6 (1977); 12 (1995)	22	82
Bornheim	950	3.050	2.000	23 (1976)	36	74
Rheinbach	2.250	3.450	2.600	4 (1995)	36	58
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	5.550	2.400	45	22	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				
Bad Honnef	2.950	5.200	4.400	41 (2014)	21	135
Eitorf	2.250	4.800	4.250	87 (2014)	22	63
Königswinter	2.700	8.400	5.750	97 (2015)	18	78
Meckenheim	1.800	5.050	3.200	3 (2014); 17 (2017)	47	127
Niederkassel	1.850	2.500	2.150	3 (2007)	30	76
Sankt Augustin	2.900	5.600	4.300	49 (2016)	22	102
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.800	8.400	4.650	297	18	135

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 2015, 2016 und 2017.

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		
Hennef	5.000	5.000	5.000	3
Königswinter	5.000	15.000	8.500	3
Rheinbach	2.500	3.000	3.000	3
Sankt Augustin	1.500	8.000	3.000	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	15.000	4.000	27

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Hennef	2.500	7.000	3.400	5
Meckenheim	3.500	5.000	4.500	3
Sankt Augustin	7.000	12.000	10.500	3
Troisdorf	6.500	8.000	6.500	14
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.000	12.000	5.500	38

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Niederkassel Troisdorf	10.000	11.000	10.500	4
	9.500	14.000	11.500	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4.000	14.000	10.500	17

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	3.000	7.000	6.000	10
Bornheim	3.000	9.000	7.000	27
Meckenheim	3.500	10.000	5.500	24
Neunkirchen- Seelscheid	3.000	6.000	5.000	6
Niederkassel	7.500	8.500	8.000	3
Rheinbach	6.000	6.000	6.000	6
Sankt Augustin	5.500	12.000	8.000	15
Siegburg	7.500	11.500	9.500	3
Swisttal	4.000	4.000	4.000	5
Troisdorf	6.500	18.000	8.000	19
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.500	18.000	6.500	129

7.4.2 Garagen

(Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	7.000	15.000	9.500	5
Bornheim	8.000	10.000	8.500	4
Sankt Augustin	4.000	5.000	4.500	3
Troisdorf	7.000	10.000	9.000	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4.000	15.000	8.000	22

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	10.000	15.000	12.500	4

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9.000	15.000	11.500	3

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bornheim	12.500	20.000	15.000	12
Hennef	3.000	12.500	11.500	4
Meckenheim	19.000	19.000	19.000	3
Sankt Augustin	11.500	22.500	16.500	12
Siegburg	15.000	20.000	16.500	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.000	22.500	14.500	41

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	9.500	8
Meckenheim	4.000	10.000	6.000	7
Sankt Augustin	3.000	15.000	4.000	25
Troisdorf	7.000	12.000	8.500	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.500	15.000	6.500	57

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	10.000	10.000	10.000	3
Hennef	6.000	20.000	11.500	13
Meckenheim	3.000	10.000	6.000	5
Troisdorf	5.000	15.000	7.500	25
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3.000	20.000	8.500	52

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	10.000	11.500	11.000	3
Troisdorf	12.000	17.500	17.000	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9.000	17.500	14.000	23

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	10.000	24.000	17.000	46
Bornheim	12.500	20.000	14.500	22
Hennef	7.000	18.000	13.500	78
Königswinter	13.000	15.000	14.000	46
Lohmar	7.000	17.000	12.000	9
Meckenheim	14.000	22.000	16.500	13
Neunkirchen- Seelscheid	9.000	12.000	11.000	9
Niederkassel	10.000	19.000	16.000	54
Rheinbach	14.000	20.000	15.500	45
Sankt Augustin	10.000	15.000	12.000	9
Siegburg	12.000	18.000	14.500	32
Swisttal	11.000	11.000	11.000	4
Troisdorf	7.500	22.000	16.000	44
Wachtberg	9.000	15.000	11.500	12
Windeck	15.000	15.000	15.000	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	7.000	24.000	15.000	432

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

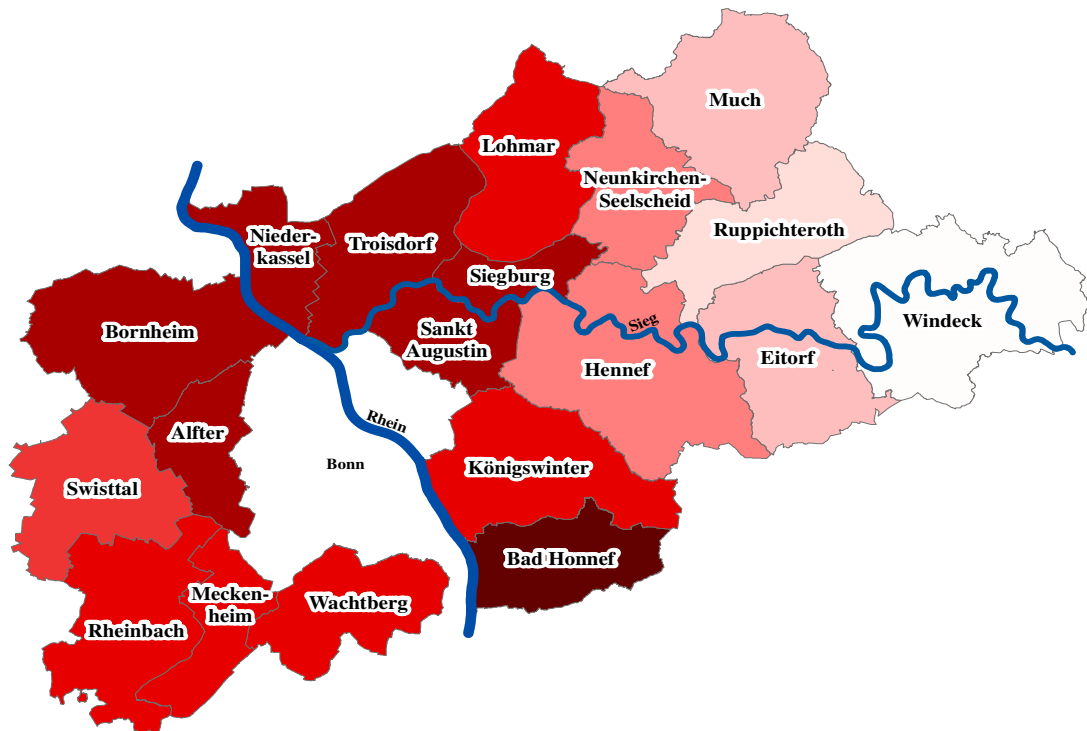
Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die gebietstypischen Werte soll lediglich das durchschnittliche Preis-niveau der einzelnen Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises aufgezeigt werden. Für detaillierte Wert-ermittlungen können die gebietstypischen Bodenrichtwerte nicht herangezogen werden. Hierzu wird auf die Internetseite www.boris.nrw.de verwiesen.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

