

**Grundstücksmarktbericht 2019**  
für den Rhein-Sieg-Kreis  
und die Stadt Troisdorf



# **Grundstücksmarktbericht 2019**

## **für den Rhein-Sieg-Kreis**

### **Berichtszeitraum 2018**

**Herausgeber:**

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
1.1	Unbebaute Grundstücke	7
1.2	Bebaute Grundstücke	8
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>9</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
3.3	Besetzung des Gutachterausschusses	11
3.4	Zuständigkeitsbereich	12
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2018</b>	<b>13</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle	13
4.2	Flächenumsatz	15
4.3	Geldumsatz	15
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
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
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>21</b>
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 2018 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	31
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	31
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	33
6.1.6	Reihenmittelhäuser insgesamt	35
6.1.6.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	35
6.1.6.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	37
6.1.7	Zweifamilienhäuser	39
6.2	Mehrfamilienhäuser	41
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	42
<b>7.</b>	<b>Eigentumswohnungen</b>	<b>43</b>
7.1	Eigentumswohnungen insgesamt	43
7.1.1	Preisgruppen von Eigentumswohnungen	45
7.1.2	Preisgruppen von Eigentumswohnungen des Berichtsjahres 2018 gemeindeweise	46
7.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	48
7.3	Durchschnittswerte von Eigentumswohnungen	49
7.3.1	Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup>	49
7.3.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m <sup>2</sup> und 70 m <sup>2</sup>	51
7.3.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m <sup>2</sup> und 90 m <sup>2</sup>	54
7.3.4	Wohnungsgröße zwischen 91 m <sup>2</sup> und 110 m <sup>2</sup>	57
7.3.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m <sup>2</sup> und 130 m <sup>2</sup>	60
7.3.6	Wohnungsgröße über 130 m <sup>2</sup>	63
7.3.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" und Seniorenhäuser 60+	65
7.4	Durchschnittskaufpreise von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)	66
7.4.1	Oberirdische Stellplätze	66
7.4.2	Garagen	68
7.4.3	Tiefgaragenstellplätze	69

<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	72
8.1	Gesetzlicher Auftrag	72
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	72
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen	72
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	73
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	73
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	76
8.4.3	Landwirtschaftliche Grundstücke	78
8.4.4	Forstwirtschaftliche Grundstücke	81
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	83
9.1	Indexreihen	83
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	83
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	85
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	89
9.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	90
9.3	Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	91
9.4	Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten	91
9.5	Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	92
9.6	Liegenschaftszinssätze	93
9.6.1	Grundsätze für die Ermittlung	93
9.6.2	Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2018	93
9.6.2.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	93
9.6.2.2	Mehrfamilienwohnhäuser	94
9.6.2.3	Wohnungseigentum	95
9.6.3	Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume	96
9.6.3.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	96
9.6.3.2	Mehrfamilienwohnhäuser	97
9.6.3.3	Wohnungseigentum	98

9.7	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	99
9.7.1	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke (außer Wohnungs- und Teileigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)	99
9.7.2	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser	100
9.7.3	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum	101
9.8	Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke	102
9.8.1	Grundsätze für die Ermittlung	102
9.8.2	Ermittlung von Sachwertfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden	103
9.9	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte	107
<b>10.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>110</b>
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	110
10.2	Sonstige Anschriften	111

## 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 13.03.2019 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Vergleich zum Jahr 2017 stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.517 auf 6.860. Der Geldumsatz stieg um ca. 23 % von 1.383 Millionen Euro auf 1.705 Millionen Euro. Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 20 % auf rund 975 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) | + 16,8 % |
| - Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)    | + 10,5 % |

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 lag die Verkaufszahl ca. 5 % unter der des Vorjahres, der Flächen- und der Geldumsatz im Gegensatz dazu erheblich über den Zahlen des Vorjahres (Flächenumsatz 19 %, Geldumsatz 21%).

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

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken liegen die Verkaufszahlen um ca. 15 % unter dem Vorjahr. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz gingen um ca. 8 % zurück. Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Anstieg zu verzeichnen. Die Verkaufszahl stieg um ca. 56 % gegenüber dem Vorjahr, der Flächenumsatz um ca. 51 % und der Geldumsatz um ca. 72 %.

## 1.2 Bebaute Grundstücke

### **Ein- und Zweifamilienhäuser** (siehe Seite 21)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - stiegen die Verkaufszahl, der Flächenumsatz und der Geldumsatz deutlich an (Verkaufszahl + 14 %, Flächenumsatz + 16 %, Geldumsatz + 20 %).

### **Mehrfamilienhäuser** (siehe Seite 40)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser stieg die Anzahl der Verkäufe um 13 % an, der Flächenumsatz stieg um ca. 17 % und der Geldumsatz um ca. 29 %. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

### **Eigentumswohnungen** (siehe Seite 42)

Im Marktsegment für Eigentumswohnungen stieg die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 6 %, der Geldumsatz stieg um ca. 11 % 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 **Oberer Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der 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](http://www.boris.nrw.de)

Daneben ist die Geschäftsstelle zuständig für:

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

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

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

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

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

### 3.3 Besetzung des Gutachterausschusses

#### **Vorsitzender:**

- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsoberrat

#### **Stellvertretende Vorsitzende:**

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

#### **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. 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. (FH) Karl-Friedrich Herbst, Kreisvermessungsamtsrat a. D.
- Dipl.-Ing. Ulrich Homa, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hülpüsch, CIS HypZert F
- Dipl.-SV (DIA), Martin Kausch, MRICS
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Öbuv SV
- Assessor-Jur. Christoph Könen
- 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, Sachverständiger
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Universitätsprofessor i. R.
- Dipl.-SV (DIA), Stephanie Schäfer, Öbuv SV, CIS HypZert F, 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
- Oberregierungsrat Renè Stollenwerk, Finanzamt Sankt Augustin

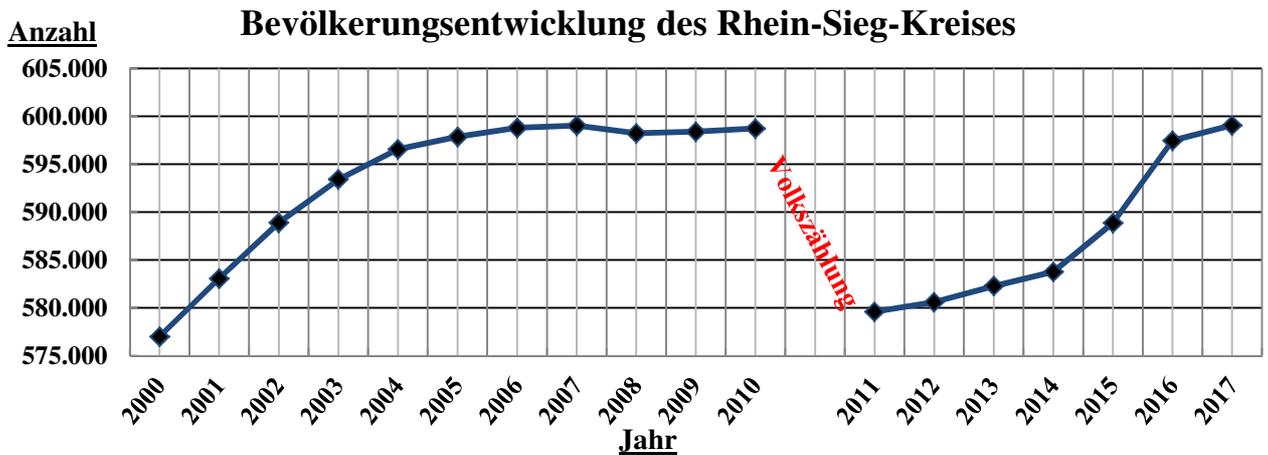
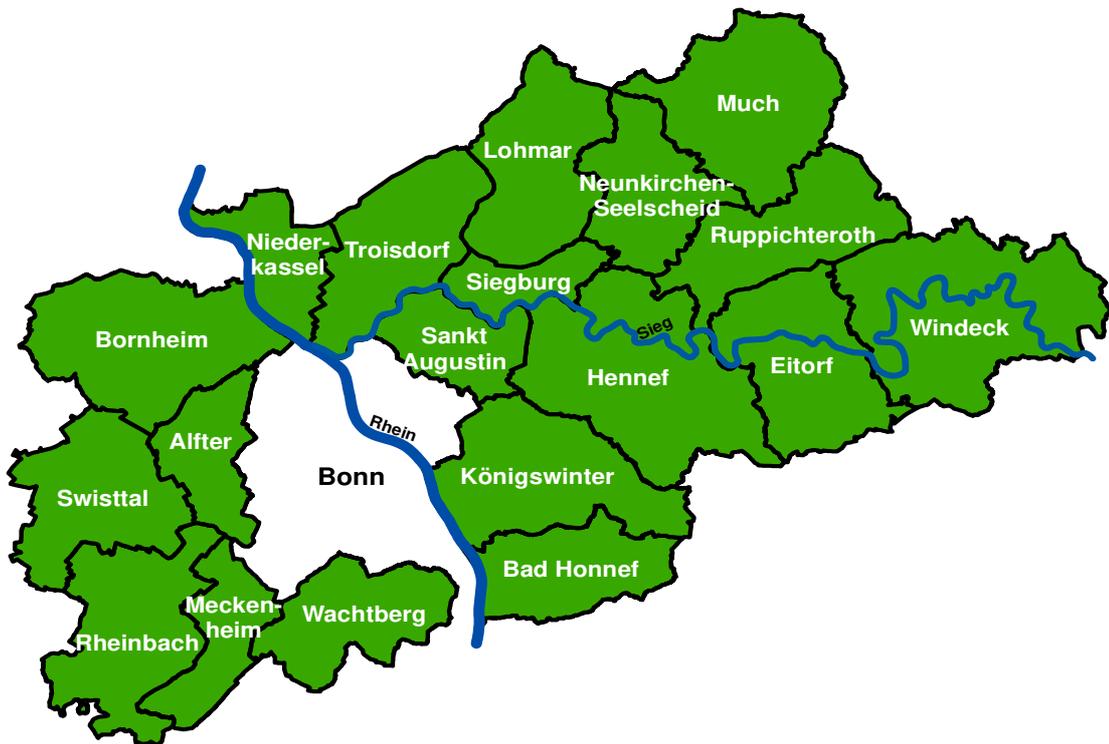
### 3.4 Zuständigkeitsbereich

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

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

Hier leben etwa 599.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 168 EW/km<sup>2</sup> in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1743 EW/km<sup>2</sup> in der Stadt Siegburg.



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

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2018

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 **6.860 Vertragsabschlüsse (2017: 6.517)** 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 2018 für den Geschäftsbereich **7.156 (2017: 6.755)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 9 Erbbaurechte bestellt (2017 waren es 18).

50 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen (2017 waren es 104). Es handelt sich hierbei um 35 bebaute Grundstücke (2017: 48), 9 Eigentumswohnungen (2017: 42), 1 Baulandgrundstück (2017: 1), 2 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2017: 6) und 3 sonstige Versteigerungsobjekte (2017: 7).

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2016 bis 2018 Auskunft.

<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe	
2016	652	447	822	1.921	
2017	675	416	706	1.797	
2018	640	389	705	1.734	
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2016	2.374	241	30	672	3.317
2017	2.143	259	73	829	3.304
2018	2.466	302	63	703	3.534
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	
2016	1.635	147	254	2.036	
2017	1.380	95	179	1.654	
2018	1.568	134	186	1.888	
Jahr				Gesamtsumme	
2016				<b>7.274</b>	
2017				<b>6.755</b>	
2018				<b>7.156</b>	

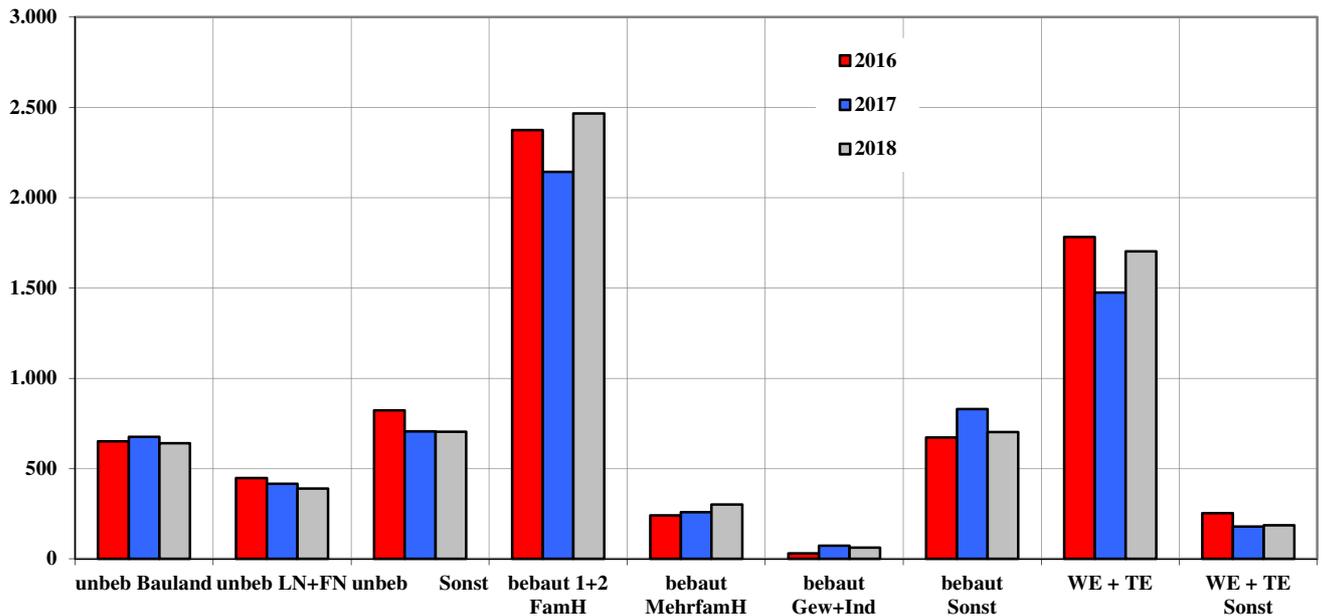
\* Erklärung siehe Seite 14

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.

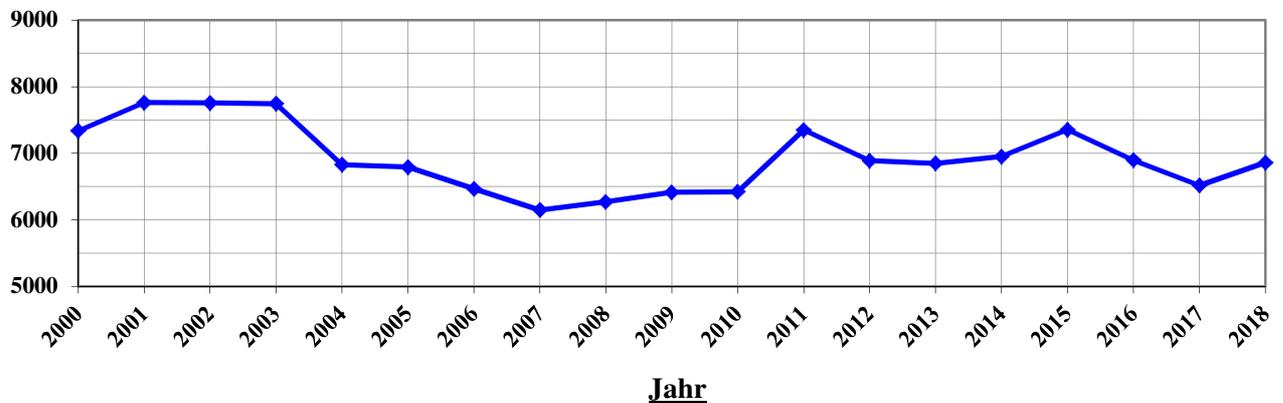
### Verteilung der Objekte

#### Anzahl



### Entwicklung der Vertragsabschlüsse

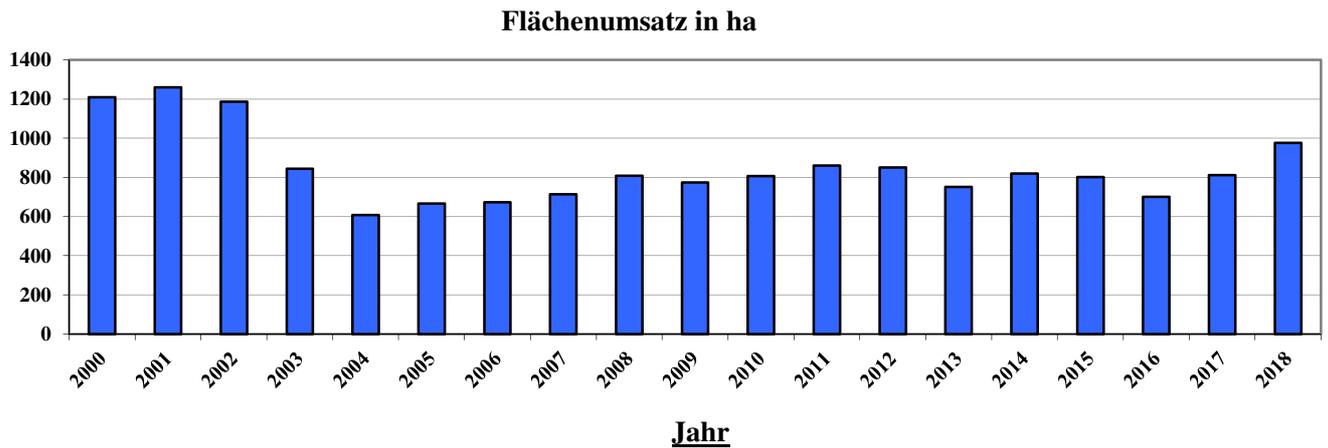
#### Anzahl



## 4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **975,4 ha Grund und Boden (2017: 812,2)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **11,6 ha (2017: 8,5)**.  
Das entspricht einem Anteil von rund 1 % (2017: 1 %) am Gesamtflächenumsatz.

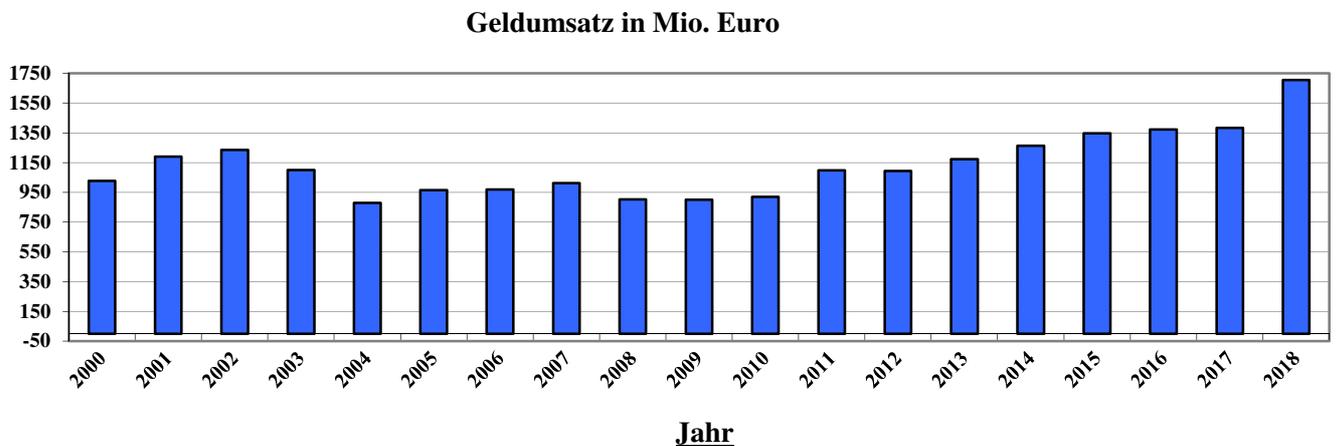


## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.705 Millionen € (2017: 1.383)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **7,5 Millionen € (2017: 10,7)**.

Das entspricht einem Anteil von unter 1 % (2017: 1%) am Gesamtgeldumsatz.