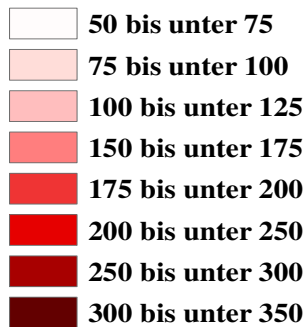
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2018	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage
Alfter	320		290		210
Bad Honnef	390		320		125
Bornheim	310		260		195
Eitorf	165		110		65
Hennef	310		165		80
Königswinter	280		215		130
Lohmar	225		200		120
Meckenheim	260		220		155
Much	155		105		48
Neunkirchen-Seelscheid	195		155		115
Niederkassel	330		280		225
Rheinbach	290		210		115
Ruppichterath	135		85		60
Sankt Augustin	300		280		260
Siegburg	370		260		215
Swisttal	230		190		95
Troisdorf	300		250		230
Wachtberg	270		225		125
Windeck	65		60		32

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

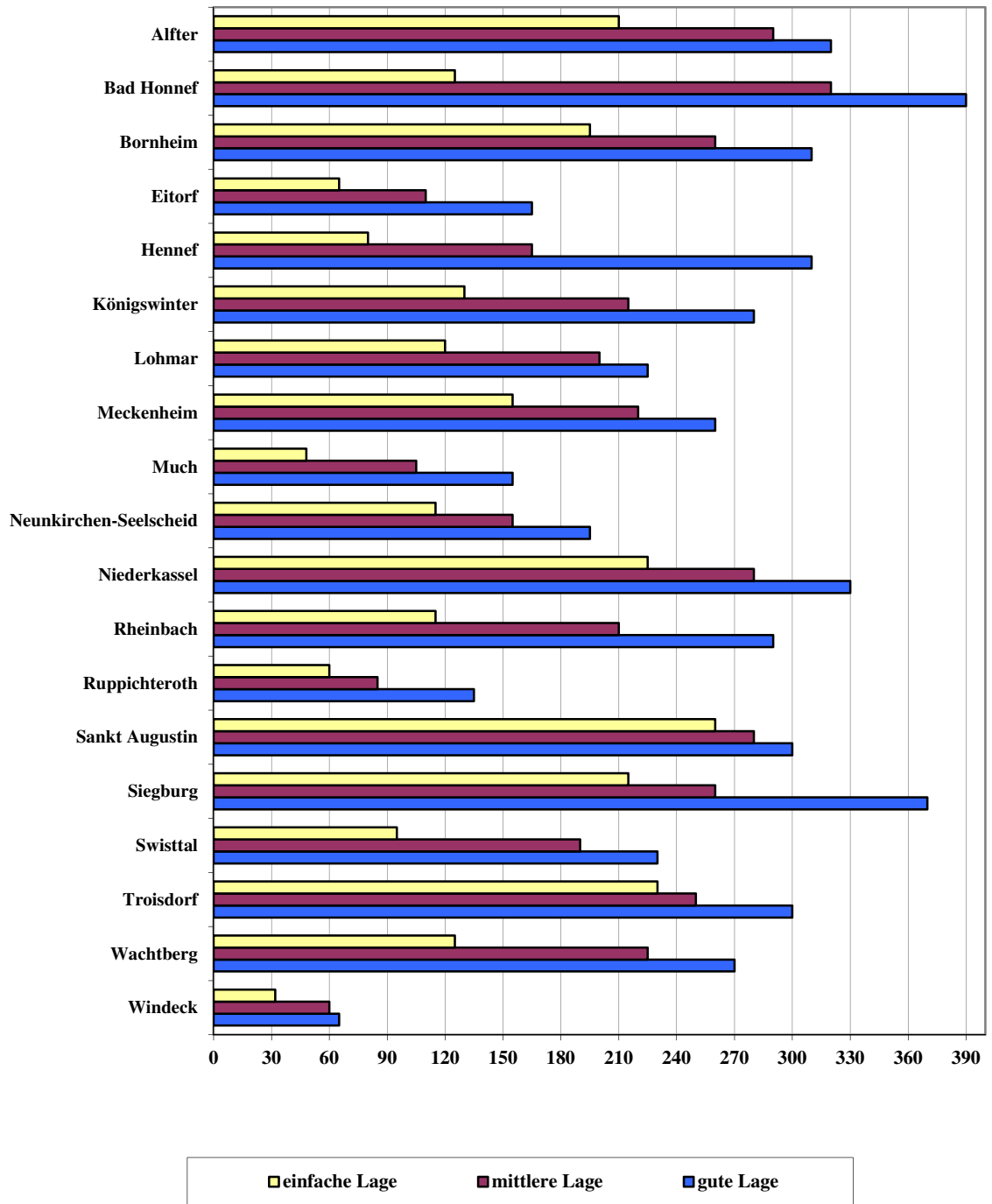


in €/m² (Stichtag: 01.01.2018).



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

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum Stichtag 01.01.2018 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



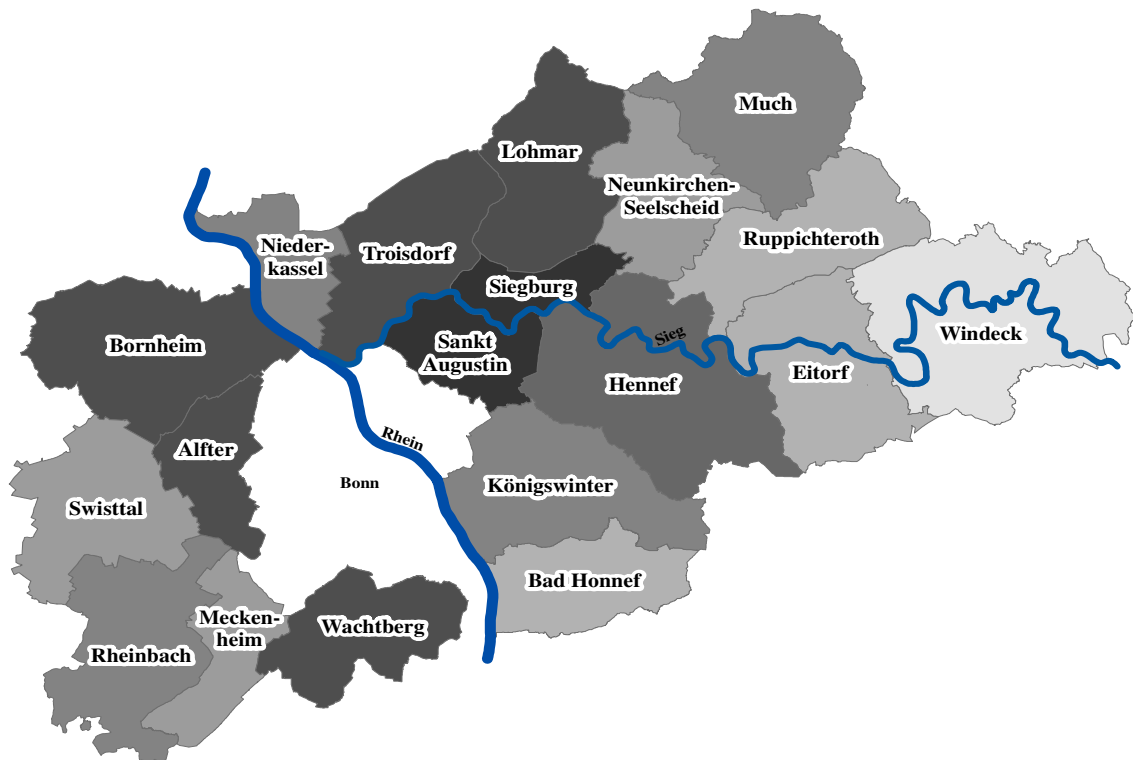
8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die gebietstypischen Werte soll lediglich das durchschnittliche Preis-niveau der einzelnen Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises aufgezeigt werden. Für detaillierte Wertermittlungen können die gebietstypischen Bodenrichtwerte nicht herangezogen werden. Hierzu wird auf die Internetseite www.boris.nrw.de verwiesen.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2018	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage
Alfter	130		90		-
Bad Honnef	85		36		-
Bornheim	-		90		-
Eitorf	60		40		-
Hennef	130		85		-
Königswinter	115		60		-
Lohmar	105		90		-
Meckenheim	-		50		-
Much	-		65		-
Neunkirchen-Seelscheid	65		50		-
Niederkassel	95		65		-
Rheinbach	95		65		34
Ruppichterath	-		30		-
Sankt Augustin	130		110		90
Siegburg	110		105		-
Swisttal	-		55		-
Troisdorf	110		100		-
Wachtberg	-		90		-
Windeck	-		20		-

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



in €/m² (Stichtag: 01.01.2018).

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

Die Grafik gibt keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt 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.

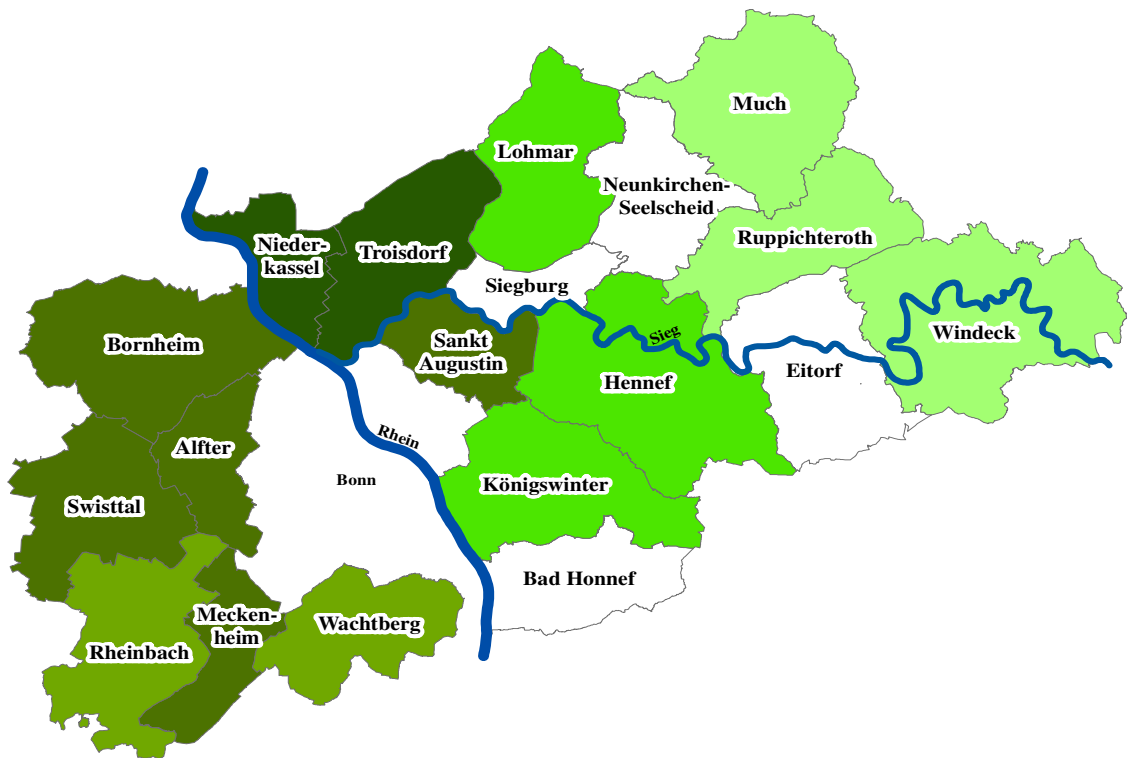
Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