## 5. Unbebaute Grundstücke

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

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

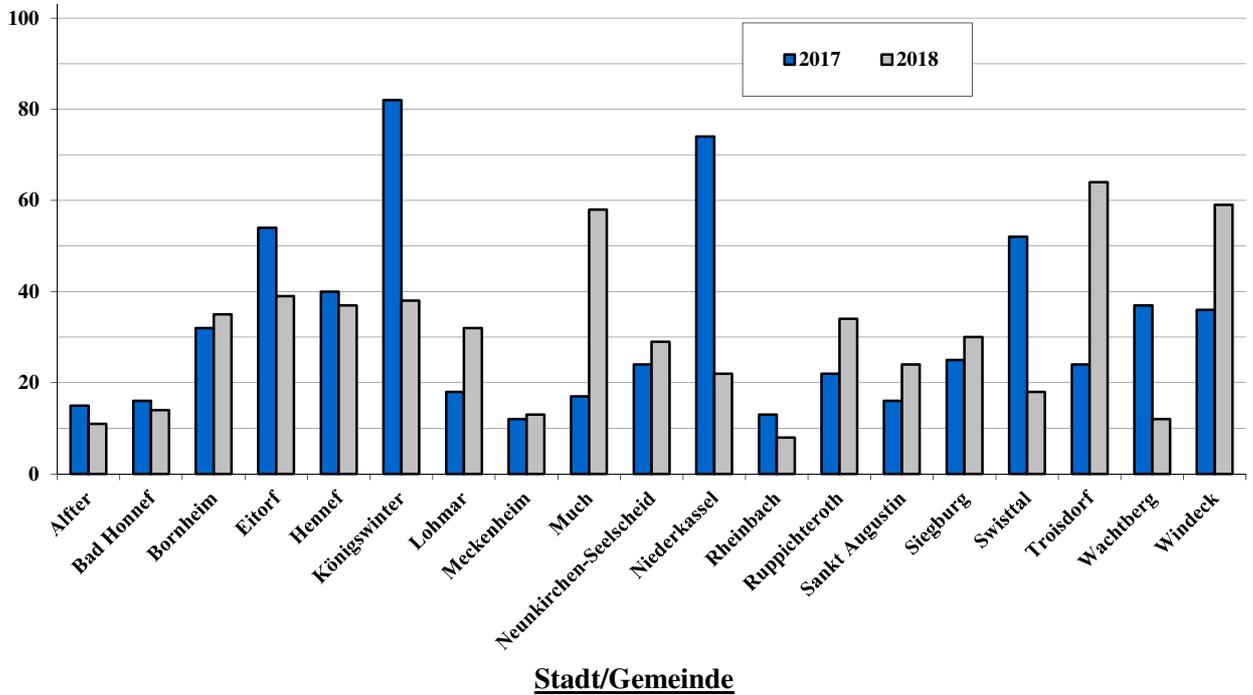
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Alfter</b>	22	15	11	1,1	1,1	1,2	3.066	2.639	4.120
<b>Bad Honnef</b>	22	16	14	1,8	1,2	1,1	3.385	3.173	1.509
<b>Bornheim</b>	23	32	35	1,7	2,5	1,9	4.842	6.059	6.294
<b>Eitorf</b>	14	54	39	1,3	5,0	3,9	1.298	5.484	3.258
<b>Hennef</b>	43	40	37	3,2	4,5	6,6	5.033	6.992	6.767
<b>Königswinter</b>	75	82	38	5,7	4,8	5,3	10.295	10.409	7.448
<b>Lohmar</b>	22	18	32	1,7	1,6	2,9	2.545	2.651	5.926
<b>Meckenheim</b>	18	12	13	1,3	0,7	1,3	2.811	1.625	1.881
<b>Much</b>	23	17	58	1,9	1,7	4,5	1.636	1.313	4.355
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	30	24	29	2,2	2,4	2,1	2.618	2.316	3.219
<b>Niederkassel</b>	54	74	22	3,1	3,6	1,2	9.328	10.978	4.423
<b>Rheinbach</b>	9	13	8	0,5	0,9	2,5	704	1.982	11.578
<b>Ruppichterath</b>	7	22	34	0,6	2,6	3,2	403	1.216	3.297
<b>Sankt Augustin</b>	4	16	24	0,2	1,0	3,7	439	2.619	11.698
<b>Siegburg</b>	19	25	30	0,9	1,8	2,3	1.967	6.700	7.839
<b>Swisttal</b>	32	52	18	1,7	3,3	1,0	2.359	6.703	2.406
<b>Troisdorf</b>	13	24	64	0,7	1,7	3,7	1.833	5.195	12.026
<b>Wachtberg</b>	16	37	12	1,5	2,4	0,8	3.423	5.034	2.471
<b>Windeck</b>	43	36	59	4,8	4,0	6,5	1.502	1.487	2.211
<b>insgesamt</b>	489	609	577	35,9	46,8	55,7	59.487	84.575	102.726
<b>Veränderung</b>	25 %	-5 %		30 %	19 %		42%	21 %	

Grafische Darstellung siehe nächste Seite

## Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

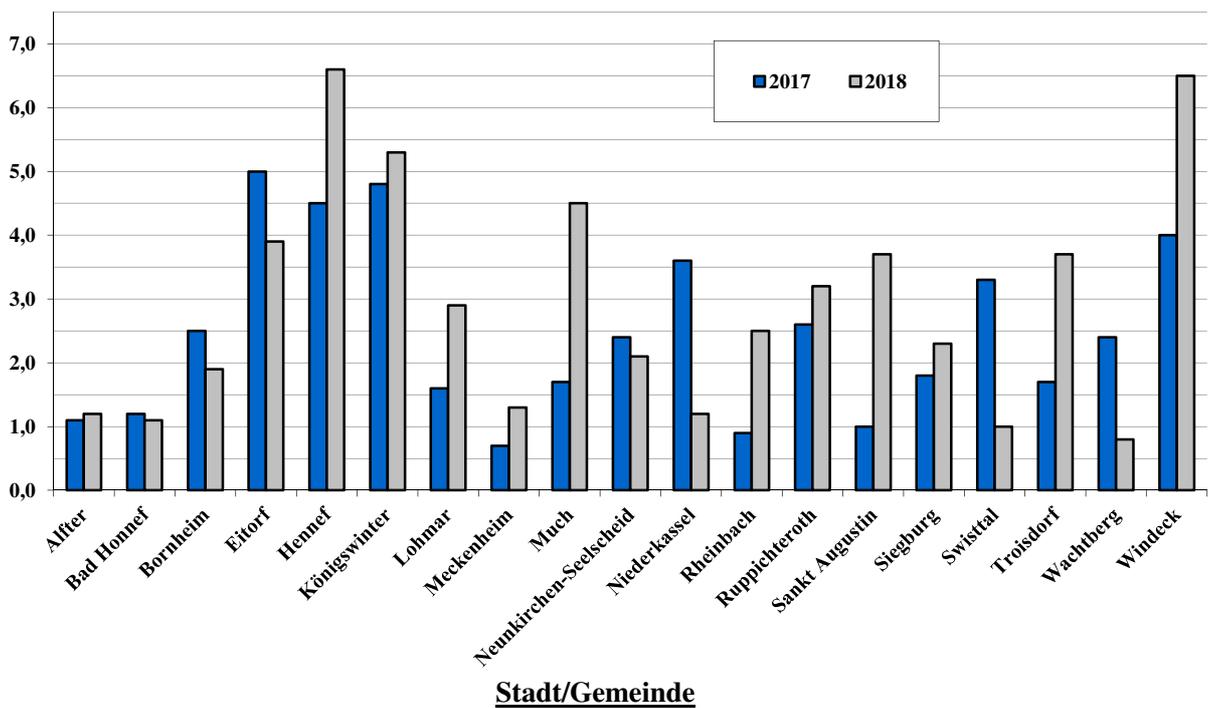
### Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

#### 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 €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Alfter</b>	4	2	6	0,8	*	1,2	637	*	989
<b>Bad Honnef</b>	-	1	1	-	*	*	-	*	*
<b>Bornheim</b>	9	4	4	3,8	2,6	0,4	3.235	2.236	333
<b>Eitorf</b>	4	4	2	0,9	1,2	*	365	631	*
<b>Hennef</b>	1	2	1	*	*	*	*	*	*
<b>Königswinter</b>	6	2	4	1,7	*	1,7	1.354	*	1.030
<b>Lohmar</b>	2	1	-	*	*	-	*	*	-
<b>Meckenheim</b>	2	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Much</b>	4	4	6	0,6	0,3	1,6	397	210	1.139
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Niederkassel</b>	3	4	1	1,0	0,4	*	1.110	334	*
<b>Rheinbach</b>	2	4	8	*	0,9	13,3	*	704	9.100
<b>Ruppichteroth</b>	2	-	1	*	-	*	*	-	*
<b>Sankt Augustin</b>	4	-	-	1,4	-	-	4.395	-	-
<b>Siegburg</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Swisttal</b>	6	5	9	2,5	0,6	2,3	2.088	349	1.690
<b>Troisdorf</b>	10	7	3	3,0	3,6	0,5	3.548	4.508	664
<b>Wachtberg</b>	2	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Windeck</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	63	40	46	21,1	14,4	22,2	20.932	12.612	15.715

\* 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 €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Alfter</b>	9	10	8	4,4	6,5	1,4	193	370	51
<b>Bad Honnef</b>	2	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Bornheim</b>	42	36	22	26,8	22,5	18,9	1.226	1.184	1.334
<b>Eitorf</b>	14	5	10	12,1	8,1	24,2	157	84	337
<b>Hennef</b>	21	27	28	24,9	30,8	40,1	633	696	902
<b>Königswinter</b>	10	23	10	13,9	38,2	5,7	299	767	102
<b>Lohmar</b>	9	9	12	7,7	19,1	20,0	106	412	544
<b>Meckenheim</b>	10	9	6	7,3	4,6	4,6	186	222	225
<b>Much</b>	11	15	14	15,4	53,9	27,0	261	911	544
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	1	13	9	*	22,5	23,1	*	611	552
<b>Niederkassel</b>	3	3	8	3,4	4,3	10,7	336	392	922
<b>Rheinbach</b>	24	15	16	38,0	22,7	14,6	1.524	817	417
<b>Ruppichterath</b>	4	5	4	3,2	2,8	6,8	37	36	85
<b>Sankt Augustin</b>	1	4	3	*	2,7	4,3	*	88	257
<b>Siegburg</b>	3	-	1	2,3	-	*	137	-	*
<b>Swisttal</b>	12	11	8	15,6	8,5	4,5	1.030	433	210
<b>Troisdorf</b>	17	3	1	8,6	2,1	*	389	89	*
<b>Wachtberg</b>	15	19	14	12,6	9,1	11,0	541	412	447
<b>Windeck</b>	21	11	11	8,1	20,4	7,9	143	231	82
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	229	218	185	208,8	278,9	225,8	7.358	7.753	7.112

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Alfter</b>	21	9	17	7,3	5,0	4,9	94	88	64
<b>Bad Honnef</b>	7	1	4	2,0	*	1,2	23	*	19
<b>Bornheim</b>	7	3	12	2,7	1,0	8,1	35	13	139
<b>Eitorf</b>	19	6	20	9,0	4,4	13,3	104	37	118
<b>Hennef</b>	19	17	19	9,4	8,6	10,1	135	87	137
<b>Königswinter</b>	2	16	11	*	7,5	4,3	*	105	74
<b>Lohmar</b>	5	4	8	3,4	2,4	19,8	53	23	412
<b>Meckenheim</b>	1	1	4	*	*	3,3	*	*	104
<b>Much</b>	12	8	15	9,7	8,8	16,2	94	121	245
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	5	3	6	4,6	5,9	6,5	55	104	84
<b>Niederkassel</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Rheinbach</b>	7	2	1	2,8	*	*	36	*	*
<b>Ruppichteroth</b>	11	9	5	8,3	8,5	3,8	74	98	53
<b>Sankt Augustin</b>	-	-	1	-	-	*	-	-	*
<b>Siegburg</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Swisttal</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Troisdorf</b>	7	-	-	2,6	-	-	34	-	-
<b>Wachtberg</b>	6	4	4	1,1	2,7	2,7	21	42	46
<b>Windeck</b>	26	13	23	25,0	12,0	18,0	257	126	233
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	157	96	150	90,3	75,4	113,6	1.056	1.021	1.759

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 6. Bebaute Grundstücke

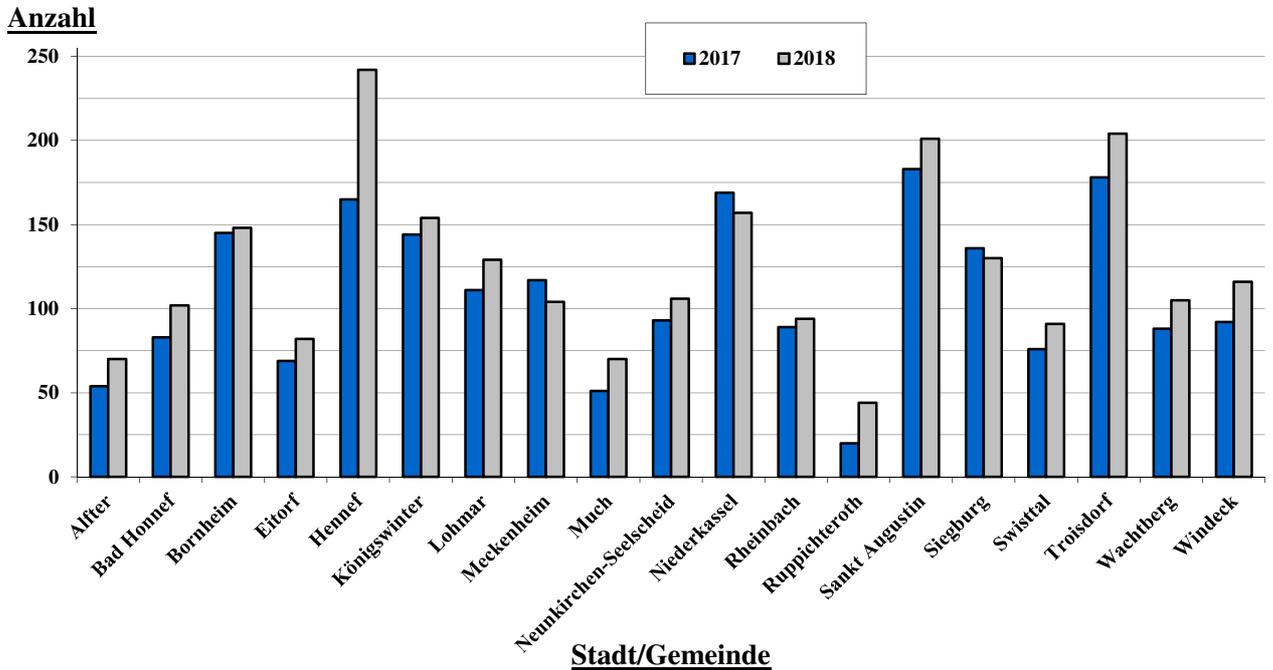
### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

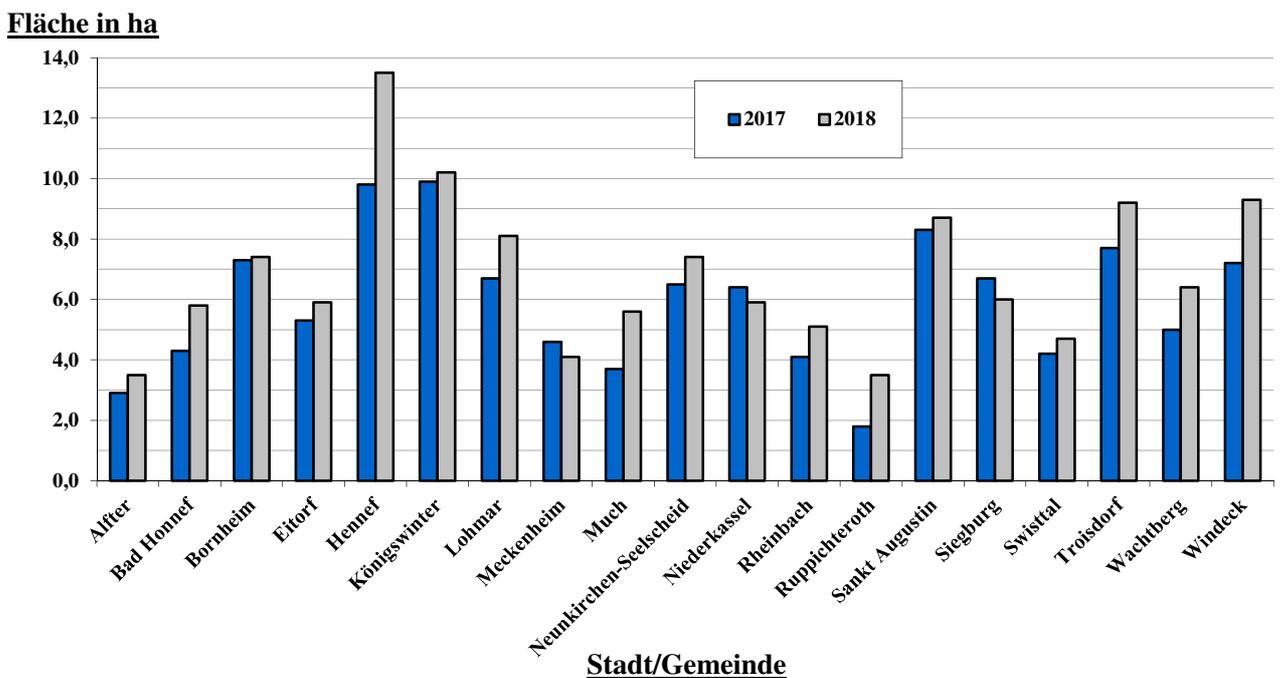
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Alfter</b>	88	54	70	4,6	2,9	3,5	23.997	18.597	21.712
<b>Bad Honnef</b>	81	83	102	4,4	4,3	5,8	22.372	24.972	33.380
<b>Bornheim</b>	205	145	148	9,6	7,3	7,4	62.017	44.778	48.793
<b>Eitorf</b>	75	69	82	5,8	5,3	5,9	11.494	12.218	16.115
<b>Hennef</b>	216	165	242	11,4	9,8	13,5	57.082	49.071	77.509
<b>Königswinter</b>	174	144	154	11,5	9,9	10,2	51.138	42.752	50.361
<b>Lohmar</b>	140	111	129	8,4	6,7	8,1	36.310	32.257	39.432
<b>Meckenheim</b>	112	117	104	4,8	4,6	4,1	28.483	32.168	30.094
<b>Much</b>	58	51	70	4,7	3,7	5,6	11.971	12.171	15.799
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	96	93	106	7,1	6,5	7,4	23.022	23.103	30.208
<b>Niederkassel</b>	171	169	157	6,0	6,4	5,9	49.497	54.599	53.832
<b>Rheinbach</b>	91	89	94	5,0	4,1	5,1	25.281	25.439	27.995
<b>Ruppichteroth</b>	35	20	44	2,5	1,8	3,5	5.776	4.271	9.863
<b>Sankt Augustin</b>	181	183	201	8,0	8,3	8,7	51.493	56.931	67.553
<b>Siegburg</b>	109	136	130	5,7	6,7	6,0	32.611	42.662	43.083
<b>Swisttal</b>	81	76	91	4,0	4,2	4,7	17.321	20.299	24.860
<b>Troisdorf</b>	169	178	204	6,9	7,7	9,2	49.292	54.319	66.467
<b>Wachtberg</b>	101	88	105	6,3	5,0	6,4	33.860	29.703	37.499
<b>Windeck</b>	107	92	116	9,2	7,2	9,3	12.423	12.360	15.724
<b>insgesamt</b>	2.290	2.063	2.349	125,9	112,4	130,3	605.440	592.670	710.279
<b>Veränderung</b>	-10 %	14 %		-11 %	16 %		-2 %	20 %	

## Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

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



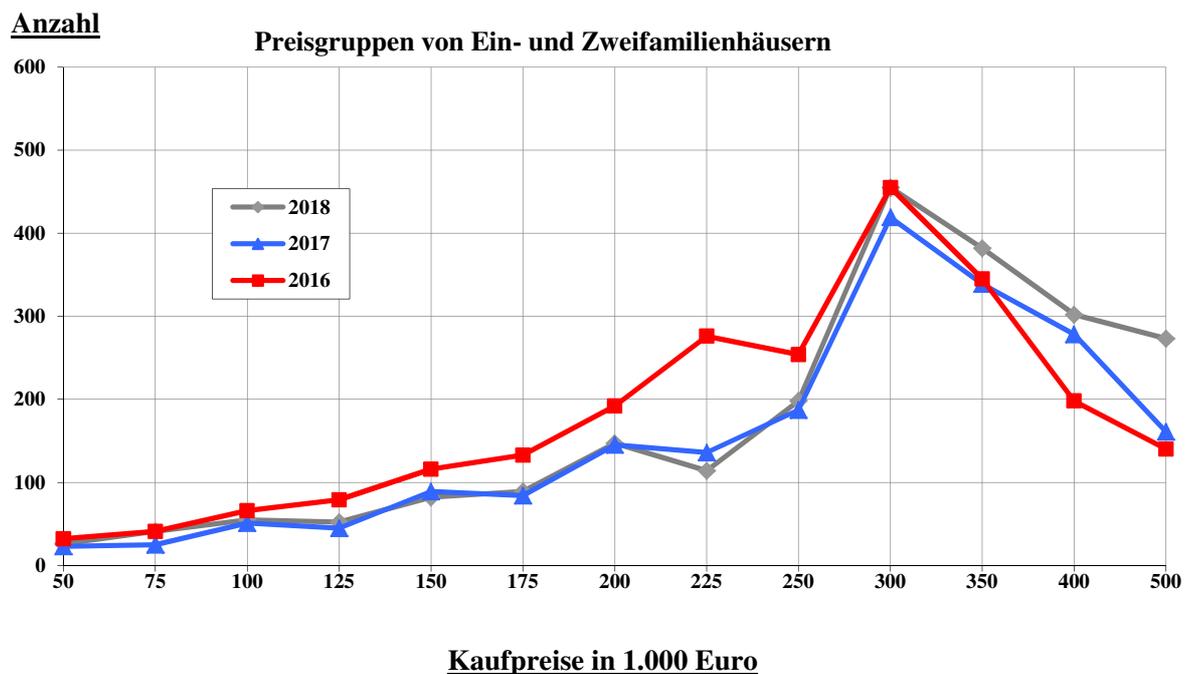
### Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



### 6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe			2016	2017	2018
0 €	bis	50.000 €	32	23	26
50.000 €	bis	75.000 €	41	25	41
75.000 €	bis	100.000 €	66	51	55
100.000 €	bis	125.000 €	79	45	52
125.000 €	bis	150.000 €	116	89	82
150.000 €	bis	175.000 €	133	84	89
175.000 €	bis	200.000 €	192	145	147
200.000 €	bis	225.000 €	276	136	114
225.000 €	bis	250.000 €	254	187	198
250.000 €	bis	300.000 €	455	419	455
300.000 €	bis	350.000 €	345	339	382
350.000 €	bis	400.000 €	198	278	302
400.000 €	bis	500.000 €	140	161	273
	über	500.000 €	63	81	133
<b>insgesamt</b>			<b>2290</b>	<b>2063</b>	<b>2349</b>
<b>Veränderung</b>				-10%	14%



## 6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2018 gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	-	-	1	1	1
50 bis 75	2	2	1	7	3
75 bis 100	-	2	2	5	2
100 bis 125	2	-	1	9	4
125 bis 150	1	5	3	7	8
150 bis 175	-	4	8	4	7
175 bis 200	4	6	14	10	8
200 bis 225	6	2	4	7	6
225 bis 250	4	14	7	13	19
250 bis 300	17	21	25	11	55
300 bis 350	12	10	26	6	37
350 bis 400	12	15	21	-	44
400 bis 500	7	9	20	1	36
über 500	3	12	15	1	12
<b>insgesamt</b>	<b>70</b>	<b>102</b>	<b>148</b>	<b>82</b>	<b>242</b>

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	-	1	-	1	-
50 bis 75	3	2	1	1	2
75 bis 100	3	3	-	4	-
100 bis 125	1	1	2	5	2
125 bis 150	6	1	1	4	5
150 bis 175	4	3	2	10	9
175 bis 200	8	8	7	9	9
200 bis 225	10	5	8	5	10
225 bis 250	12	18	15	4	12
250 bis 300	29	24	30	11	18
300 bis 350	27	28	15	9	12
350 bis 400	18	16	14	2	10
400 bis 500	21	13	6	5	13
über 500	12	6	3	-	4
<b>insgesamt</b>	<b>154</b>	<b>129</b>	<b>104</b>	<b>70</b>	<b>106</b>

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	1	-	2	1	-
50 bis 75	-	3	3	-	-
75 bis 100	1	2	2	2	1
100 bis 125	-	1	-	2	2
125 bis 150	-	4	4	6	3
150 bis 175	3	4	1	4	2
175 bis 200	5	4	2	12	6
200 bis 225	4	7	4	6	5
225 bis 250	10	6	9	12	9
250 bis 300	35	21	7	51	25
300 bis 350	36	14	8	27	35
350 bis 400	27	15	1	28	16
400 bis 500	25	8	1	34	18
über 500	10	5	-	16	8
<b>insgesamt</b>	<b>157</b>	<b>94</b>	<b>44</b>	<b>201</b>	<b>130</b>

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	-	1	-	16
50 bis 75	2	-	-	9
75 bis 100	4	1	3	18
100 bis 125	2	1	1	16
125 bis 150	1	4	2	17
150 bis 175	5	5	1	13
175 bis 200	7	13	4	11
200 bis 225	6	10	3	6
225 bis 250	12	14	7	1
250 bis 300	21	39	11	4
300 bis 350	13	42	22	3
350 bis 400	9	33	20	1
400 bis 500	5	29	21	1
über 500	4	12	10	-
<b>insgesamt</b>	<b>91</b>	<b>204</b>	<b>105</b>	<b>116</b>

## 6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

### 6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Fläche der Grundst. in m <sup>2</sup>	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
<b>Alfter</b>	26	30	1,9	1,7	10.465	10.429	403	348	731	567
<b>Bad Honnef</b>	42	56	2,9	3,8	13.276	18.589	316	332	690	679
<b>Bornheim</b>	63	56	4,5	4,0	20.765	21.801	330	389	714	714
<b>Eitorf</b>	46	60	4,0	4,6	8.304	12.395	181	207	870	767
<b>Hennef</b>	100	121	7,0	8,8	28.988	37.578	290	311	700	727
<b>Königswinter</b>	94	107	7,3	8,1	28.318	36.166	301	338	777	757
<b>Lohmar</b>	67	76	5,0	5,8	21.128	23.772	315	313	746	763
<b>Meckenheim</b>	40	37	2,3	2,0	12.121	12.221	303	330	575	541
<b>Much</b>	38	51	3,1	4,3	9.791	11.207	258	220	816	843
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	62	81	5,1	6,3	17.054	24.283	275	300	823	778
<b>Niederkassel</b>	48	61	2,5	3,1	15.985	22.426	333	368	521	508
<b>Rheinbach</b>	37	49	2,3	3,3	10.277	14.061	278	287	622	673
<b>Ruppichteroth</b>	13	37	1,3	3,2	2.487	8.944	191	242	1.000	865
<b>Sankt Augustin</b>	71	65	4,4	4,1	23.464	25.809	330	397	620	631
<b>Siegburg</b>	53	46	3,4	3,0	18.105	16.923	342	368	642	652
<b>Swisttal</b>	41	43	2,7	2,6	11.852	12.551	289	292	659	605
<b>Troisdorf</b>	67	78	3,7	4,8	20.892	28.349	312	363	552	615
<b>Wachtberg</b>	54	70	3,6	4,9	18.511	26.163	343	374	667	700
<b>Windeck</b>	70	91	5,7	7,3	10.010	12.714	143	140	814	802
<b>insgesamt</b>	1.032	1.215	72,7	85,7	301.795	376.380	292	310	704	705

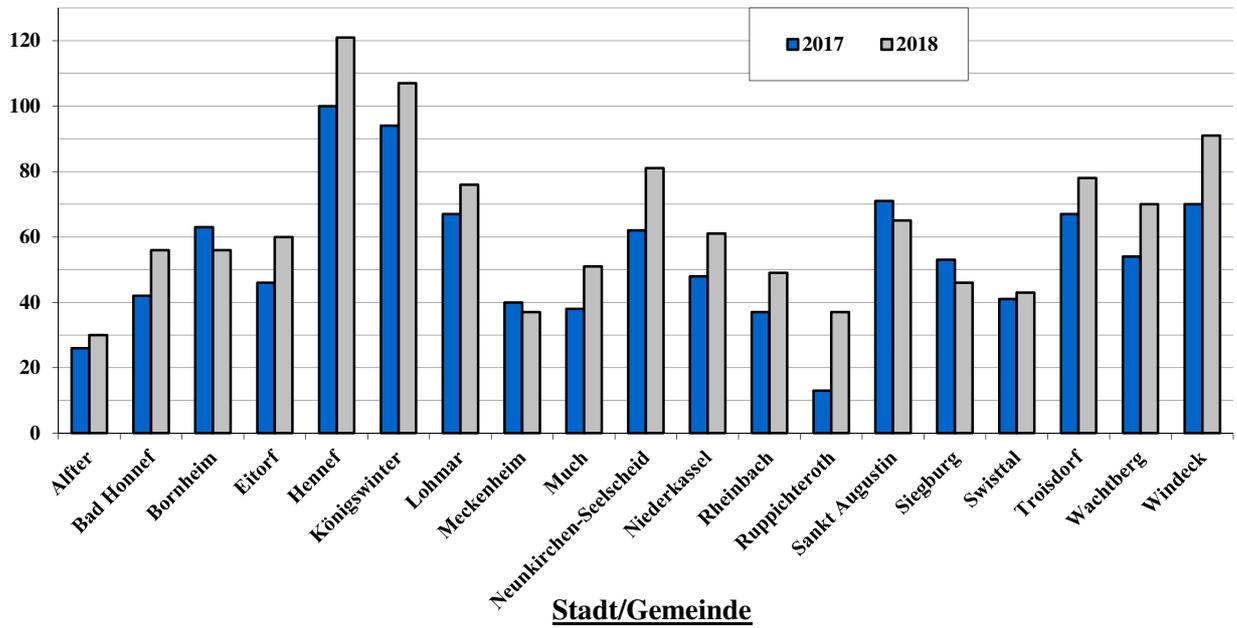
#### Hinweis:

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

**Grafik zu den Einfamilienhäusern (freistehend)**

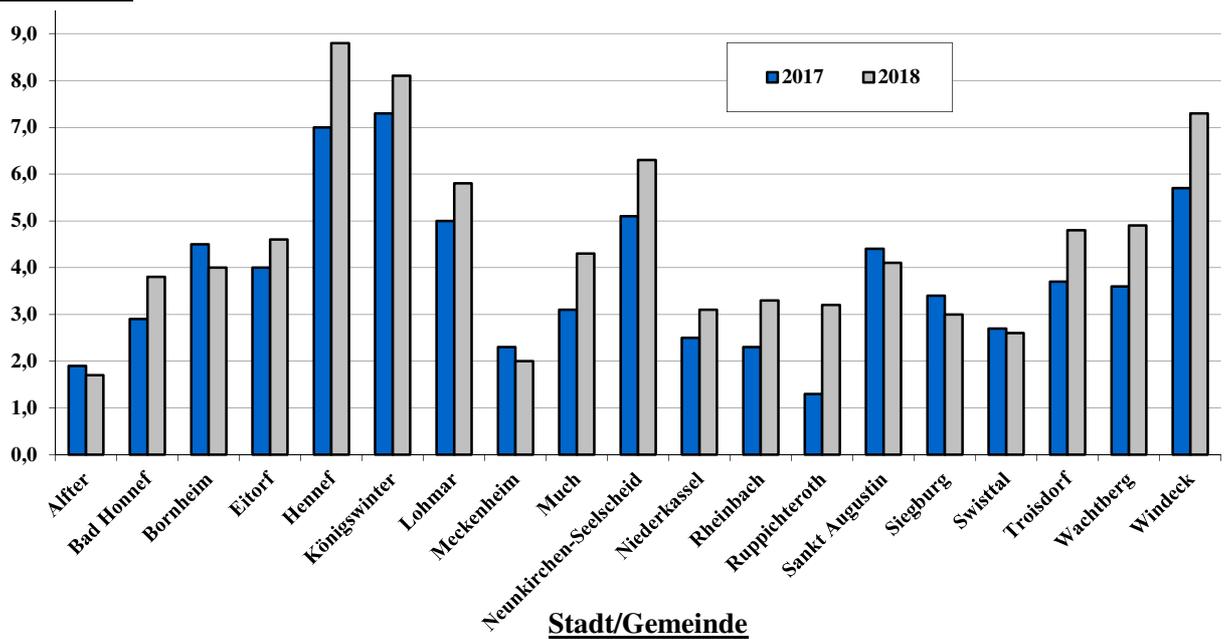
**Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden**

**Anzahl**



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

**Fläche in ha**



### 6.1.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 350 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2016, 2017 und 2018 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 vier 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 €/m<sup>2</sup> bis 95 €/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	9	57.000	300.000	80	180	400	1.650	<b>900</b>
<b>1950-1959</b>	5	138.000	199.000	85	155	1.050	1.600	<b>1.250</b>
<b>1960-1969</b>	12	52.000	330.000	80	170	400	2.150	<b>1.200</b>
<b>1970-1979</b>	31	79.000	288.000	70	240	650	1.950	<b>1.250</b>
<b>1980-1989</b>	14	106.000	279.000	80	280	700	1.850	<b>1.200</b>
<b>1990-1999</b>	13	119.000	330.000	125	275	650	2.100	<b>1.400</b>
<b>2000-2009</b>	16	90.000	335.000	100	225	700	2.300	<b>1.400</b>
<b>ab 2010</b>	2	*	*	*	*	*	*	*

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**Bodenwertniveau 96 €/m<sup>2</sup> bis 190 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	15	78.000	335.000	80	245	700	2.400	<b>1.350</b>
<b>1950-1959</b>	16	120.000	320.000	85	220	600	2.200	<b>1.550</b>
<b>1960-1969</b>	54	81.000	440.000	70	270	650	3.550	<b>1.900</b>
<b>1970-1979</b>	86	100.000	540.000	65	300	600	3.200	<b>1.850</b>
<b>1980-1989</b>	56	146.000	458.000	80	290	700	2.750	<b>1.950</b>
<b>1990-1999</b>	42	188.000	651.000	95	355	1.200	3.250	<b>2.100</b>
<b>2000-2009</b>	22	208.000	558.000	110	225	1.600	3.450	<b>2.250</b>
<b>ab 2010</b>	4	273.000	380.000	125	190	1.850	2.700	<b>2.150</b>

**Bodenwertniveau 191 €/m<sup>2</sup> bis 260 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	15	150.000	395.000	85	205	1.050	3.000	<b>2.000</b>
<b>1950-1959</b>	32	180.000	480.000	60	220	1.450	3.650	<b>2.300</b>
<b>1960-1969</b>	85	160.000	470.000	60	295	1.200	3.450	<b>2.200</b>
<b>1970-1979</b>	87	165.000	630.000	85	350	1.200	3.600	<b>2.150</b>
<b>1980-1989</b>	47	199.000	620.000	90	305	1.250	3.400	<b>2.350</b>
<b>1990-1999</b>	31	132.000	700.000	105	280	950	3.250	<b>2.400</b>
<b>2000-2009</b>	19	200.000	558.000	105	215	1.750	3.850	<b>2.650</b>
<b>ab 2010</b>	14	269.000	630.000	115	260	1.350	3.750	<b>2.600</b>

**Bodenwertniveau 261 €/m<sup>2</sup> bis 400 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	17	160.000	550.000	80	180	1.500	4.050	<b>2.500</b>
<b>1950-1959</b>	24	140.000	485.000	90	270	850	3.500	<b>2.400</b>
<b>1960-1969</b>	59	205.000	565.000	85	215	1.300	5.000	<b>2.750</b>
<b>1970-1979</b>	43	230.000	640.000	95	250	1.200	3.350	<b>2.500</b>
<b>1980-1989</b>	11	280.000	567.000	95	220	1.850	3.350	<b>2.650</b>
<b>1990-1999</b>	8	310.000	539.000	100	235	2.200	3.700	<b>3.000</b>
<b>2000-2009</b>	5	315.000	662.000	110	215	2.000	3.300	<b>2.700</b>
<b>ab 2010</b>	3	467.000	660.000	140	195	3.100	3.850	<b>3.450</b>

## 6.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

### 6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Fläche der Grundst. in m <sup>2</sup>	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
<b>Alfter</b>	13	30	0,4	1,3	3.859	8.437	297	281	308	433
<b>Bad Honnef</b>	30	30	0,9	1,1	9.174	8.799	306	293	300	367
<b>Bornheim</b>	51	66	1,9	2,4	15.418	19.900	302	302	373	364
<b>Eitorf</b>	16	12	0,8	0,5	2.792	2.001	175	167	500	417
<b>Hennef</b>	39	96	1,6	3,3	12.367	32.817	317	342	410	344
<b>Königswinter</b>	25	22	1,2	0,8	7.110	6.253	284	284	480	364
<b>Lohmar</b>	22	37	0,8	1,5	5.520	10.583	251	286	364	405
<b>Meckenheim</b>	45	29	1,4	1,0	12.556	8.087	279	279	311	345
<b>Much</b>	5	11	0,2	0,6	948	2.102	190	191	400	545
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	19	17	0,7	0,6	4.367	4.435	230	261	368	353
<b>Niederkassel</b>	85	65	2,7	1,9	27.568	20.557	324	316	318	292
<b>Rheinbach</b>	30	27	1,1	0,9	9.106	8.449	304	313	367	333
<b>Ruppichteroth</b>	3	6	0,1	0,4	481	757	160	126	333	667
<b>Sankt Augustin</b>	63	85	2,2	2,8	19.399	26.008	308	306	349	329
<b>Siegburg</b>	54	53	2,4	2,0	16.592	16.837	307	318	444	377
<b>Swisttal</b>	21	30	0,9	1,3	5.054	7.561	241	252	429	433
<b>Troisdorf</b>	74	80	2,7	2,7	22.152	24.538	299	307	365	338
<b>Wachtberg</b>	25	20	0,9	0,7	7.576	6.926	303	346	360	350
<b>Windeck</b>	7	10	0,4	0,4	592	976	85	98	571	400
<b>insgesamt ohne Gemeinde mit *</b>	627	726	23,3	26,2	182.630	216.021	291	298	372	361

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

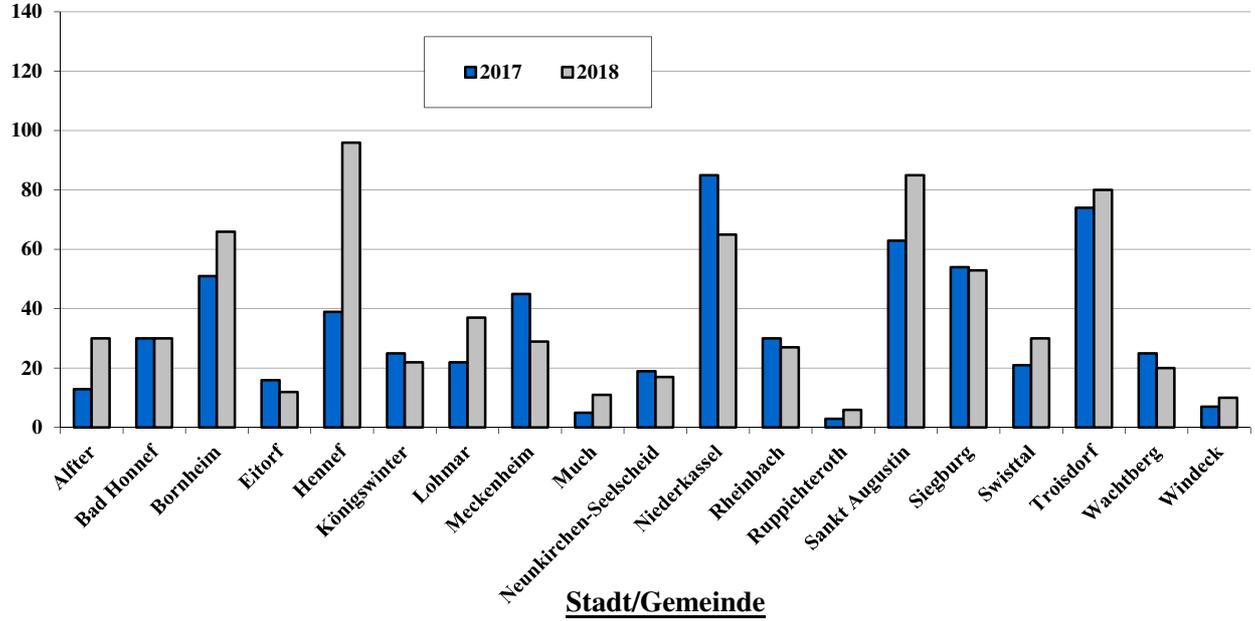
#### Hinweis:

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

## Grafik zu den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

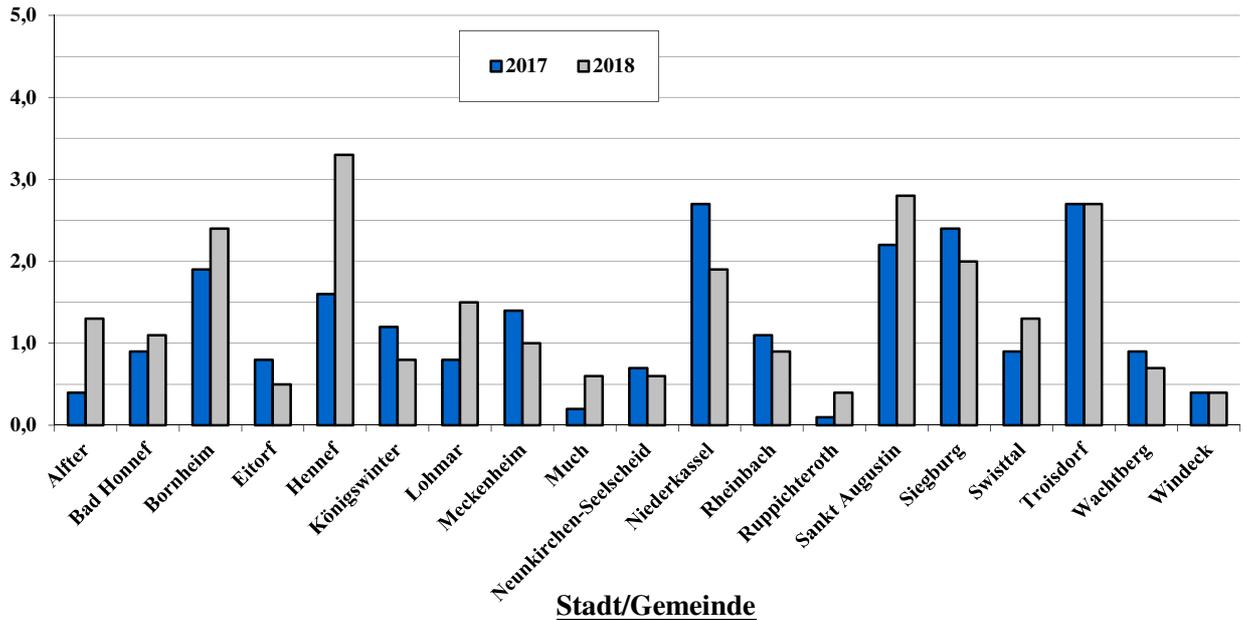
### Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

#### Anzahl



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

#### Fläche in ha



### 6.1.5.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche zwischen 250 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2016, 2017 und 2018 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 100 €/m<sup>2</sup> bis 190 €/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	2	*	*	*	*	*	*	*
<b>1950-1959</b>	4	141.000	227.000	100	140	1.300	1.800	<b>1.550</b>
<b>1960-1969</b>	8	97.000	225.000	95	165	950	2.250	<b>1.550</b>
<b>1970-1979</b>	12	125.000	295.000	85	155	1.350	2.950	<b>1.700</b>
<b>1980-1989</b>	11	245.000	355.000	115	190	1.600	2.550	<b>2.100</b>
<b>1990-1999</b>	48	220.000	460.000	85	225	1.650	3.350	<b>2.450</b>
<b>2000-2009</b>	28	210.000	458.000	110	215	1.500	3.100	<b>2.400</b>
<b>ab 2010</b>	9	261.000	380.000	120	215	1.450	2.500	<b>2.150</b>

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**Bodenwertniveau 191 €/m<sup>2</sup> bis 260 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	15	80.000	315.000	75	160	750	3.100	<b>1.750</b>
<b>1950-1959</b>	8	180.000	293.000	75	135	1.950	3.450	<b>2.300</b>
<b>1960-1969</b>	26	140.000	349.000	65	165	1.100	2.950	<b>2.150</b>
<b>1970-1979</b>	70	135.000	386.000	75	260	950	3.150	<b>2.100</b>
<b>1980-1989</b>	32	189.000	384.000	90	180	1.450	2.850	<b>2.200</b>
<b>1990-1999</b>	17	159.000	460.000	75	215	1.550	3.350	<b>2.550</b>
<b>2000-2009</b>	14	264.000	453.000	120	210	2.000	3.250	<b>2.550</b>
<b>ab 2010</b>	12	260.000	519.000	125	220	1.450	3.150	<b>2.300</b>

**Bodenwertniveau 261 €/m<sup>2</sup> bis 370 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	20	140.000	379.000	80	200	1.250	3.650	<b>1.950</b>
<b>1950-1959</b>	8	197.000	320.000	90	155	1.650	2.800	<b>2.250</b>
<b>1960-1969</b>	21	185.000	415.000	85	185	1.300	2.950	<b>2.300</b>
<b>1970-1979</b>	48	165.000	500.000	95	190	1.150	3.400	<b>2.350</b>
<b>1980-1989</b>	20	225.000	450.000	105	190	1.800	3.350	<b>2.450</b>
<b>1990-1999</b>	17	159.000	460.000	75	215	1.550	3.350	<b>2.550</b>
<b>2000-2009</b>	14	264.000	453.000	120	210	2.000	3.250	<b>2.550</b>
<b>ab 2010</b>	7	300.000	471.000	120	170	2.150	2.850	<b>2.550</b>

## 6.1.6 Reihemittelhäuser insgesamt

## 6.1.6.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Fläche der Grundst. in m <sup>2</sup>	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Alfter	8	6	0,2	0,2	1.902	1.501	238	250	250	333
Bad Honnef	10	8	0,2	0,2	2.311	2.045	231	256	200	250
Bornheim	20	17	0,4	0,4	5.547	4.425	277	260	200	235
Eitorf	2	-	*	-	*	-				
Hennef	16	13	0,5	0,3	4.793	3.574	300	275	313	231
Königswinter	8	13	0,2	0,3	1.838	3.192	230	246	250	231
Lohmar	9	8	0,2	0,2	2.102	1.962	234	245	222	250
Meckenheim	30	37	0,7	1,0	6.834	9.294	228	251	233	270
Much	3	-	0,1	-	573	-	191		333	
Neunkirchen- Seelscheid	1	2	*	*	*	*				
Niederkassel	26	25	0,6	0,6	7.055	8.063	271	323	231	240
Rheinbach	17	13	0,4	0,4	4.835	3.765	284	290	235	308
Ruppichteroth	1	-	*	-	*	-				
Sankt Augustin	37	38	0,9	1,0	10.148	10.593	274	279	243	263
Siegburg	19	18	0,5	0,5	5.483	5.222	289	290	263	278
Swisttal	10	10	0,3	0,3	2.194	2.144	219	214	300	300
Troisdorf	26	25	0,7	0,6	7.952	7.366	306	295	269	240
Wachtberg	4	5	0,2	0,1	1.009	1.407	252	281	500	200
Windeck	2	-	*	-	*	-				
<b>insgesamt</b> ohne Gemeinden mit *	249	238	6,1	6,1	64.576	64.553	259	271	245	256

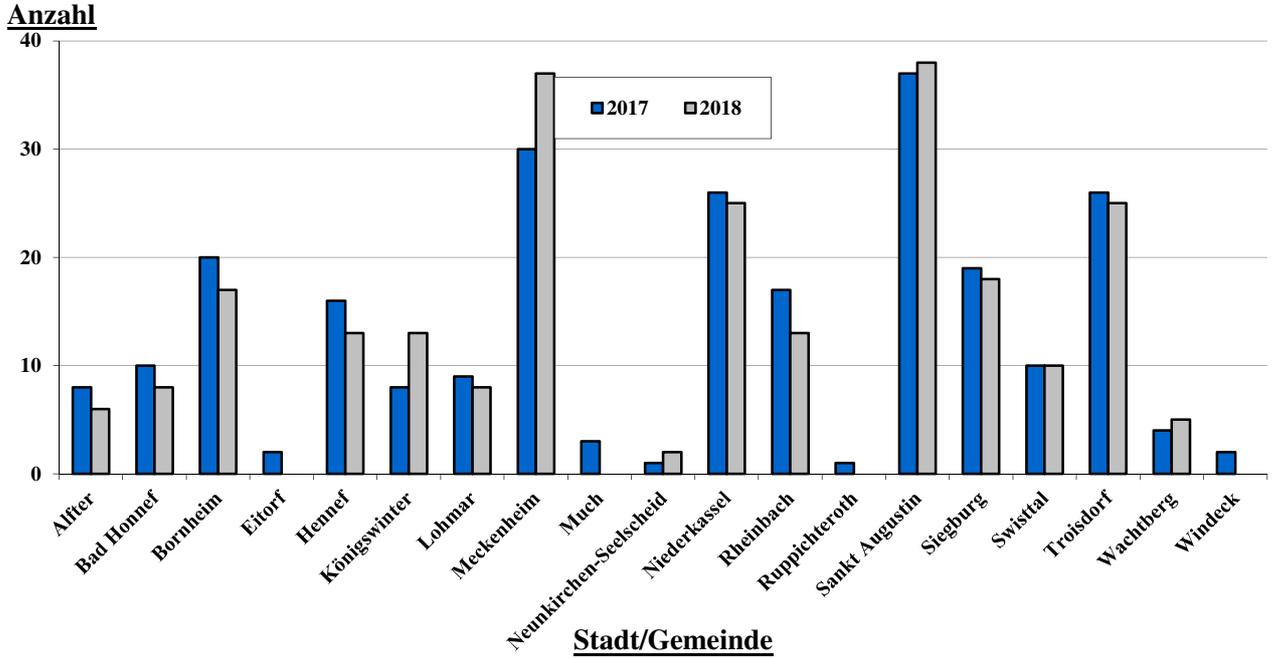
\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Hinweis:

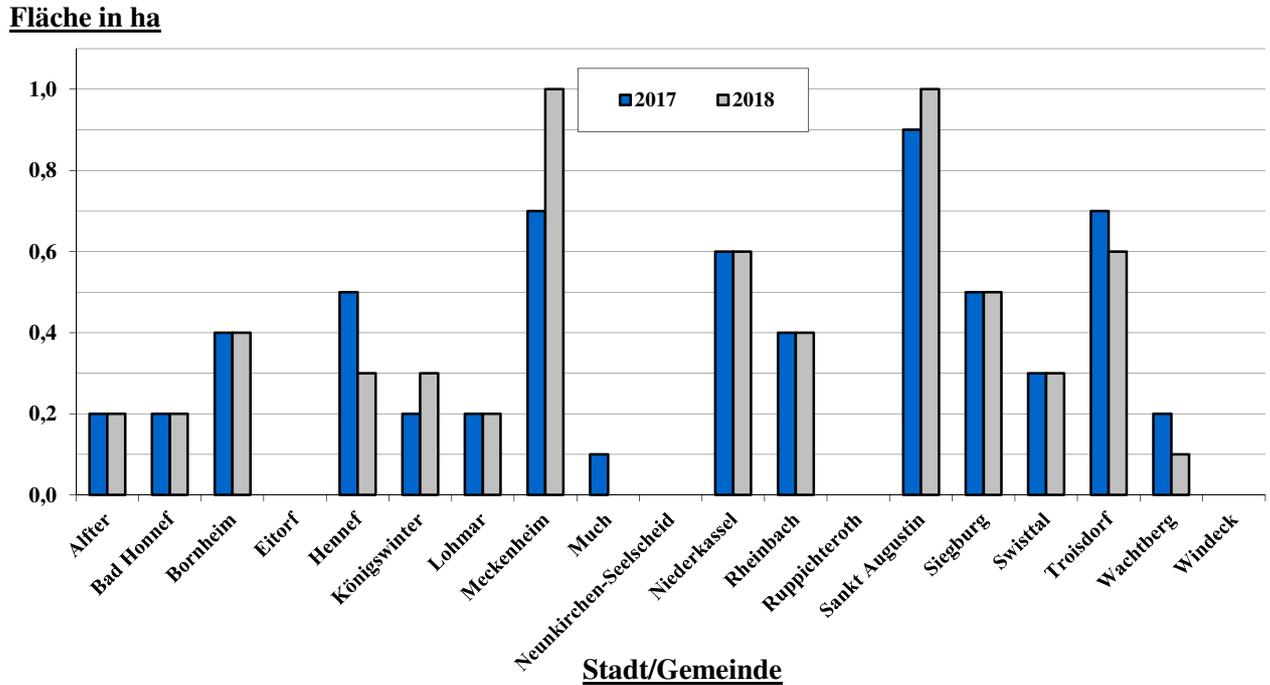
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2016, 2017 und 2018 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 130 €/m<sup>2</sup> bis 190 €/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>1950-1959</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>1960-1969</b>	1	*	*	*	*	*	*	*
<b>1970-1979</b>	7	165.000	255.000	80	115	1.800	2.200	<b>1.950</b>
<b>1980-1989</b>	3	219.000	225.000	105	130	1.700	2.100	<b>1.850</b>
<b>1990-1999</b>	3	204.000	255.000	130	145	1.400	1.900	<b>1.750</b>
<b>2000-2009</b>	1	*	*	*	*	*	*	*
<b>ab 2010</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**Bodenwertniveau 191 €/m<sup>2</sup> bis 260 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	2	*	*	*	*	*	*	*
<b>1950-1959</b>	2	*	*	*	*	*	*	*
<b>1960-1969</b>	17	80.000	280.000	90	150	650	2.850	<b>2.000</b>
<b>1970-1979</b>	27	150.000	300.000	85	165	1.300	2.800	<b>2.050</b>
<b>1980-1989</b>	25	165.000	330.000	95	180	1.250	2.850	<b>1.950</b>
<b>1990-1999</b>	17	155.000	339.000	85	160	1.350	3.100	<b>2.000</b>
<b>2000-2009</b>	9	214.000	379.000	110	165	1.650	3.050	<b>2.250</b>
<b>ab 2010</b>	5	270.000	335.000	125	130	2.150	2.600	<b>2.350</b>

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

**Bodenwertniveau 261 €/m<sup>2</sup> bis 410 €/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in €		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
<b>bis 1949</b>	6	183.000	283.000	105	145	1.500	2.300	<b>1.850</b>
<b>1950-1959</b>	4	158.000	258.000	100	115	1.550	2.500	<b>2.000</b>
<b>1960-1969</b>	18	152.000	353.000	95	120	1.350	3.250	<b>2.300</b>
<b>1970-1979</b>	43	140.000	400.000	95	155	1.000	3.300	<b>2.250</b>
<b>1980-1989</b>	15	229.000	360.000	95	185	1.600	2.950	<b>2.250</b>
<b>1990-1999</b>	12	244.000	380.000	95	150	1.850	2.950	<b>2.350</b>
<b>2000-2009</b>	5	304.000	361.000	125	140	2.200	2.800	<b>2.450</b>
<b>ab 2010</b>	2	*	*	*	*	*	*	*

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 6.1.7 Zweifamilienhäuser

## Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Fläche der Grundst. in m <sup>2</sup>	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Alfter	7	3	0,3	0,1	2.371	855	339	285	429	333
Bad Honnef	1	4	*	0,3	*	1.455	*	364		750
Bornheim	11	9	0,5	0,6	3.048	2.667	277	296	455	667
Eitorf	5	7	0,5	0,4	863	1.483	173	212	1.000	571
Hennef	10	12	0,7	1,0	2.924	3.540	292	295	700	833
Königswinter	13	8	0,9	0,7	3.256	3.328	250	416	692	875
Lohmar	13	8	0,8	0,6	3.507	3.116	270	390	615	750
Meckenheim	2	1	*	*	*	*	*	*		
Much	4	7	0,2	0,6	764	2.110	191	301	500	857
Neunkirchen- Seelscheid	3	4	0,2	0,2	755	831	252	208	667	500
Niederkassel	9	5	0,4	0,2	3.131	2.306	348	461	444	400
Rheinbach	4	4	0,2	0,3	921	1.140	230	285	500	750
Ruppichteroth	2	1	*	*	*	*	*	*		
Sankt Augustin	11	11	0,8	0,5	3.429	3.878	312	353	727	455
Siegburg	10	13	0,4	0,6	2.482	4.100	248	315	400	462
Swisttal	4	8	0,3	0,5	1.200	2.604	300	326	750	625
Troisdorf	11	21	0,5	1,1	3.323	6.214	302	296	455	524
Wachtberg	3	10	0,2	0,7	1.090	3.003	363	300	667	700
Windeck	11	9	0,9	1,0	1.455	1.646	132	183	818	1.111
<b>insgesamt</b>	<b>134</b>	<b>145</b>	<b>7,8</b>	<b>9,4</b>	<b>34.516</b>	<b>44.277</b>	<b>258</b>	<b>305</b>	<b>582</b>	<b>648</b>

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

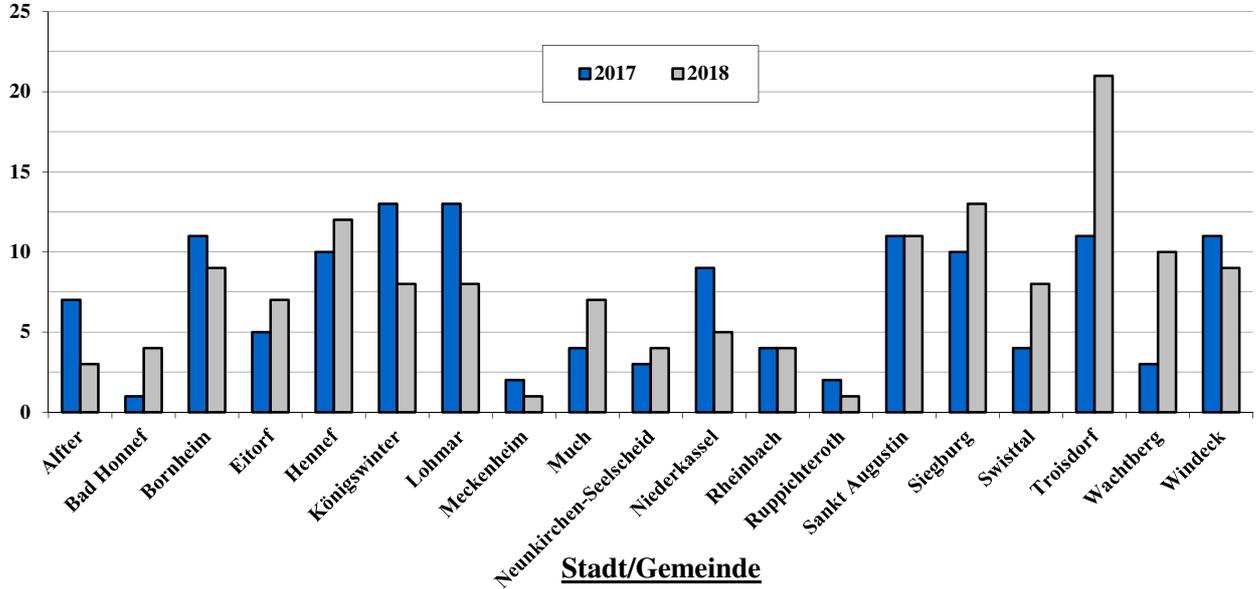
Hinweis:

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

## Grafik zu den Zweifamilienhäusern

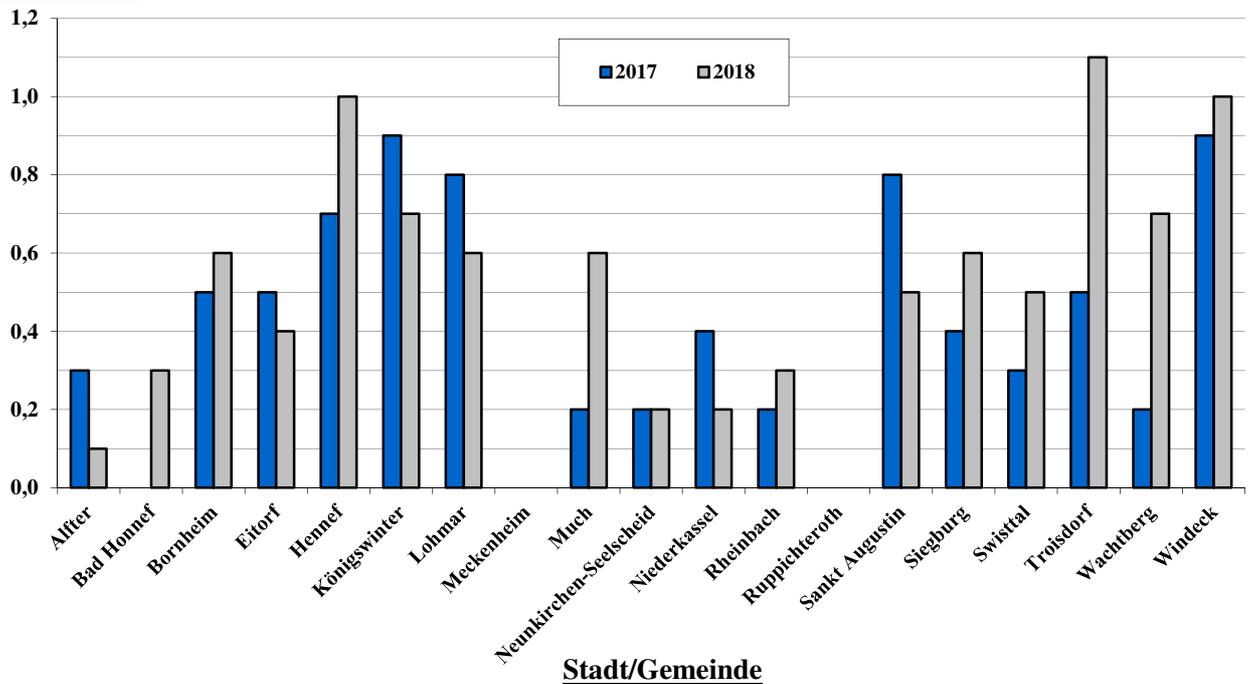
### Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden

#### Anzahl



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

#### Fläche in ha



## 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 €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Alfter</b>	4	4	8	0,2	1,0	0,6	1.063	20.791	6.310
<b>Bad Honnef</b>	7	11	8	0,3	0,6	1,1	3.298	5.959	7.183
<b>Bornheim</b>	14	12	15	1,0	0,9	1,3	5.438	6.215	8.782
<b>Eitorf</b>	4	7	9	0,3	0,8	0,8	1.070	1.913	2.368
<b>Hennef</b>	7	15	6	0,5	1,4	0,5	3.249	8.479	5.190
<b>Königswinter</b>	22	17	26	2,0	1,0	2,1	10.949	5.362	12.427
<b>Lohmar</b>	11	6	11	0,8	0,5	0,8	3.868	3.401	5.341
<b>Meckenheim</b>	4	3	7	1,6	0,4	0,7	19.410	3.116	6.718
<b>Much</b>	4	2	1	0,5	*	*	1.548	*	*
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	8	2	4	1,2	*	0,3	4.315	*	1.910
<b>Niederkassel</b>	12	12	9	1,2	0,7	0,7	8.504	6.559	6.441
<b>Rheinbach</b>	1	5	6	*	0,3	0,7	*	1.844	11.131
<b>Ruppichteroth</b>	1	5	3	*	1,3	0,3	*	1746	470
<b>Sankt Augustin</b>	11	11	13	0,7	0,8	0,9	4.208	5.697	9.498
<b>Siegburg</b>	24	29	28	1,3	2,1	2,0	12.288	21.075	22.727
<b>Swisttal</b>	7	6	4	0,6	0,3	0,7	2.356	2.817	3.474
<b>Troisdorf</b>	34	34	39	3,6	2,4	3,0	34.064	21.214	38.877
<b>Wachtberg</b>	3	2	6	0,2	*	0,6	1.148	*	2.792
<b>Windeck</b>	3	6	10	0,4	0,7	0,9	530	1.328	2.436
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	181	189	213	16,7	15,5	18,1	117.905	119.631	154.330

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Alfter</b>	-	-	3	-	-	0,3	-	-	1.090
<b>Bad Honnef</b>	1	5	5	*	4,3	2,9	*	10.294	13.050
<b>Bornheim</b>	-	1	1	-	*	*	-	*	*
<b>Eitorf</b>	2	3	3	*	1,0	1,7	*	1.912	3.182
<b>Hennef</b>	3	3	7	0,8	2,4	0,9	2.880	3.500	10.375
<b>Königswinter</b>	1	6	3	*	0,4	1,1	*	1.047	2.968
<b>Lohmar</b>	2	2	4	*	*	3,4	*	*	6.079
<b>Meckenheim</b>	4	4	4	3,8	1,3	4,8	6.010	2.484	8.560
<b>Much</b>	1	-	2	*	-	*	*	-	*
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	-	2	4	-	*	14,7	-	*	9.542
<b>Niederkassel</b>	2	3	5	*	0,6	1,3	*	3204	5.438
<b>Rheinbach</b>	2	8	8	*	5,1	10,9	*	11.791	37.580
<b>Ruppichteroth</b>	-	1	4	-	*	2,1	-	*	2.776
<b>Sankt Augustin</b>	2	10	2	*	2,3	*	*	5.735	*
<b>Siegburg</b>	1	5	2	*	0,3	*	*	317	*
<b>Swisttal</b>	2	4	1	*	0,8	*	*	3136	*
<b>Troisdorf</b>	2	13	4	*	6,4	1,1	*	26.847	11.276
<b>Wachtberg</b>	2	1	-	*	*	-	*	*	-
<b>Windeck</b>	3	2	-	1,0	*	-	2.230	*	-
<b>insgesamt</b> einschließlich Gemeinden mit *	30	73	62	13,8	26,3	49,9	50.107	73.486	131.315

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

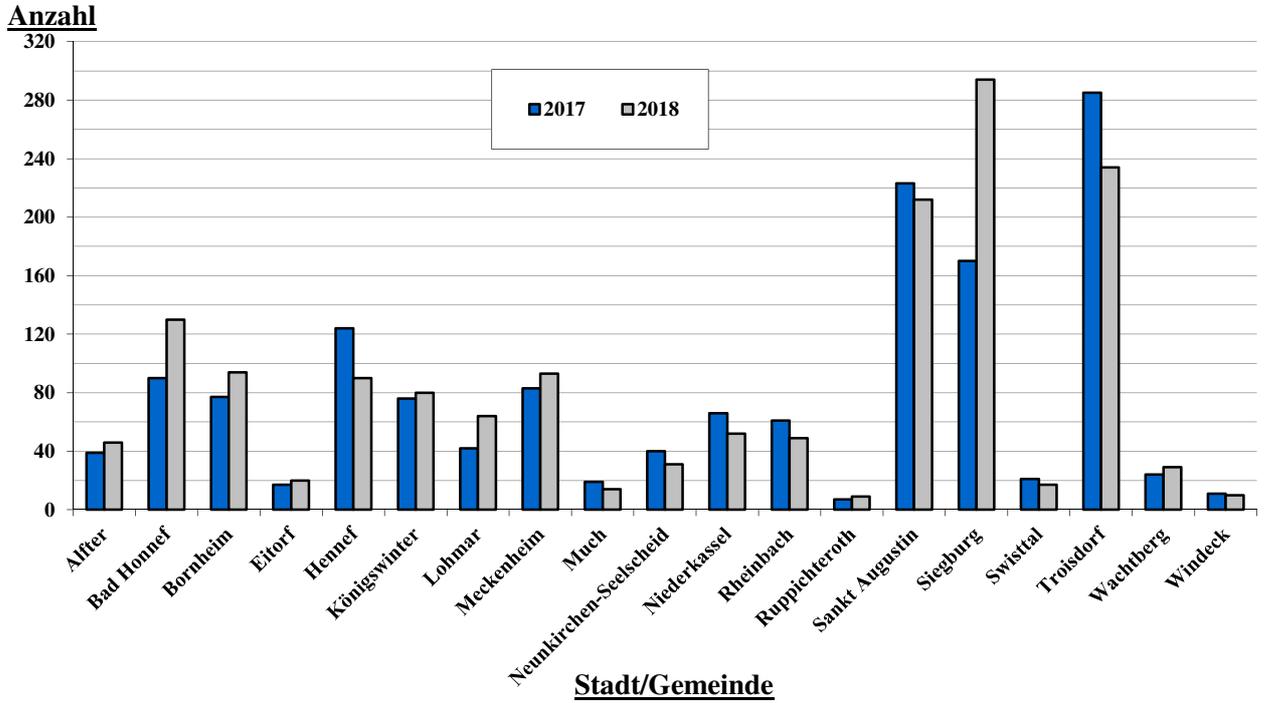
## 7. Eigentumswohnungen

## 7.1 Eigentumswohnungen insgesamt

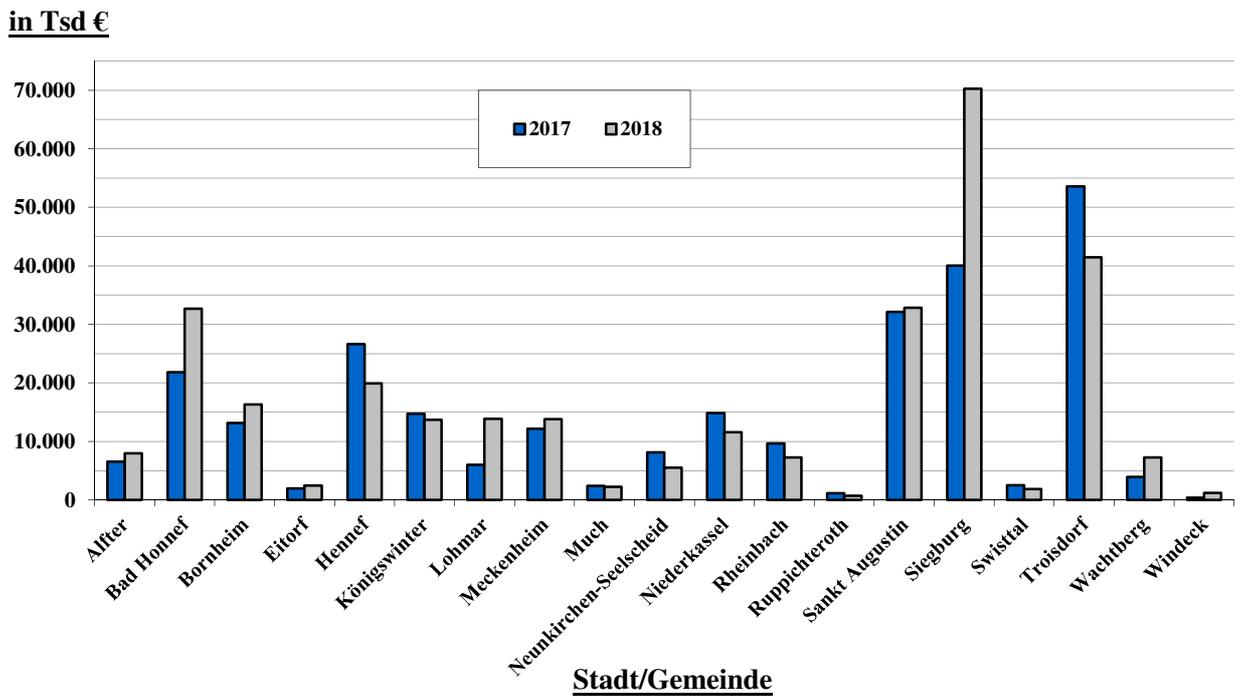
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
<b>Alfter</b>	44	39	46	4.572	6.569	7.993
<b>Bad Honnef</b>	97	90	130	30.130	21.812	32.656
<b>Bornheim</b>	109	77	94	19.915	13.135	16.293
<b>Eitorf</b>	14	17	20	1.590	1.959	2.490
<b>Hennef</b>	162	124	90	27.492	26.606	19.896
<b>Königswinter</b>	100	76	80	17.961	14.729	13.725
<b>Lohmar</b>	59	42	64	9.126	5.994	13.850
<b>Meckenheim</b>	78	83	93	9.850	12.182	13.813
<b>Much</b>	17	19	14	1.794	2.433	2.223
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	28	40	31	5.285	8.138	5.495
<b>Niederkassel</b>	82	66	52	17.309	14.863	11.570
<b>Rheinbach</b>	65	61	49	11.123	9.641	7.244
<b>Ruppichteroth</b>	17	7	9	2.358	1.152	735
<b>Sankt Augustin</b>	280	223	212	31.631	32.113	32.855
<b>Siegburg</b>	144	170	294	27.145	40.025	70.259
<b>Swisttal</b>	19	21	17	2.657	2.524	1.874
<b>Troisdorf</b>	272	285	234	39.158	53.568	41.472
<b>Wachtberg</b>	33	24	29	7.605	3.931	7.268
<b>Windeck</b>	15	11	10	1.682	409	1.208
<b>insgesamt</b>	1.635	1.475	1.568	268.383	271.783	302.919
<b>Veränderung</b>	-10 %	+6 %		+1 %	+11 %	

## Grafik zu Eigentumswohnungen

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



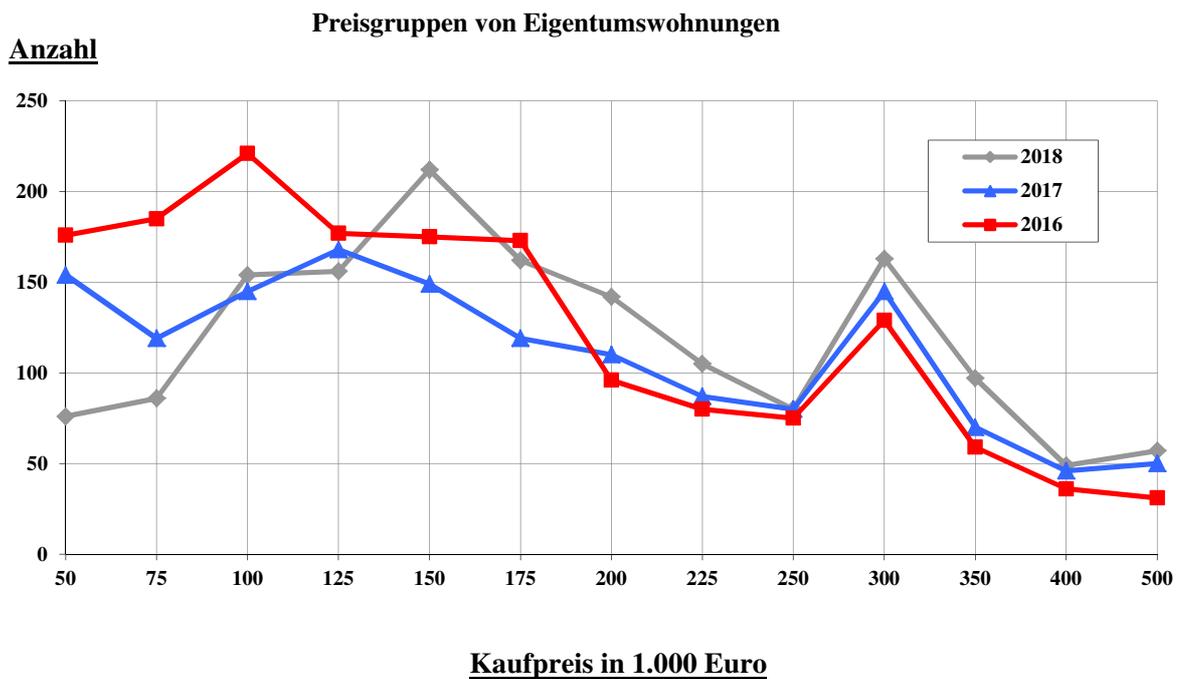
### Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



### 7.1.1 Preisgruppen von Eigentumswohnungen

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

Preisgruppe			2016	2017	2018
0 €	bis	50.000 €	176	154	76
50.000 €	bis	75.000 €	185	119	86
75.000 €	bis	100.000 €	221	145	154
100.000 €	bis	125.000 €	177	168	156
125.000 €	bis	150.000 €	175	149	212
150.000 €	bis	175.000 €	173	119	162
175.000 €	bis	200.000 €	96	110	142
200.000 €	bis	225.000 €	80	87	105
225.000 €	bis	250.000 €	75	80	80
250.000 €	bis	300.000 €	129	145	163
300.000 €	bis	350.000 €	59	70	97
350.000 €	bis	400.000 €	36	46	49
400.000 €	bis	500.000 €	31	50	57
	über	500.000 €	22	33	29
<b>insgesamt</b>			<b>1.635</b>	<b>1.475</b>	<b>1.568</b>
<b>Veränderung</b>				-10 %	+15%



## 7.1.2 Preisgruppen von Eigentumswohnungen des Berichtsjahres 2018 gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	-	-	2	3	1
50 bis 75	1	4	8	2	2
75 bis 100	10	6	15	2	2
100 bis 125	4	18	13	4	9
125 bis 150	7	11	11	4	13
150 bis 175	3	14	9	2	6
175 bis 200	4	15	11	-	12
200 bis 225	5	7	3	1	12
225 bis 250	3	9	4	2	3
250 bis 300	7	11	6	-	6
300 bis 350	1	8	5	-	17
350 bis 400	-	5	5	-	4
400 bis 500	1	14	-	-	2
über 500	-	8	2	-	1
<b>insgesamt</b>	46	130	94	20	90

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	1	2	11	-	1
50 bis 75	4	2	14	2	1
75 bis 100	11	2	11	1	2
100 bis 125	14	2	6	2	5
125 bis 150	11	12	8	4	5
150 bis 175	10	8	7	-	2
175 bis 200	7	5	9	-	5
200 bis 225	2	6	9	2	2
225 bis 250	6	3	6	2	1
250 bis 300	9	7	11	1	6
300 bis 350	3	7	1	-	1
350 bis 400	1	5	-	-	-
400 bis 500	-	3	-	-	-
über 500	1	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	80	64	93	14	31

**weitere Preisgruppen von Eigentumswohnungen gemeindeweise**

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Niederkassel</b>	<b>Rheinbach</b>	<b>Ruppichte-roth</b>	<b>Sankt Augustin</b>	<b>Siegburg</b>
0 bis 50	2	1	5	35	1
50 bis 75	4	4	-	18	2
75 bis 100	5	9	-	24	11
100 bis 125	-	9	1	19	14
125 bis 150	3	8	1	33	42
150 bis 175	3	5	1	14	51
175 bis 200	5	5	1	15	31
200 bis 225	6	2	-	8	19
225 bis 250	4	1	-	7	12
250 bis 300	4	3	-	20	39
300 bis 350	9	1	-	7	25
350 bis 400	4	-	-	5	14
400 bis 500	3	1	-	6	21
über 500	-	-	-	1	12
<b>insgesamt</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>9</b>	<b>212</b>	<b>294</b>

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>	<b>Swisttal</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Wachtberg</b>	<b>Windeck</b>
0 bis 50	-	9	-	2
50 bis 75	3	13	2	-
75 bis 100	4	34	3	2
100 bis 125	4	27	5	-
125 bis 150	5	29	3	2
150 bis 175	-	23	2	2
175 bis 200	1	15	-	1
200 bis 225	-	16	4	1
225 bis 250	-	17	-	-
250 bis 300	-	32	1	-
300 bis 350	-	8	4	-
350 bis 400	-	4	2	-
400 bis 500	-	6	-	-
über 500	-	1	3	-
<b>insgesamt</b>	<b>17</b>	<b>234</b>	<b>29</b>	<b>10</b>

## 7.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Alfter	1	5	10	18	16	20	-	-	-
Bad Honnef	18	21	28	47	41	74	-	6	15
Bornheim	36	14	11	39	38	54	-	-	-
Eitorf	-	3	-	5	3	6	-	-	-
Hennef	29	30	5	40	53	65	-	-	-
Königswinter	32	1	5	30	61	62	-	-	1
Lohmar	13	2	17	18	24	32	-	1	-
Meckenheim	15	25	25	40	48	49	-	-	-
Much	-	-	-	11	13	3	2	2	-
Neunkirchen- Seelscheid	7	21	6	7	12	16	-	-	-
Niederkassel	38	30	23	20	12	10	-	-	-
Rheinbach	14	10	4	31	24	24	-	1	-
Ruppichteroth	4	5	-	3	1	7	-	-	-
Sankt Augustin	76	67	39	152	125	140	-	2	2
Siegburg	11	62	104	50	57	101	-	2	3
Swisttal	3	-	-	4	9	7	-	-	-
Troisdorf	26	44	36	64	78	76	2	36	6
Wachtberg	9	7	6	6	8	7	-	-	-
Windeck	7	7	3	1	1	2	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>339</b>	<b>354</b>	<b>322</b>	<b>586</b>	<b>624</b>	<b>755</b>	<b>4</b>	<b>50</b>	<b>27</b>

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 43.