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.

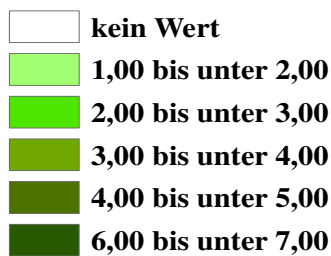
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2018	Bodenrichtwert in €/m ²			
	Acker bzw. ackerfähig von bis		Dauergrünland von bis	
Alfter	3,70	4,80	-	
Bad Honnef	-		1,20	
Bornheim	4,20	4,80	2,00	
Eitorf	-		1,20	
Hennef	1,70	2,50	1,20	1,60
Königswinter	1,80	2,70	1,60	
Lohmar		2,00	1,50	
Meckenheim		4,60	-	
Much	1,50	1,70	1,40	
Neunkirchen-Seelscheid		-	1,70	
Niederkassel	5,80	7,80	-	
Rheinbach	1,60	4,80	1,20	
Ruppichteroth		1,30	1,20	
Sankt Augustin		4,50	-	
Siegburg		-	1,50	
Swisttal		4,80	-	
Troisdorf	4,80	7,80	1,70	1,90
Wachtberg		3,90	-	
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.



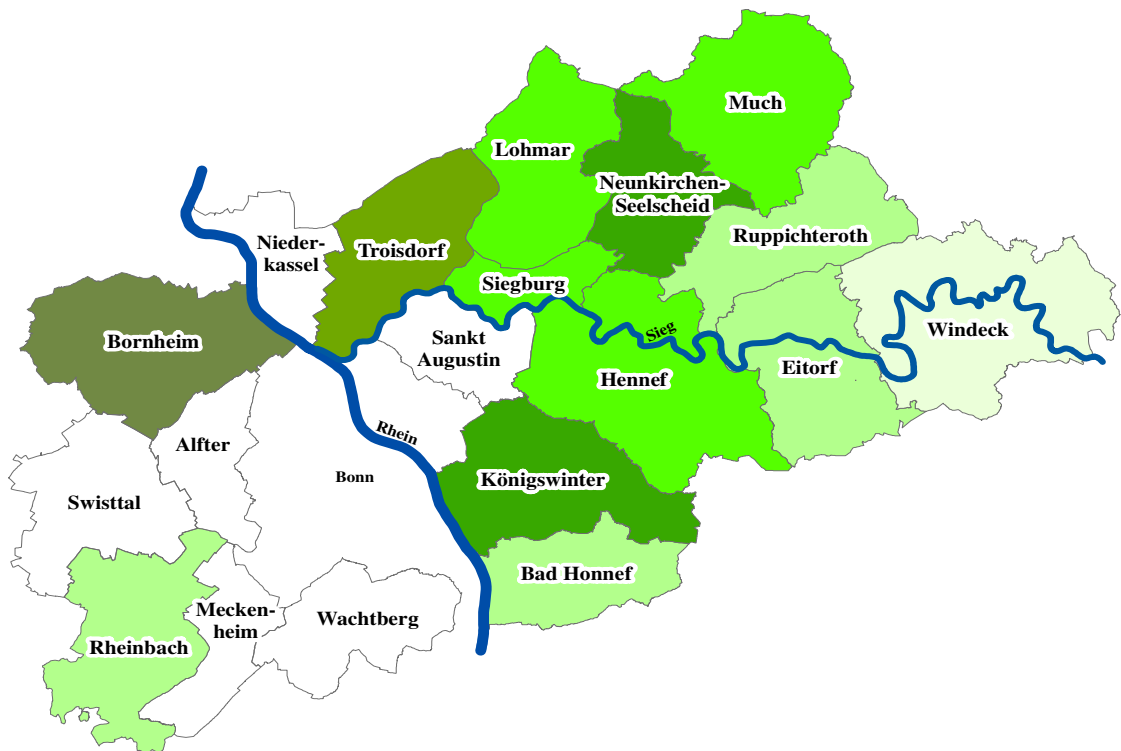
in €/m² (Stichtag: 01.01.2018).



Die Grafik gibt keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt 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: 01.01.2018).

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

Die Grafik gibt keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt 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.

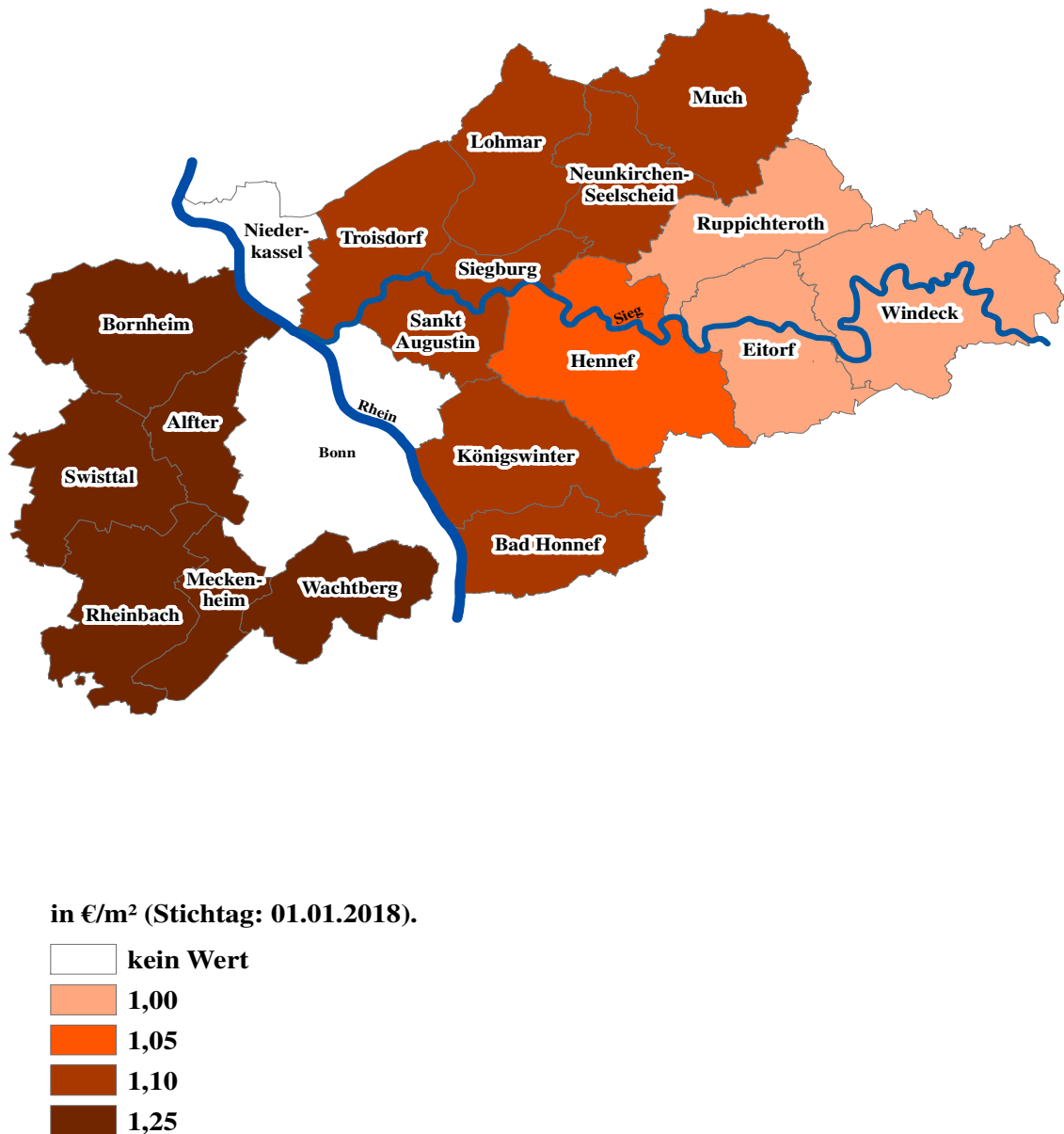
In den Bodenrichtwerten ist ein für diese Bodenrichtwertzone typischer (durchschnittlicher) Aufwuchs enthalten.

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

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2018	Bodenrichtwerte in €/m ²	
	von	bis
Alfter		1,25
Bad Honnef		1,10
Bornheim		1,25
Eitorf		1,00
Hennef	1,00	1,10
Königswinter		1,10
Lohmar		1,10
Meckenheim		1,25
Much		1,10
Neunkirchen-Seelscheid		1,10
Niederkassel		-
Rheinbach		1,25
Ruppichterath		1,00
Sankt Augustin		1,10
Siegburg		1,10
Swisttal		1,25
Troisdorf		1,10
Wachtberg		1,25
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.



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

9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

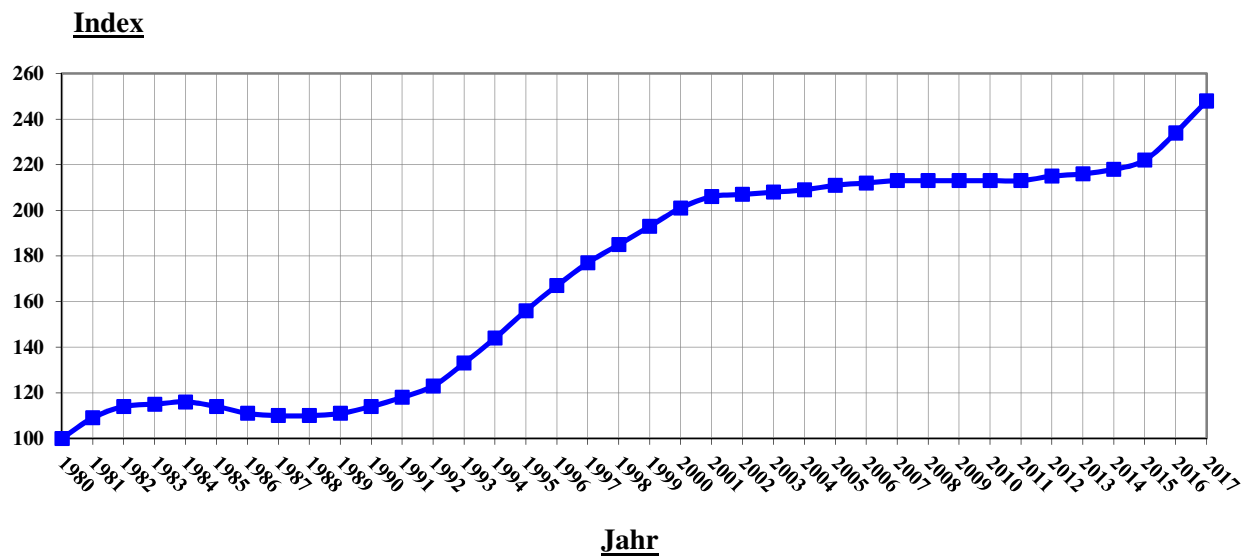
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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.