**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 2016, 2017 und 2018 herangezogen.

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

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	900	1.250	1.050	5
Sankt Augustin	1.000	2.100	1.500	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	600	3.100	1.400	22

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	350	2.300	1.000	51
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	2.800	1.050	55

(Baujahr von 1990 bis 1999)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.750	2.400	2.150	3
Sankt Augustin	1.300	2.250	1.850	4
Troisdorf	1.050	2.100	1.700	14
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.050	2.750	1.850	31

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	1.300	1.700	1.550	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.300	1.700	1.500	4

(Baujahr von 2000 bis 2009)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.850	2.250	2.100	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.850	2.250	2.100	4

**(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 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>**

**(Baujahr bis 1989)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	1.100	2.100	1.600	7
<b>Bad Honnef</b>	950	2.350	1.600	10
<b>Bornheim</b>	900	1.950	1.600	14
<b>Hennef</b>	1.650	1.700	1.650	3
<b>Königswinter</b>	900	2.800	1.950	7
<b>Lohmar</b>	1.300	1.850	1.600	4
<b>Meckenheim</b>	650	2.000	1.250	11
<b>Much</b>	1.100	1.900	1.500	3
<b>Niederkassel</b>	1.150	2.800	1.900	6
<b>Rheinbach</b>	1.200	2.200	1.600	3
<b>Sankt Augustin</b>	1.050	2.500	1.700	14
<b>Siegburg</b>	1.350	3.250	2.200	9
<b>Troisdorf</b>	1.000	1.950	1.600	14
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	300	3.250	1.650	112

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Meckenheim</b>	650	1.550	900	23
<b>Sankt Augustin</b>	500	1.450	900	36
<b>Siegburg</b>	950	1.800	1.300	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	500	2.050	1.000	69

(Baujahr von 1990 bis 1999)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	1.500	2.250	1.850	7
<b>Bad Honnef</b>	1.950	2.750	2.400	6
<b>Bornheim</b>	2.000	2.450	2.200	6
<b>Eitorf</b>	1.250	1.650	1.450	3
<b>Hennef</b>	1.200	2.850	2.050	23
<b>Königswinter</b>	1.250	2.900	2.050	18
<b>Lohmar</b>	1.400	2.450	1.800	13
<b>Meckenheim</b>	1.550	2.000	1.750	3
<b>Much</b>	850	2.000	1.450	5
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	1.350	1.850	1.550	4
<b>Rheinbach</b>	1.200	2.150	1.750	3
<b>Sankt Augustin</b>	1.550	2.750	2.150	15
<b>Siegburg</b>	1.150	3.000	1.950	17
<b>Troisdorf</b>	650	2.400	1.750	33
<b>Wachtberg</b>	1.600	2.350	2.050	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	550	3.250	1.950	164

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.200	2.750	1.850	3

(Baujahr von 2000 bis 2009)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	2.050	2.700	2.450	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.600	3.650	2.350	20

(Baujahr ab 2010)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	3.150	3.850	3.550	3
<b>Bornheim</b>	2.300	3.350	2.800	16
<b>Königswinter</b>	2.750	3.000	2.900	3
<b>Meckenheim</b>	2.350	3.500	3.050	22
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2.600	2.700	2.650	3
<b>Niederkassel</b>	2.650	3.800	3.100	11
<b>Rheinbach</b>	2.650	3.500	3.050	6
<b>Sankt Augustin</b>	1.600	2.950	2.300	6
<b>Siegburg</b>	2.100	3.750	3.000	6
<b>Troisdorf</b>	2.400	3.650	3.150	16
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.600	3.850	2.950	96

### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	3.350	3.650	3.550	11
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	3.350	3.650	3.550	11

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

(Baujahr bis 1989)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Alfter	750	1.800	1.400	6
Bad Honnef	1.450	2.900	2.000	16
Bornheim	1.450	1.950	1.650	7
Hennef	850	2.250	1.650	7
Lohmar	900	1.950	1.600	4
Meckenheim	400	1.500	950	19
Rheinbach	850	2.200	1.600	11
Sankt Augustin	1.150	2.500	1.650	22
Siegburg	1.150	2.700	1.950	13
Troisdorf	1.200	2.650	1.900	15
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	400	2.900	1.600	127

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	800	2.000	1.250	14
Sankt Augustin	350	1.750	1.050	67
Siegburg	1.350	2.200	1.650	3
Troisdorf	1.200	1.550	1.350	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	350	2.200	1.100	92

(Baujahr 1990 bis 1999)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Alfter	2.450	2.950	2.600	5
Bad Honnef	1.200	2.900	2.150	11
Bornheim	1.850	2.700	2.250	4
Eitorf	1.100	1.550	1.400	5
Hennef	1.500	2.650	2.100	27
Königswinter	1.350	2.950	2.000	6
Lohmar	1.850	2.350	2.100	4
Much	1.200	1.850	1.600	5
Neunkirchen- Seelscheid	1.400	2.200	1.700	5
Sankt Augustin	1.850	2.250	2.100	8
Siegburg	1.650	2.600	2.200	8
Troisdorf	1.600	2.550	2.000	21
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.100	2.950	2.050	114

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Hennef	2.450	2.600	2.550	3
Lohmar	1.800	2.600	2.150	4
Niederkassel	1.750	1.900	1.850	3
Rheinbach	1.750	2.400	2.000	3
Sankt Augustin	1.850	3.200	2.650	4
Siegburg	2.450	3.100	2.900	4
Troisdorf	2.450	3.150	2.900	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.750	3.700	2.500	29

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	3.350	4.050	3.700	5
Bornheim	2.400	3.000	2.800	13
Hennef	2.500	3.600	3.300	23
Königswinter	2.350	3.150	2.600	14
Lohmar	2.550	2.700	2.650	4
Meckenheim	2.550	3.250	2.950	14
Neunkirchen- Seelscheid	2.700	3.350	3.000	4
Niederkassel	2.800	3.800	3.100	17
Rheinbach	3.300	3.350	3.300	4
Sankt Augustin	2.400	3.600	2.900	9
Siegburg	2.850	4.050	3.650	4
Troisdorf	2.700	3.650	3.200	30
Wachtberg	2.700	2.950	2.800	4
Windeck	1.900	2.100	1.950	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.900	4.050	3.050	149

### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	2.850	3.650	3.300	19
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.850	3.750	3.350	20

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

(Baujahr bis 1989)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.400	1.700	1.600	3
Hennef	1.200	1.700	1.450	3
Königswinter	1.050	2.250	1.550	6
Meckenheim	250	1.900	900	13
Rheinbach	600	1.850	1.300	3
Sankt Augustin	1.400	2.150	1.650	7
Siegburg	1.200	2.700	1.950	4
Troisdorf	1.200	1.750	1.500	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	250	2.700	1.400	50

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	300	850	500	5
Sankt Augustin	700	1.450	1.150	14
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	300	2.650	1.100	22

(Baujahr von 1990 bis 1999)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.900	2.900	2.550	4
Bornheim	1.750	2.100	1.900	4
Hennef	1.700	2.850	2.200	4
Much	1.100	1.800	1.350	4
Niederkassel	1.950	2.150	2.100	3
Troisdorf	1.850	2.250	2.050	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	700	2.900	1.900	29

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Hennef	2.150	3.000	2.400	9
Lohmar	2.100	2.150	2.100	3
Rheinbach	1.750	2.750	2.100	3
Sankt Augustin	2.650	3.450	3.100	5
Siegburg	2.650	3.250	2.900	4
Troisdorf	2.150	2.400	2.250	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.750	3.750	2.550	32

(Baujahr ab 2010)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.750	3.750	3.400	5
Bornheim	2.500	3.700	2.950	20
Hennef	2.650	3.850	3.300	17
Königswinter	2.200	2.950	2.600	10
Lohmar	2.400	3.200	4.000	8
Meckenheim	2.500	3.600	2.950	7
Neunkirchen- Seelscheid	2.100	2.800	2.650	8
Niederkassel	2.750	3.800	2.700	26
Rheinbach	2.100	3.500	3.100	10
Ruppichterath	2.050	2.350	2.200	5
Sankt Augustin	2.400	3.750	3.000	10
Siegburg	2.850	4.700	3.950	33
Troisdorf	2.450	3.350	2.950	11
Wachtberg	2.700	2.900	2.800	6
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.950	4.700	3.150	181

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	3.450	4.100	3.850	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	950	4.100	3.000	5

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

(Baujahr bis 1989)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	650	1.450	1.150	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	2.650	1.650	12

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	1.000	1.600	1.250	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	1.600	1.250	6

**(Baujahr von 1990 bis 1999)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.650	2.800	2.400	5
Troisdorf	1.600	2.550	2.100	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.350	2.800	2.050	13

**(Baujahr von 2000 bis 2009)**

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	500	3.400	2.250	5

(Baujahr ab 2010)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	2.700	4.400	3.450	21
<b>Bornheim</b>	2.600	4.100	3.100	5
<b>Hennef</b>	2.250	3.600	2.900	5
<b>Königswinter</b>	3.050	3.250	3.100	4
<b>Lohmar</b>	2.550	3.850	3.350	3
<b>Meckenheim</b>	2.550	3.600	3.150	4
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2.800	3.200	2.950	5
<b>Niederkassel</b>	2.850	3.600	3.150	18
<b>Sankt Augustin</b>	1.900	3.650	2.850	9
<b>Siegburg</b>	2.950	4.750	4.050	11
<b>Troisdorf</b>	2.500	3.400	3.050	4
<b>Wachtberg</b>	2.550	2.950	2.850	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.900	4.750	3.250	97

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Siegburg</b>	3.050	4.250	3.600	3
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	3.050	4.250	3.600	3

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

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.350	2.100	1.700	3

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	3.800	2.200	4

(Baujahr von 2000 bis 2009)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.100	3.600	2.600	6

(Baujahr ab 2010)

**Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	2.700	5.150	4.250	16
<b>Bornheim</b>	2.200	3.400	2.650	5
<b>Hennef</b>	2.350	3.600	3.250	7
<b>Niederkassel</b>	2.350	3.450	2.950	5
<b>Sankt Augustin</b>	3.100	3.950	3.550	4
<b>Siegburg</b>	2.200	5.250	4.050	18
<b>Troisdorf</b>	2.100	3.050	2.650	5
<b>Wachtberg</b>	2.450	3.050	2.750	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.950	5.250	3.550	70

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

**(Baujahr bis 1999)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl (Baujahr)	Wohnfläche m <sup>2</sup>	
	von	bis			von	bis
<b>Bad Honnef</b>	1.750	6.600	4.200	20 (1977); 12 (1994)	20	99
<b>Bornheim</b>	950	3.200	2.250	24 (1976)	36	74
<b>Rheinbach</b>	2.350	3.450	2.700	6 (1995)	34	58
<b>Siegburg</b>	3.850	4.200	4.150	8 (1975)	41	57
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	950	6.600	3.400	70	20	99

**(Baujahr ab 2000)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl (Baujahr)	Wohnfläche m <sup>2</sup>	
	von	bis			von	bis
<b>Bad Honnef</b>	4.150	5.200	4.500	4 (2014)	31	135
<b>Königswinter</b>	2.900	6.750	5.500	16 (2015)	20	62
<b>Meckenheim</b>	2.650	3.600	3.150	28 (2017)	53	127
<b>Sankt Augustin</b>	2.900	5.600	4.300	49 (2016)	22	102
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.500	6.750	4.150	98	20	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 2016, 2017 und 2018.

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		
<b>Bad Honnef</b>	2.000	12.000	8.000	9
<b>Bornheim</b>	1.500	6.500	3.500	6
<b>Meckenheim</b>	2.000	6.000	3.500	3
<b>Niederkassel</b>	1.000	8.000	5.000	6
<b>Sankt Augustin</b>	1.500	10.000	5.000	5
<b>Siegburg</b>	4.000	9.500	6.500	4
<b>Troisdorf</b>	1.500	8.000	4.500	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.000	12.000	5.500	43

**(Baujahr 1990 bis 1999)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	7.500	12.000	10.500	3
Bornheim	5.000	5.000	5.000	3
Eitorf	2.000	5.000	4.500	5
Hennef	2.500	7.000	4.000	7
Sankt Augustin	5.000	15.000	8.000	4
Siegburg	2.000	6.000	4.000	6
Troisdorf	5.000	8.000	6.500	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.000	15.000	5.500	39

**(Baujahr 2000 bis 2009)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Hennef	6.000	7.500	6.500	4
Niederkassel	10.000	11.000	10.500	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	5.000	14.000	8.500	16

**(Baujahr ab 2010)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	6.000	7.000	6.000	5
Bornheim	3.500	12.000	7.000	33
Meckenheim	6.000	10.000	7.500	23
Niederkassel	5.000	8.500	7.500	25
Sankt Augustin	6.000	12.000	7.000	18
Siegburg	7.500	7.500	7.500	5
Swisttal	4.000	4.000	4.000	3
Troisdorf	7.000	10.000	8.000	37
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	3.500	12.000	7.500	165

## 7.4.2 Garagen

(Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	5.000	12.500	8.000	13
<b>Bornheim</b>	5.000	10.000	7.500	5
<b>Hennef</b>	5.000	10.000	6.500	7
<b>Rheinbach</b>	7.000	15.000	10.500	3
<b>Sankt Augustin</b>	4.000	10.000	7.500	6
<b>Siegburg</b>	5.000	8.000	6.500	3
<b>Troisdorf</b>	6.000	15.000	9.000	6
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	4.000	15.000	8.000	54

(Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bornheim</b>	2.000	15.000	5.000	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2.000	15.000	7.000	10

(Baujahr 2000 bis 2009)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	8.000	15.000	11.000	5

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bornheim</b>	12.500	15.000	13.500	10
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	15.000	15.000	15.000	3
<b>Sankt Augustin</b>	13.000	22.500	16.000	12
<b>Siegburg</b>	13.000	20.000	15.500	3
<b>Troisdorf</b>	8.500	20.000	13.500	14
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	8.500	22.500	14.500	48

#### 7.4.3 Tiefgaragenstellplätze

(Baujahr bis 1989)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	3.000	6.000	4.500	3
<b>Bad Honnef</b>	3.000	18.000	13.000	9
<b>Bornheim</b>	2.500	10.000	7.500	6
<b>Meckenheim</b>	5.000	9.000	7.000	7
<b>Rheinbach</b>	5.000	15.000	10.000	3
<b>Sankt Augustin</b>	1.500	15.000	4.500	18
<b>Troisdorf</b>	3.000	18.000	9.000	41
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.500	18.000	8.000	82

**(Baujahr 1990 bis 1999)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	5.000	20.000	9.000	13
<b>Bornheim</b>	10.000	16.000	12.500	3
<b>Hennef</b>	5.000	15.000	9.500	11
<b>Königswinter</b>	1.000	1.000	1.000	5
<b>Meckenheim</b>	7.500	10.000	9.000	3
<b>Sankt Augustin</b>	5.000	12.000	9.000	6
<b>Siegburg</b>	8.000	15.000	10.500	4
<b>Troisdorf</b>	5.000	16.000	8.500	26
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.000	20.000	8.500	75

**(Baujahr ab 2000 bis 2009)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Hennef</b>	8.000	15.000	11.000	5
<b>Königswinter</b>	10.000	12.500	11.000	3
<b>Rheinbach</b>	8.000	9.000	8.500	3
<b>Sankt Augustin</b>	10.000	15.000	11.500	8
<b>Siegburg</b>	10.000	20.000	14.000	5
<b>Troisdorf</b>	7.500	17.500	16.500	41
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	7.500	20.000	14.000	55

(Baujahr ab 2010)

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €		Mittelwert in €	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	15.000	15.000	15.000	8
<b>Bad Honnef</b>	8.500	25.000	18.000	70
<b>Bornheim</b>	10.000	18.000	16.500	28
<b>Hennef</b>	7.500	18.000	13.500	90
<b>Königswinter</b>	13.000	15.000	13.500	45
<b>Lohmar</b>	7.000	18.000	15.500	23
<b>Meckenheim</b>	8.000	19.000	16.000	36
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	9.000	20.000	11.500	35
<b>Niederkassel</b>	12.000	19.000	16.500	71
<b>Rheinbach</b>	14.000	20.000	16.000	21
<b>Sankt Augustin</b>	10.000	17.500	15.500	58
<b>Siegburg</b>	6.000	23.000	18.500	129
<b>Troisdorf</b>	7.500	22.000	16.500	41
<b>Wachtberg</b>	9.000	15.000	13.000	25
<b>Windeck</b>	15.000	15.000	15.000	7
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	6.000	25.000	16.000	688

## **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](http://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

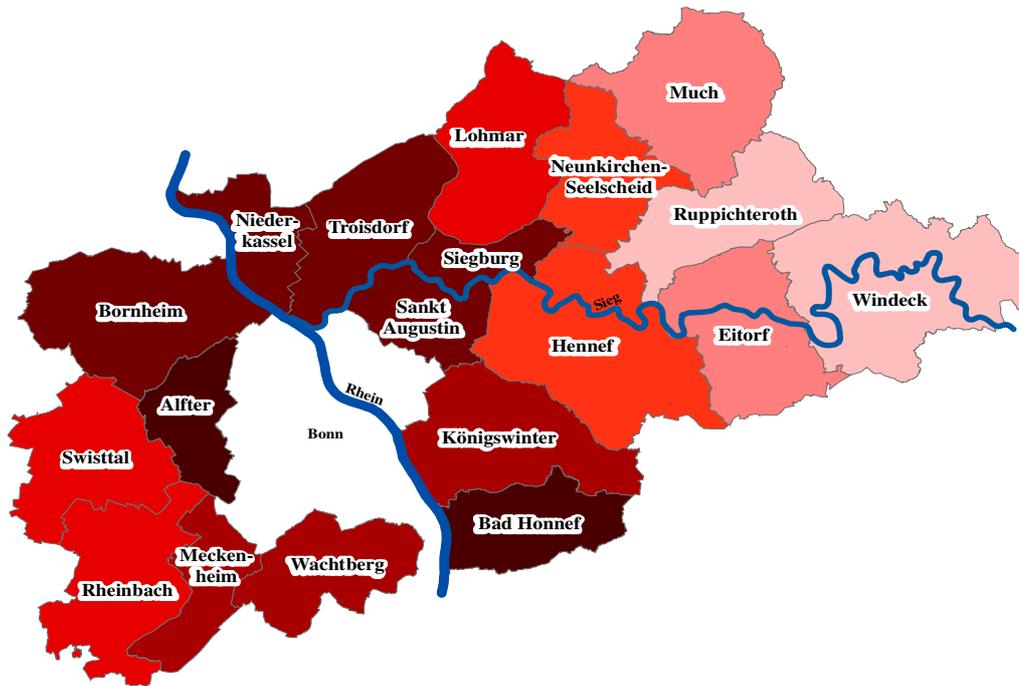
Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die gebietstypischen Werte soll lediglich das durchschnittliche Preisniveau der einzelnen Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises aufgezeigt werden. Für detaillierte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

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

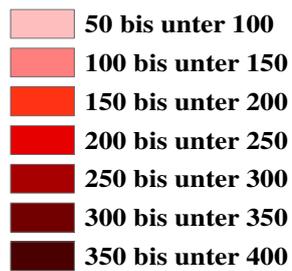
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2019	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage
<b>Alfter</b>	420		380		240
<b>Bad Honnef</b>	470		380		150
<b>Bornheim</b>	400		340		225
<b>Eitorf</b>	190		125		70
<b>Hennef</b>	360		190		90
<b>Königswinter</b>	340		260		155
<b>Lohmar</b>	260		230		140
<b>Meckenheim</b>	340		250		165
<b>Much</b>	180		120		55
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	225		180		130
<b>Niederkassel</b>	400		340		270
<b>Rheinbach</b>	380		240		120
<b>Ruppichterath</b>	155		95		65
<b>Sankt Augustin</b>	360		340		310
<b>Siegburg</b>	440		310		260
<b>Swisttal</b>	300		220		100
<b>Troisdorf</b>	360		300		280
<b>Wachtberg</b>	350		290		130
<b>Windeck</b>	70		65		36

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

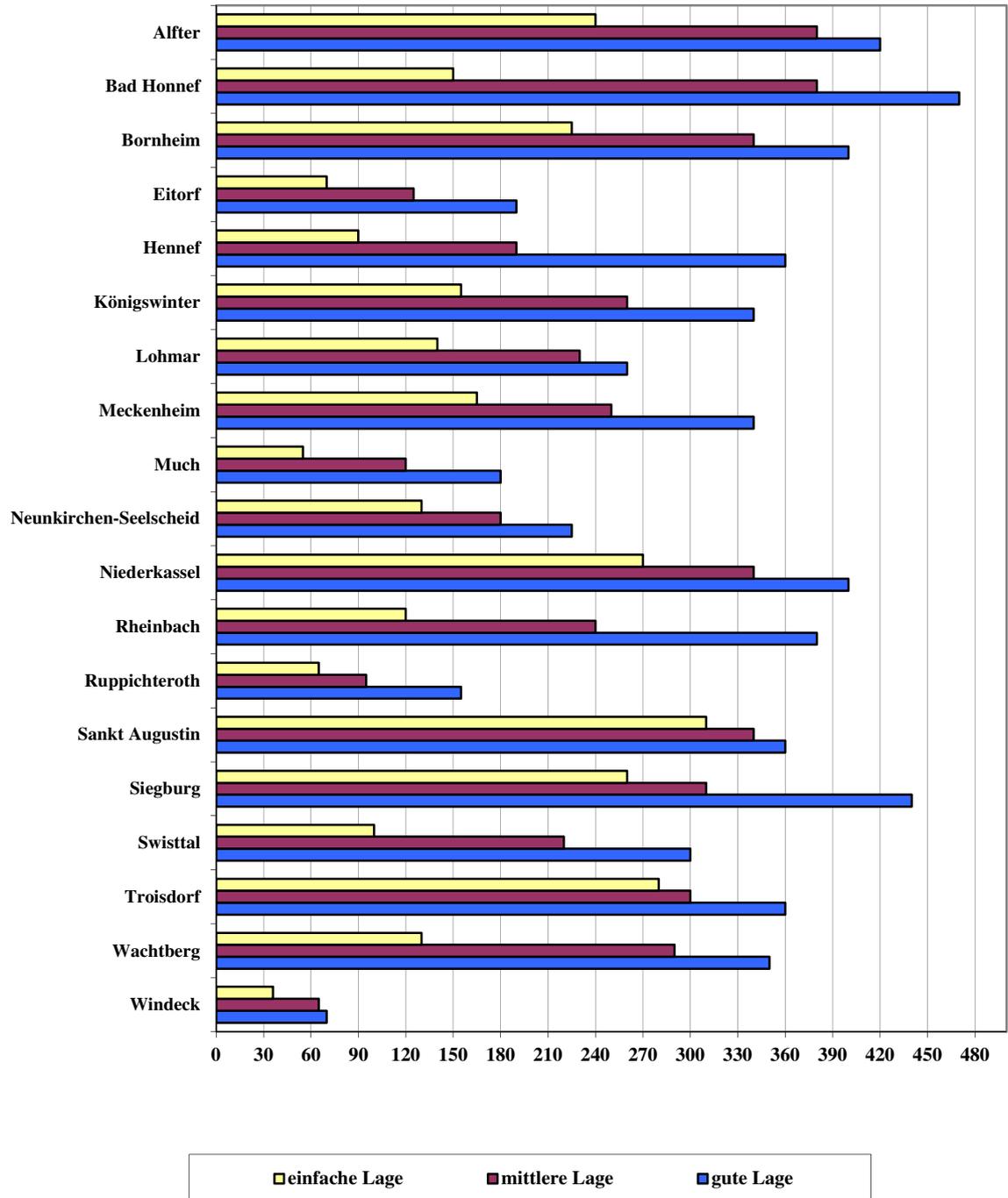


in €/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2019).