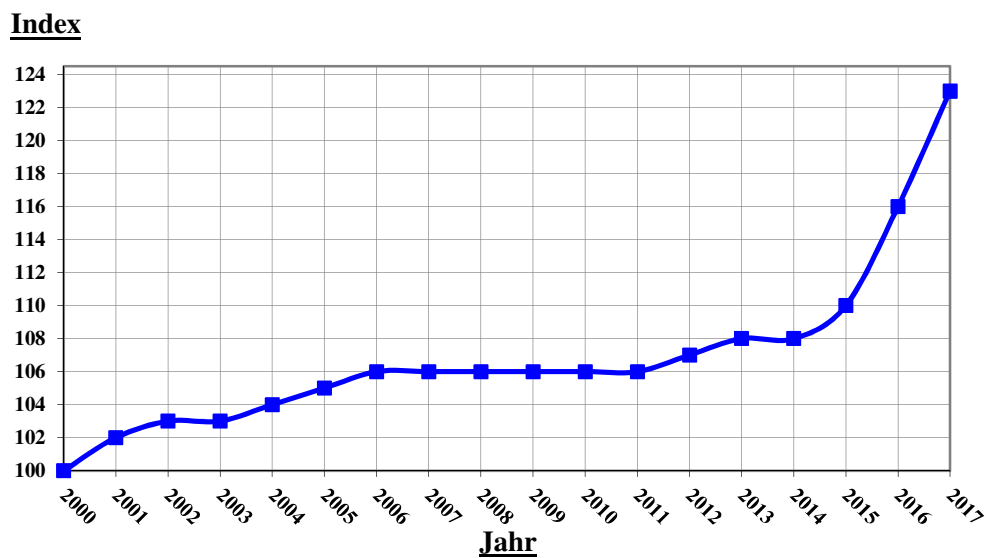
Jahr	Basisjahr 1980 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	103
2003	208	103
2004	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
2017	248	123

Grafik zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

Basisjahr 1980 = 100



Basisjahr 2000 = 100



9.1.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Alfter		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
2017	261	133	284	133	274	131	298	116	280	119

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
2017	240	124	244	129	217	113	192	123	242	122

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
2017	269	127	182	109	294	120	239	124	270	121

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
2017	223	121	302	142	185	122	239	119

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

9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

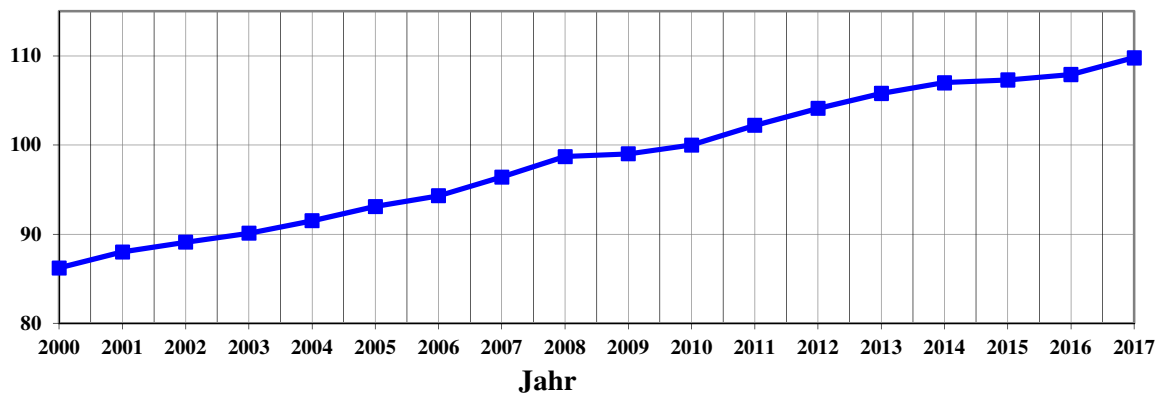
Der Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise für Güter des täglichen Bedarfs, für langlebige Gebrauchsgüter, für Mieten und für Dienstleistungen 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 $(\text{Neuer Indexstand} : \text{Alter Indexstand} \times 100) - 100$ 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
2017	109,8

Index



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 2012 bis 2017 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	15 %	75 %	89
Gewerbenutzung	15 %	70 %	68

Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	25 %	95 %	179
Gewerbenutzung	25 %	95 %	20

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 7 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2012 bis 2017 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 2.800 m² groß. Bei der Untersuchung wurde eine für den jeweiligen Bereich übliche Baugrundstücksgröße (500 m² bis 700 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

80 % bis 100 % (Mittelwert rund 90 %)

vom nächstgelegenen vergleichbaren Bodenrichtwert gezahlt wurden.

9.4 Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten

Der Gutachterausschuss hat 11 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2012 bis 2017 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden (Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke sind zwischen 1000 m² und 20.000 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 wert-bestimmend.