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

## Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum Stichtag 01.01.2019 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



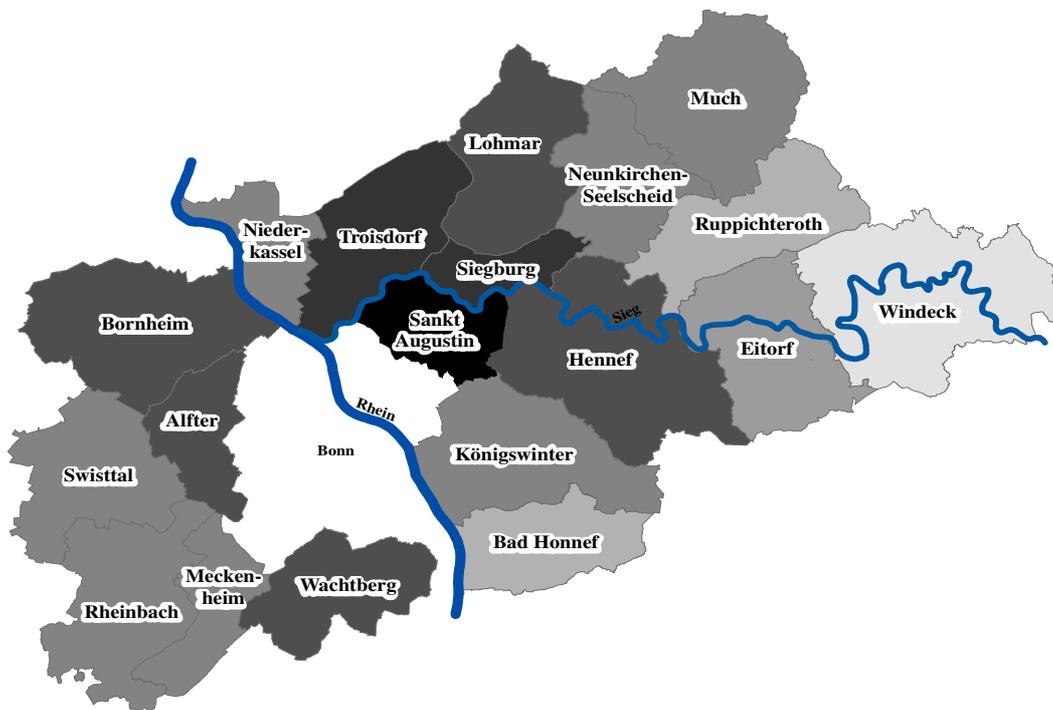
## 8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die gebietstypischen Werte soll lediglich das durchschnittliche Preisniveau 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](http://www.boris.nrw.de) verwiesen.

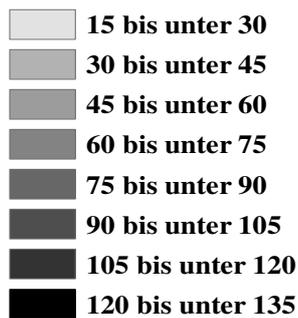
### Gebietstypische Bodenrichtwerte in €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2019	gute Lage		mittlere Lage		einfache Lage
Alfter	145		100		-
Bad Honnef	95		40		-
Bornheim	-		100		-
Eitorf	70		46		-
Hennef	145		95		-
Königswinter	125		70		-
Lohmar	115		100		-
Meckenheim	-		60		-
Much	-		70		-
Neunkirchen-Seelscheid	70		60		-
Niederkassel	105		65		-
Rheinbach	105		70		40
Ruppichterath	-		34		-
Sankt Augustin	145		120		100
Siegburg	120		115		-
Swisttal	-		60		-
Troisdorf	120		110		-
Wachtberg	-		90		-
Windeck	-		22		-

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



in €/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2019).



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

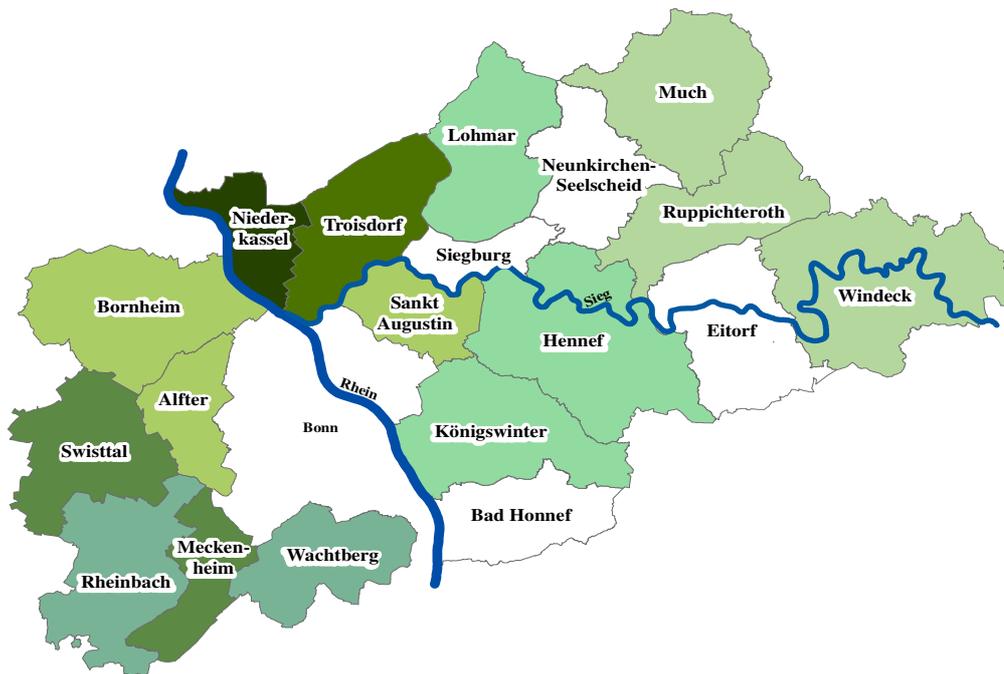
Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

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

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2019	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>			
	Acker bzw. ackerfähig		Dauergrünland	
	von	bis	von	bis
Alfter	4,00	5,30	-	
Bad Honnef		-	1,20	
Bornheim	4,50	5,30	2,40	
Eitorf		-	1,20	
Hennef	1,85	2,75	1,20	1,60
Königswinter	2,00	2,95	1,60	
Lohmar		2,20	1,50	
Meckenheim		5,00	-	
Much	1,65	1,85	1,55	
Neunkirchen-Seelscheid		-	1,70	
Niederkassel	6,30	8,30	-	
Rheinbach	1,90	5,30	1,40	
Ruppichterath		1,45	1,20	
Sankt Augustin		4,80	-	
Siegburg		-	1,50	
Swisttal		5,30	-	
Troisdorf	5,00	8,30	1,70	1,90
Wachtberg		4,00	-	
Windeck		1,10	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.



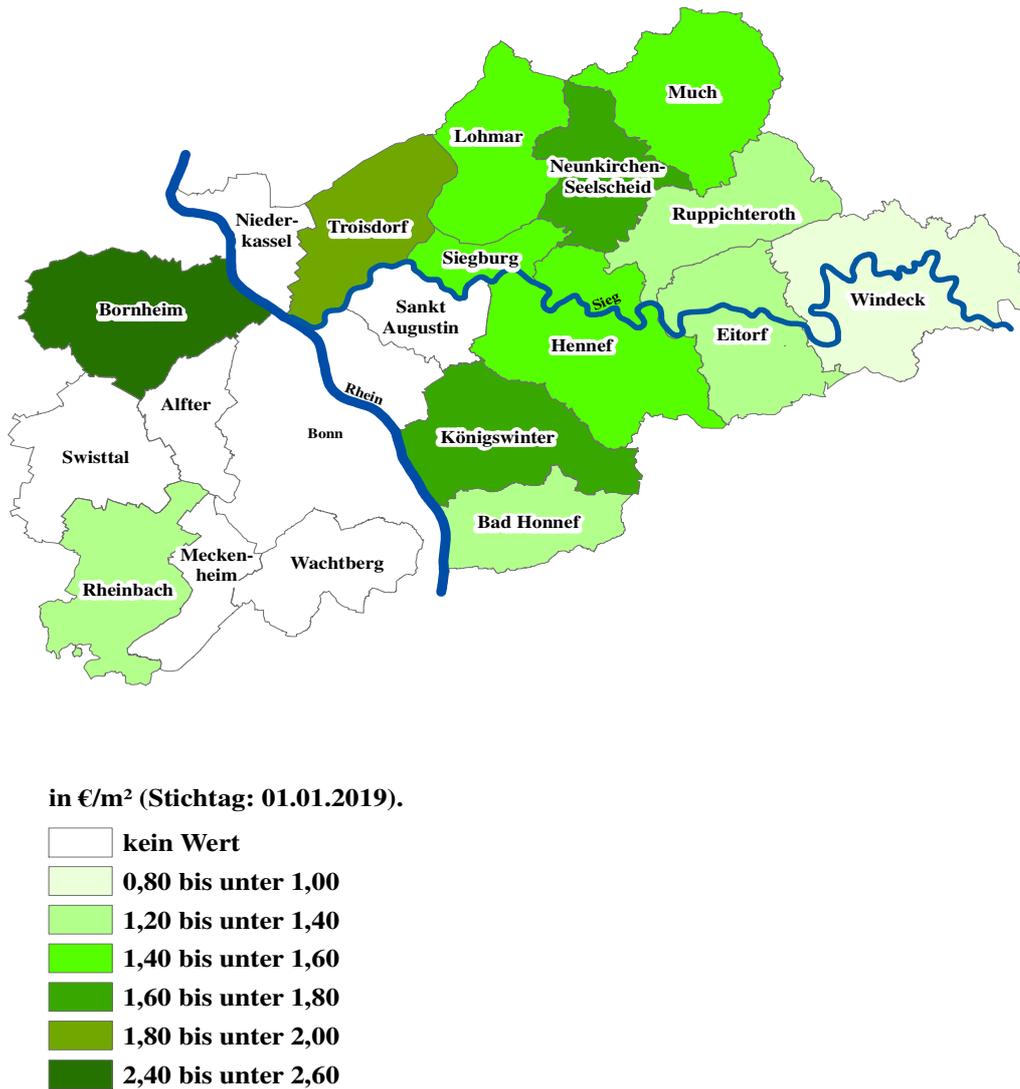
in €/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2019).



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.



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

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

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

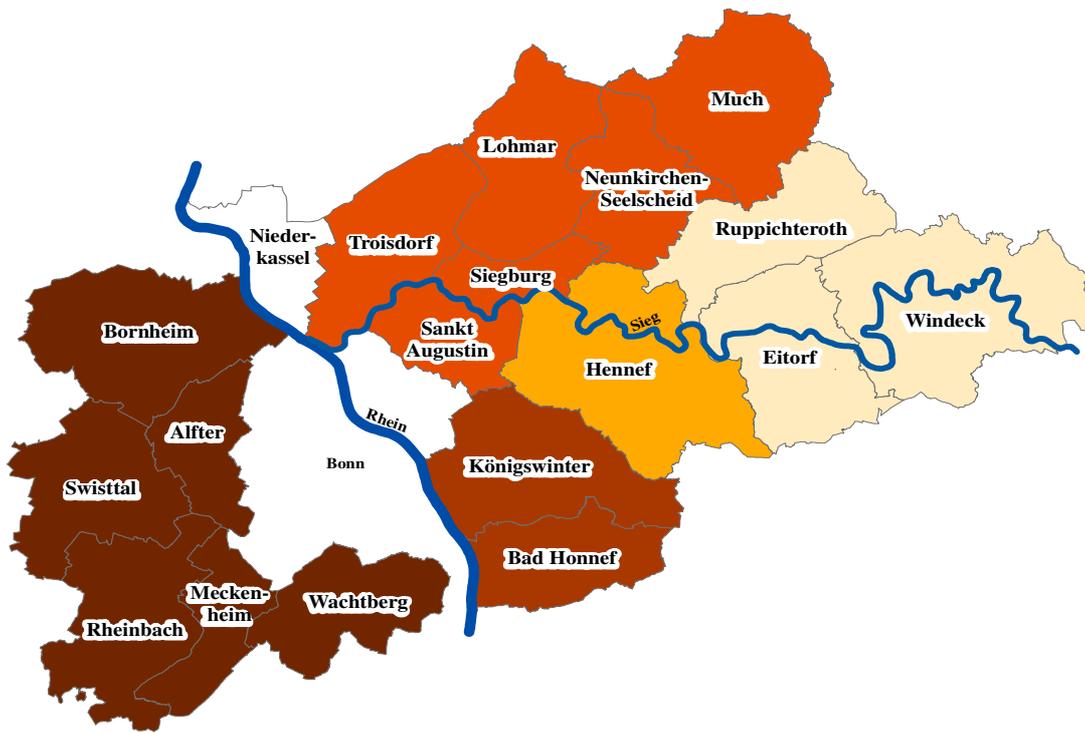
In den Bodenrichtwerten ist ein für diese Bodenrichtwertzone typischer (durchschnittlicher) Aufwuchs enthalten.

Anhand von Kaufverträgen werden für abgeholzte oder gerodete Flächen Preise von 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 0,40 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

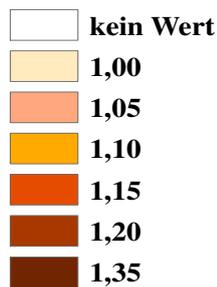
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2019	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup>	
	von	bis
Alfter		1,35
Bad Honnef		1,20
Bornheim		1,35
Eitorf		1,00
Hennef	1,00	1,20
Königswinter		1,20
Lohmar		1,15
Meckenheim		1,35
Much		1,15
Neunkirchen-Seelscheid		1,15
Niederkassel		-
Rheinbach		1,35
Ruppichterath		1,00
Sankt Augustin		1,15
Siegburg		1,15
Swisttal		1,35
Troisdorf		1,15
Wachtberg		1,35
Windeck		1,00

### Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke (Grafik)

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



in €/m<sup>2</sup> (Stichtag: 01.01.2019).



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

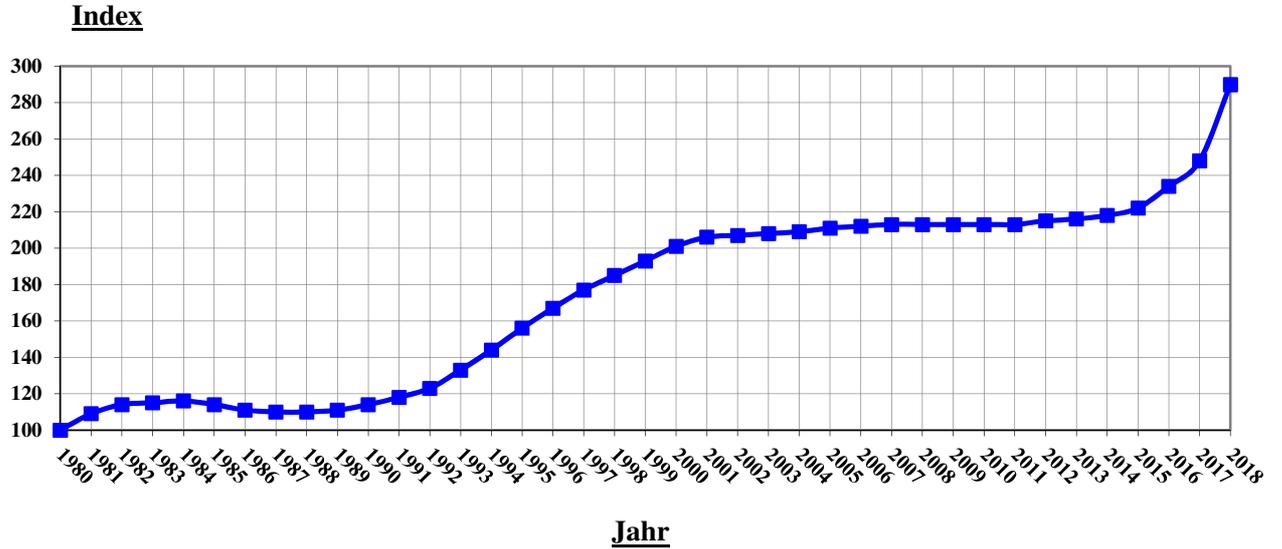
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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.