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 06/2016" eingesehen werden.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen der Jahrgänge 2015, 2016 und 2017 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 Berichtszeitraumes 2017

9.6.2.1 Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m²	Ø Kauf- preis €/m²	Ø Miete €/m²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser, freistehend	2,6	36	133	2.102	6,76	20,8	42	80
Standardabweichung	0,5		58	731	1,42	4,7	17	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	3,2	40	126	1.926	7,13	19,2	52	80
Standardabweichung	0,5		22	478	1,32	4,1	17	
Zweifamilienhäuser	2,7	22	167	1.706	6,37	23,7	39	80
Standardabweichung	0,5		38	403	1,04	4,8	14	
Dreifamilienhäuser	3,6	41	235	1.368	6,23	24,9	43	80
Standardabweichung	0,5		56	308	0,9	4,5	12	
gemischt genutzte Gebäude	4,9	35	771	1.215	7,2	21,7	43	80
Standardabweichung	0,8		1.348	348	1,69	4,0	12	

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m²	Ø Kauf- preis €/m²	Ø Miete €/m²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Geschäfts- und Bürogebäude	6,0	8	2.386	1.357	8,28	18,3	44	60
Standardabweichung	0,3		1.854	613	2,83	8,2	16	
Gewerbe und Industrie	6,4	6	4.581	585	4,61	25,7	31	50
Standardabweichung	1,3		4.777	261	1,62	10,7	16	

9.6.2.2 Mehrfamilienhäuser

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m²	Ø Kauf- preis €/m²	Ø Miete €/m²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4,1	61	713	1.364	6,45	22,9	46	80
Standardabweichung	0,7		1.628	421	1,19	4,3	16	

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

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m²	Ø Kauf- preis €/m²	Ø Miete €/m²	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	3,9	15	388	1.618	7,26	22,0	50	80
Standardabweichung	0,6		162	496	1,69	4,5	20	
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen- Seelscheid, Ruppichterorth	5,2	6	534	1.059	5,86	23,0	54	80
Standardabweichung	1,0		226	225	0,78	3,0	8	
Siegburg	3,8	5	393	1.429	6,44	22,2	41	80
Standardabweichung	0,4		111	406	0,95	4,3	14	
Troisdorf	3,9	8	607	1.074	5,82	26,5	34	80
Standardabweichung	0,9		323	153	0,76	4,5	6	
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	4,1	20	1.058	1.295	6,16	23,1	45	80
Standardabweichung	0,7		2.779	260	0,68	4,2	14	

9.6.2.3 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m²	Ø Kauf- preis €/m²	Ø Miete €/m²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3,3	269	74	1.960	7,46	20,7	58	80
Standardabweichung	0,6		24	678	1,47	5,9	16	

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 m²	Ø Kauf- preis €/m²	Ø Miete €/m²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Baujahr bis 1989	3,4	101	71	1.557	7,07	23,8	41	80
Standardabweichung	0,6		24	422	1,35	5,8	11	
Baujahr 1990 bis 1999	3,4	88	65	1.739	6,99	21,6	59	80
Standardabweichung	0,6		20	358	1,50	4,5	3	
Baujahr 2000 bis 2009	3,3	20	83	2.016	7,64	19,3	67	80
Standardabweichung	0,6		29	298	1,59	4,4	3	
Baujahr ab 2010	2,9	60	88	2.945	8,75	14,5	80	80
Standardabweichung	0,6		24	478	1,34	3,0	1	

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m²	Ø Kauf- preis €/m²	Ø Miete €/m²	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6,5	36	55	835	6,59	27,4	38	80
Standardabweichung	1,1		16	210	0,86	4,8	10	

9.6.3 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume**9.6.3.1 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)**

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %
freistehende Einfamilienhäuser	3,8	3,2	2,9	2,6	2,6
Reihen- und Doppelhäuser	4,0	4,1	3,6	3,4	3,2
Zweifamilienhäuser	4,3	4,1	3,7	3,1	2,7
Dreifamilienhäuser	4,6	4,2	4,0	3,9	3,6
Gemischt genutzte Gebäude	6,2	6,3	5,9	5,4	4,9
Geschäfts- und Bürogebäude	(7,0)	7,6	7,6	6,9	6,0
Gewerbe und Industrie	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	6,4

() = statistisch nicht gesichert

9.6.3.2 Mehrfamilienwohnhäuser

	Berichtszeitraum				
	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5,1	5,0	4,7	4,5	4,1

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

	Berichtszeitraum				
	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennen			5,0	4,7	3,9
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath			5,5	5,1	5,2
Siegburg			4,3	4,2	3,8
Troisdorf			4,7	4,9	3,9
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg				4,0	4,1

9.6.3.3 Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	Berichtszeitraum				
	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4,6	4,1	4,0	3,8	3,3

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 %	2015 %	2016 %	2017 %
Baujahr bis 1989			4,2	3,9	3,4
Baujahr 1990 bis 1999			4,2	3,8	3,4
Baujahr 2000 bis 2009			4,1	3,6	3,3
Baujahr ab 2010			3,5	3,5	2,9

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

	Berichtszeitraum				
	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5,5	5,5	5,4	6,8	6,5

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				
	2013	2014	2015	2016	2017
Zweifamilienhäuser	17	17	17,3	19,1	20,8
Standardabweichung	2,5	3,0	3,1	3,4	3,7
Dreifamilienhäuser	15	16	16,2	16,6	17,4
Standardabweichung	2,9	2,6	2,0	2,3	2,3
Gemischt genutzte Gebäude	12	12	11,8	12,5	13,8
Standardabweichung	1,5	4,1	2,9	2,5	2,2
Geschäfts- und Bürogebäude	(13)	(10)	9,8	11,4	12,9
Standardabweichung			2,3	2,9	2,4
Gewerbe und Industrie	(10)	(10)	(10)	(10)	10,4
Standardabweichung					1,8

() = statistisch nicht gesichert

9.7.2 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser

	Berichtszeitraum				
	2013	2014	2015	2016	2017
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	15	14	14,8	15,4	16,4
Standardabweichung	2,2	2,4	2,2	2,6	3,8

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

	Berichtszeitraum				
	2013	2014	2015	2016	2017
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef			15,1	15,5	18,0
Standardabweichung			2,2	2,8	3,1
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath			13,6	14,8	14,2
Standardabweichung			3,1	2,8	2,2
Siegburg			15,7	15,9	17,6
Standardabweichung			1,2	1,2	1,5
Troisdorf			14,5	14,4	15,1
Standardabweichung			1,8	2,1	2,2
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg				15,8	16,3
Standardabweichung				3,2	3,1

() = statistisch nicht gesichert

9.7.3 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

	Berichtszeitraum				
	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse alle Baujahre	17	18	18	18,3	20,6
Standardabweichung	2,6	3,6	3,8	7,2	7,2

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

	Berichtszeitraum				
	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989		16	15,0	15,8	17,7
Standardabweichung		2,7	2,9	3,4	3,4
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999		18	19,0	18,4	19,6
Standardabweichung		3,5	10,1	3,0	3,6
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009		19	18,9	20,2	22,0
Standardabweichung		2,2	2,5	3,4	4,3
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2010		23	21,9	23,3	26,8
Standardabweichung		2,6	3,1	6,4	11,5

() = statistisch nicht gesichert

	Berichtszeitraum				
	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	13	12	13	9,6	10,3
Standardabweichung	3,5	1,6	2,1	2,1	1,9

() = 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 105).
- 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 2016 und 2017 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau		
	30 €/m ² bis 160 €/m ²	161 €/m ² bis 220 €/m ²	221 €/m ² bis 340 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 160 R ² = 0,57	n = 152 R ² = 0,58	n = 204 R ² = 0,65
100.000 €			
125.000 €	1,22		
150.000 €	1,13		
175.000 €	1,07	1,38	1,45
200.000 €	1,02	1,29	1,36
225.000 €	0,99	1,23	1,29
250.000 €	0,96	1,18	1,24
275.000 €	0,94	1,14	1,20
300.000 €	0,92	1,10	1,16
325.000 €	0,90	1,07	1,13
350.000 €	0,89	1,05	1,10
375.000 €	0,87	1,03	1,08
400.000 €	0,86	1,01	1,06
425.000 €	0,85	0,99	1,04
450.000 €		0,98	1,03
475.000 €		0,96	1,01
500.000 €		0,91	1,01
525.000 €		0,90	1,00
550.000 €			0,99

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	250.000 €	95.000 €	300.000 €	95.000 €	320.000 €	105.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	26 %	11 %	40 %	14 %	44 %	15 %
Bodenwert	100 €/m ²	40 €/m ²	195 €/m ²	15 €/m ²	265 €/m ²	25 €/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	20 Jahre
Bruttogrundfläche	295 m ²	80 m ²	305 m ²	80 m ²	310 m ²	85 m ²

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 2016 und 2017 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	130 €/m² bis 230 €/m²	231 €/m² bis 340 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 152 R² = 0,65	n = 225 R² = 0,65
125.000 €	1,48	
150.000 €	1,37	1,54
175.000 €	1,30	1,44
200.000 €	1,24	1,37
225.000 €	1,20	1,31
250.000 €	1,17	1,27
275.000 €	1,14	1,23
300.000 €	1,12	1,20
325.000 €	1,10	1,17
350.000 €	1,08	1,15
375.000 €	1,06	1,13
400.000 €	1,05	1,11
425.000 €		1,10

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung		Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	230.000 €	65.000 €		245.000 €	65.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	34 %	13 %		37 %	13 %
Bodenwert	195 €/m²	30 €/m²		270 €/m²	25 €/m²
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre		50 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	240 m²	45 m²		255 m²	55 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 2016 und 2017 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	180 €/m² bis 250 €/m²	251 €/m² bis 340 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 81 R² = 0,50	n = 99 R² = 0,57
125.000 €	1,71	
150.000 €	1,54	1,61
175.000 €	1,42	1,49
200.000 €	1,33	1,39
225.000 €	1,26	1,32
250.000 €	1,20	1,26
275.000 €	1,15	1,21
300.000 €		1,17
325.000 €		1,14

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung		Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	185.000 €	50.000 €		205.000 €	50.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	9 %		34 %	12 %
Bodenwert	225 €/m²	15 €/m²		280 €/m²	20 €/m²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre		50 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	230 m²	45 m²		245 m²	55 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 2016 und 2017 (NHK 2010)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten
(Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren)**

	Bodenwertniveau 40 €/m² bis 290 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 97 R² = 0,72
125.000 €	1,22
150.000 €	1,18
175.000 €	1,14
200.000 €	1,12
225.000 €	1,10
250.000 €	1,09
275.000 €	1,08
300.000 €	1,07
325.000 €	1,06
350.000 €	1,05

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger Sachwert	250.000 €	95.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	39 %	14 %
Bodenwert	165 €/m²	60 €/m²
Restnutzungsdauer	30 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	265 m²	75 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 2016 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 95 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 Wertermittlungstichtag (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 1,5 % 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 2016 und 2017 (NHK 2010) ohne Abhängigkeit von Bodenwerten

	Bodenwertniveau 30 €/m² bis 310 €/m²
finanz- mathematischer Wert des Erbbaurechtes	n = 95 R² = 0,22
100.000 €	1,10
125.000 €	1,06
150.000 €	1,02
175.000 €	0,98
200.000 €	0,95
225.000 €	0,91
250.000 €	0,87
275.000 €	0,83
300.000 €	0,80
325.000 €	0,76
350.000 €	0,72

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathe- matischer Wert	210.000 €	70.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathe- matischen Wert	37 %	26 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre	20 Jahre
Bruttogrundfläche	275 m²	70 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 26.03.2018

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mant. hA'.

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
Stadt Köln
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon: 0221-221-23017
gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den
Bereich **Westerwald-Taunus**
Jahnstr. 5
56457 Westerburg

Telefon: 02631-986-00
gutachterausschuss@westerburg.de

10.2 Sonstige Anschriften

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg
Bonner Talweg 17
53113 Bonn

Telefon: 0228-2284-0
info@bonn.ihk.de
www.ihk-bonn.de

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-0
service@koeln.ihk.de
www.ihk-koeln.de

Landwirtschaftskammer NRW
Nevinghoff 40
48147 Münster

Telefon: 0251-2376-0
poststelle-muenster@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de