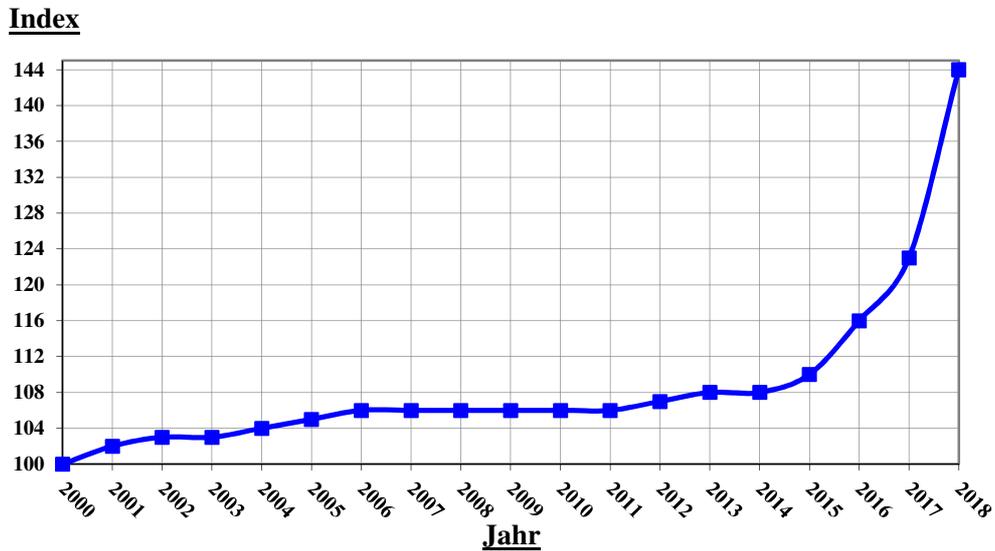
Jahr	Basisjahr 1980 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	103
2003	208	103
2004	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
2018	290	144

## 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									
	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
2018	329	167	341	160	353	169	330	128	320	136

## 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
2018	288	149	281	148	253	132	214	137	278	140

## weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichteroth		Sankt Augustin		Siegburg	
Jahr	Index Basisjahr									
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	107		107		111		109		111	
1982	113		114		116		118		123	
1983	113		110		121		118		125	
1984	113		106		120		117		127	
1985	110		102		119		115		130	
1986	107		98		116		114		132	
1987	103		98		116		109		133	
1988	105		94		117		111		134	
1989	110		98		117		113		134	
1990	114		98		120		116		137	
1991	121		99		124		119		145	
1992	127		104		133		125		151	
1993	139		112		150		133		162	
1994	153		119		162		146		162	
1995	163		127		179		154		169	
1996	172		136		198		164		178	
1997	182		143		214		169		188	
1998	199		153		220		174		200	
1999	206		158		230		183		209	
2000	213	100	167	100	246	100	193	100	223	100
2001	218	102	168	101	255	104	196	102	226	101
2002	218	103	169	101	255	104	201	104	226	101
2003	224	105	169	101	256	104	201	104	226	101
2004	226	106	171	102	256	104	201	104	227	102
2005	227	107	173	103	256	104	201	104	232	104
2006	228	107	173	104	256	104	203	105	232	104
2007	229	107	173	104	256	104	203	105	232	104
2008	229	107	174	104	256	104	203	105	232	104
2009	228	107	173	103	256	104	203	105	232	104
2010	229	107	173	103	256	104	203	105	232	104
2011	229	107	172	103	256	104	204	106	232	104
2012	239	112	172	103	256	104	211	109	232	104
2013	242	114	173	103	258	105	211	110	232	104
2014	249	117	173	103	258	105	213	110	234	105
2015	250	118	173	103	258	105	215	112	249	112
2016	259	121	177	106	276	112	230	119	258	116
2017	269	127	182	109	294	120	239	124	270	121
2018	319	150	206	123	323	131	287	149	324	145

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
2018	246	136	364	172	219	144	263	131

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

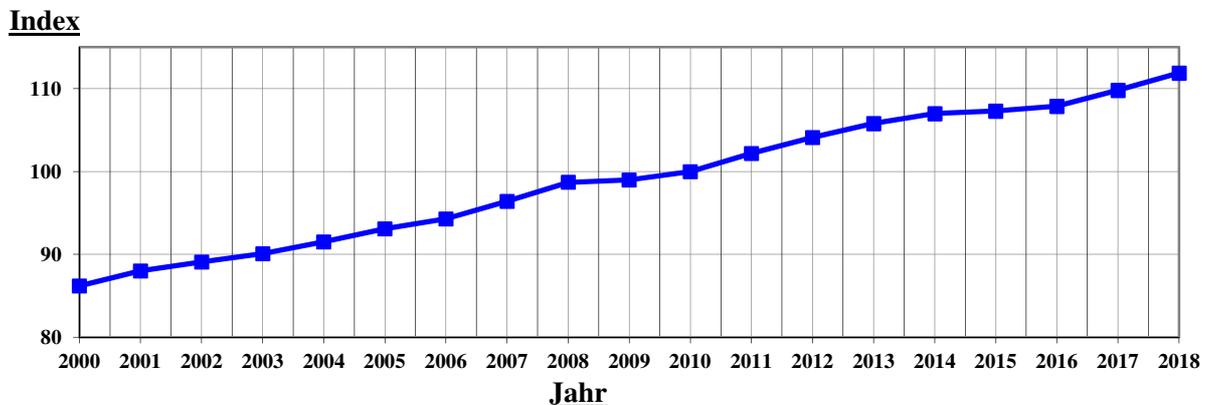
### 9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

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

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

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

<b>Basisjahr 2010 = 100</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>
2000	86,2
2001	88,0
2002	89,1
2003	90,1
2004	91,5
2005	93,1
2006	94,3
2007	96,4
2008	98,7
2009	99,0
<b>2010</b>	<b>100,0</b>
2011	102,2
2012	104,1
2013	105,8
2014	107,0
2015	107,3
2016	107,9
2017	109,8
2018	111,9



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

## 9.2 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

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

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2017 bis 2018 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Werte der Preisspanne sind angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren Bodenrichtwert.

### Bauerwartungsland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	10 %	75 %	88
Gewerbenutzung	15 %	70 %	61

### Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	15 %	95 %	78
Gewerbenutzung	20 %	85 %	26

### 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 2018 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 500 m<sup>2</sup> und 2.800 m<sup>2</sup> groß. Bei der Untersuchung wurde eine für den jeweiligen Bereich übliche Baugrundstücksgröße (500 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt. Für den darüber hinaus gehenden Flächenanteil wurde ein üblicher Bodenwert von ortsnahen Agrarlandflächen angehalten.

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

**80 % bis 100 % (Mittelwert rund 90 %)**

vom nächstgelegenen vergleichbaren Bodenrichtwert gezahlt wurden.

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

Der Gutachterausschuss hat 12 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2012 bis 2018 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden (Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke sind zwischen 800 m<sup>2</sup> und 25.000 m<sup>2</sup> groß und liegen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Der Käuferkreis derartiger Grundstücke besteht überwiegend aus der öffentlichen Hand. Als Vergleichsobjekt wurden die Rahmenwerte aus der Land- und Forstwirtschaft bzw. der jeweilige vergleichbare Bodenrichtwert herangezogen.

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

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

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

## 9.5 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rd. 3.000 Kaufpreise aus den Jahren 2005 - 2010 zugrunde gelegt.

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

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

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

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

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

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

Baugrundstücke über 900 m<sup>2</sup> sowie übertiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten.

### Beispiel:

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 230 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage mit einem regelmäßigen Zuschnitt (Grundstücksbreite ca. 10 m, Grundstückstiefe ca. 25 m)

Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 240 €/m<sup>2</sup> hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung); I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 m<sup>2</sup> - rd. 700 m<sup>2</sup>, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

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

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

## 9.6 Liegenschaftszinssätze

### 9.6.1 Grundsätze für die Ermittlung

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

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt. Die vollständige Modellbeschreibung kann im Internet auf der Seite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA, Stand 06/2016" eingesehen werden.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen der Jahrgänge 2016, 2017 und 2018 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 2018

#### 9.6.2.1 Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>	<b>2,6</b>	27	126	2.280	7,10	19,8	39	80
Standardabweichung	0,4		36	766	1,61	4,3	15	
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>2,8</b>	36	132	2.033	6,95	18,7	52	80
Standardabweichung	0,4		25	535	1,31	5,4	17	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,7</b>	24	157	1.643	6,27	24,1	39	80
Standardabweichung	0,5		28	431	0,98	4,7	14	
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>3,4</b>	36	249	1.501	6,51	22,8	42	80
Standardabweichung	0,5		57	340	0,73	3,3	14	
<b>gemischt genutzte Gebäude</b>	<b>4,3</b>	30	794	1.309	7,06	21,5	39	80
Standardabweichung	0,7		1.461	385	1,57	4,0	14	

Gebäudeart (vermietete Objekte)	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	<b>5,9</b>	14	2.091	1.605	9,80	16,6	39	60
Standardabweichung	1,6		1.689	561	2,86	4,3	15	
<b>Gewerbe und Industrie</b>	<b>6,1</b>	16	4.790	710	4,98	20,8	29	50
Standardabweichung	2,3		5.975	327	1,73	8,5	11	

### 9.6.2.2 Mehrfamilienhäuser

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	<b>3,5</b>	71	752	1.582	6,67	22,3	48	80
Standardabweichung	0,6		1.534	402	1,25	4,1	15	

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

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef</b>	<b>3,5</b>	25	558	1.689	7,10	21,4	49	80
Standardabweichung	0,7		532	429	1,48	3,9	16	
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen- Seelscheid, Ruppichteroth</b>	<b>4,6</b>	8	391	1.270	6,36	22,8	53	80
Standardabweichung	0,8		111	358	1,13	4,7	12	
<b>Siegburg</b>	<b>3,2</b>	5	369	1.833	7,83	20,2	42	80
Standardabweichung	0,4		154	382	1,38	2,9	21	
<b>Troisdorf</b>	<b>3,5</b>	12	761	1.477	6,34	24,6	44	80
Standardabweichung	0,9		552	552	0,97	4,4	15	
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>	<b>3,4</b>	16	1.269	1.497	6,10	22,8	51	80
Standardabweichung	0,5		3.095	302	0,78	3,8	14	

### 9.6.2.3 Wohnungseigentum

#### Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	<b>3,0</b>	255	74	2.427	8,49	18,6	58	80
Standardabweichung	0,5		24	936	2,58	4,9	17	

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 7.3 "Durchschnittswerte von Wohnungseigentum") aufgeteilt.

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
<b>Baujahr bis 1989</b>	<b>3,1</b>	91	69	2.074	8,50	20,5	40	80
Standardabweichung	0,5		25	1.164	3,82	5,3	10	
<b>Baujahr 1990 bis 1999</b>	<b>3,1</b>	72	64	2.009	7,61	20,5	57	80
Standardabweichung	0,6		19	417	1,55	4,1	4	
<b>Baujahr 2000 bis 2009</b>	<b>3,1</b>	15	87	2.274	8,33	17,9	65	80
Standardabweichung	0,5		33	288	1,34	2,9	2	
<b>Baujahr ab 2010</b>	<b>2,7</b>	77	88	3.266	9,33	14,6	80	80
Standardabweichung	0,4		25	334	1,35	2,0	2	

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

	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	Ø Miete €/m <sup>2</sup>	Ø Bew. Kosten (% d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (in Jahren)
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	<b>5,4</b>	38	57	1.365	7,90	23,8	39	80
Standardabweichung	1,2		25	1.324	4,45	6,9	8	

### 9.6.3 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume

#### 9.6.3.1 Liegenschaftszinssätze einzelner Berichtszeiträume (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienwohnhäuser)

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %	2018 %
freistehende Einfamilienhäuser	3,2	2,9	2,6	2,6	2,6
Reihen- und Doppelhäuser	4,1	3,6	3,4	3,2	2,8
Zweifamilienhäuser	4,1	3,7	3,1	2,7	2,7
Dreifamilienhäuser	4,2	4,0	3,9	3,6	3,4
Gemischt genutzte Gebäude	6,3	5,9	5,4	4,9	4,3
Geschäfts- und Bürogebäude	7,6	7,6	6,9	6,0	5,9
Gewerbe und Industrie	(8,0)	(8,0)	(8,0)	6,4	6,1

( ) = statistisch nicht gesichert

### 9.6.3.2 Mehrfamilienwohnhäuser

	Berichtszeitraum				
	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %	2018 %
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	5,0	4,7	4,5	4,1	3,5

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

	Berichtszeitraum				
	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %	2018 %
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef</b>		5,0	4,7	3,9	3,5
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath</b>		5,5	5,1	5,2	4,6
<b>Siegburg</b>		4,3	4,2	3,8	3,2
<b>Troisdorf</b>		4,7	4,9	3,9	3,5
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>			4,0	4,1	3,4

### 9.6.3.3 Wohnungseigentum

#### Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	Berichtszeitraum				
	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %	2018 %
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	4,1	4,0	3,8	3,3	3,0

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die Baujahrsklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 7.3 "Durchschnittswerte von Wohnungseigentum") aufgeteilt.

	Berichtszeitraum				
	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %	2018 %
<b>Baujahr bis 1989</b>		4,2	3,9	3,4	3,1
<b>Baujahr 1990 bis 1999</b>		4,2	3,8	3,4	3,1
<b>Baujahr 2000 bis 2009</b>		4,1	3,6	3,3	3,1
<b>Baujahr ab 2010</b>		3,5	3,5	2,9	2,7

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

	Berichtszeitraum				
	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %	2018 %
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	5,5	5,4	6,8	6,5	5,4

## 9.7 Ertragsfaktoren

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. durch Zu- oder Abschläge anzupassen sind.

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

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

Gebäudeart (vermietete Objekte)	Berichtszeitraum				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Zweifamilienhäuser</b>	17	17,3	19,1	20,8	21,2
Standardabweichung	3,0	3,1	3,4	3,7	3,5
<b>Dreifamilienhäuser</b>	16	16,2	16,6	17,4	18,2
Standardabweichung	2,6	2,0	2,3	2,3	2,6
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>	12	11,8	12,5	13,8	15,0
Standardabweichung	4,1	2,9	2,5	2,2	2,3
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	(10)	9,8	11,4	12,9	13,6
Standardabweichung		2,3	2,9	2,4	3,2
<b>Gewerbe und Industrie</b>	(10)	(10)	(10)	10,4	11,7
Standardabweichung				1,8	3,9

( ) = statistisch nicht gesichert

## 9.7.2 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser

	Berichtszeitraum				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	14	14,8	15,4	16,4	18,9
Standardabweichung	2,4	2,2	2,6	3,8	3,1

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

	Berichtszeitraum				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef</b>		15,1	15,5	18,0	19,0
Standardabweichung		2,2	2,8	3,1	3,2
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath</b>		13,6	14,8	14,2	15,9
Standardabweichung		3,1	2,8	2,2	2,6
<b>Siegburg</b>		15,7	15,9	17,6	18,8
Standardabweichung		1,2	1,2	1,5	2,8
<b>Troisdorf</b>		14,5	14,4	15,1	18,1
Standardabweichung		1,8	2,1	2,2	3,9
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>			15,8	16,3	19,6
Standardabweichung			3,2	3,1	3,3

( ) = statistisch nicht gesichert

### 9.7.3 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

	Berichtszeitraum				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse alle Baujahre</b>	18	18	18	20,6	23,4
Standardabweichung	3,6	3,8	7,2	7,2	6,8

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die Baujahrsklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 7.3 "Durchschnittswerte von Wohnungseigentum") aufgeteilt.

	Berichtszeitraum				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989</b>	16	15,0	15,8	17,7	19,7
Standardabweichung	2,7	2,9	3,4	3,4	3,0
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999</b>	18	19,0	18,4	19,6	21,6
Standardabweichung	3,5	10,1	3,0	3,6	3,2
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009</b>	19	18,9	20,2	22,0	23,0
Standardabweichung	2,2	2,5	3,4	4,3	4,2
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2010</b>	23	21,9	23,3	26,8	29,4
Standardabweichung	2,6	3,1	6,4	11,5	8,7

	Berichtszeitraum				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse</b>	12	13	9,6	10,3	13,0
Standardabweichung	1,6	2,1	2,1	1,9	3,3

## 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 €/m<sup>2</sup> BGF
- Regionalfaktoren (Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße) wurden nicht verwendet.
- Baunebenkosten sind bereits in den NHK 2010 enthalten; für Außenanlagen wurden 6 % - 8 % zugrunde gelegt.
- Lineare Alterswertminderung
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) (Schrift "Preisindizes für die Bauwirtschaft")
- Es wurden Gesamtnutzungsdauern je nach Ausstattung und Alter der Gebäude von 70 - 90 Jahren in Ansatz gebracht (massive Bauweise). Für Gebäude in Leicht - bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) werden 60 Jahre zugrunde gelegt (s. Seite 106).
- Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1955 berücksichtigt.
- Bei der Bodenwertermittlung wurde der entsprechend zugeordnete Bodenrichtwert des Auswertjahres 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](http://www.boris.nrw.de) unter der Rubrik "Standardmodelle der AGVGA.NRW" zu finden.

## 9.8.2 Ermittlung von Sachwertfaktoren für

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Auswertungen aus den Jahren 2017 und 2018 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau			
	30 €/m² bis 95 €/m²	96 €/m² bis 190 €/m²	191 €/m² bis 260 €/m²	261 €/m² bis 400 €/m²
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 67 R² = 0,63</b>	<b>n = 179 R² = 0,62</b>	<b>n = 233 R² = 0,63</b>	<b>n = 163 R² = 0,63</b>
75.000 €				
100.000 €	1,26			
125.000 €	1,13			
150.000 €	1,05	1,42		
175.000 €	0,99	1,33	1,43	
200.000 €	0,95	1,27	1,35	1,39
225.000 €	0,92	1,21	1,29	1,32
250.000 €	0,89	1,17	1,24	1,27
275.000 €	0,87	1,14	1,20	1,23
300.000 €	0,85	1,11	1,16	1,20
325.000 €	0,83	1,09	1,13	1,17
350.000 €	0,82	1,07	1,11	1,15
375.000 €	0,81	1,05	1,09	1,12
400.000 €		1,04	1,07	1,11
425.000 €		1,02	1,05	1,09
450.000 €		1,01	1,04	1,07
475.000 €			1,03	1,06
500.000 €			1,01	1,05
525.000 €			1,00	1,04
550.000 €				1,03
575.000 €				

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	215.000 €	80.000 €	290.000 €	80.000 €	310.000 €	95.000 €	340.000 €	95.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	22 %	8 %	34 %	12 %	44 %	15 %	48 %	14 %
Bodenwert	65 €/m²	15 €/m²	150 €/m²	25 €/m²	230 €/m²	20 €/m²	290 €/m²	25 €/m²
Restnutzungsdauer	40 Jahre	20 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	20 Jahre	40 Jahre	20 Jahre
Bruttogrundfläche	295 m²	95 m²	310 m²	90 m²	300 m²	90 m²	300 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.

### Doppelhaushälften/Reihenendhäuser

#### Auswertungen aus den Jahren 2017 und 2018 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau		
	100 €/m <sup>2</sup> bis 190 €/m <sup>2</sup>	191 €/m <sup>2</sup> bis 260 €/m <sup>2</sup>	261 €/m <sup>2</sup> bis 370 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 77 R<sup>2</sup> = 0,62</b>	<b>n = 183 R<sup>2</sup> = 0,57</b>	<b>n = 198 R<sup>2</sup> = 0,63</b>
100.000 €			
125.000 €	1,37		
150.000 €	1,29	1,60	1,64
175.000 €	1,24	1,48	1,52
200.000 €	1,19	1,39	1,43
225.000 €	1,16	1,31	1,37
250.000 €	1,14	1,26	1,31
275.000 €	1,12	1,21	1,27
300.000 €	1,10	1,17	1,23
325.000 €	1,08	1,14	1,20
350.000 €		1,11	1,17
375.000 €		1,08	1,15
400.000 €			1,13
425.000 €			1,11
450.000 €			

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	215.000 €	65.000 €	245.000 €	65.000 €	250.000 €	65.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	29 %	12 %	37 %	13 %	39 %	13 %
Bodenwert	155 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	18 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	240 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>

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

## Reihenmittelhäuser

### Auswertungen aus den Jahren 2017 und 2018 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau		
	130 €/m <sup>2</sup> bis 190 €/m <sup>2</sup>	191 €/m <sup>2</sup> bis 260 €/m <sup>2</sup>	261 €/m <sup>2</sup> bis 410 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 18 R<sup>2</sup> = 0,75</b>	<b>n = 87 R<sup>2</sup> = 0,58</b>	<b>n = 121 R<sup>2</sup> = 0,31</b>
75.000 €			
100.000 €	1,60		
125.000 €	1,49	1,73	
150.000 €	1,42	1,58	1,76
175.000 €	1,37	1,47	1,60
200.000 €	1,33	1,39	1,47
225.000 €	1,30	1,32	1,38
250.000 €	1,27	1,27	1,30
275.000 €		1,23	1,24
300.000 €			1,19
325.000 €			

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	175.000 €	45.000 €	195.000 €	55.000 €	205.000 €	45.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	26 %	11 %	32 %	10 %	35 %	11 %
Bodenwert	165 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	235 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	290 €/m <sup>2</sup>	25 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	20 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	210 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

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

**Gebäude in Leicht - bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)**  
**Auswertungen aus den Jahren 2017 und 2018 (NHK 2010)**  
**in Abhängigkeit von den Bodenwerten**  
**(Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren)**

	Bodenwertniveau		
	50 €/m <sup>2</sup> bis 95 €/m <sup>2</sup>	96 €/m <sup>2</sup> bis 190 €/m <sup>2</sup>	191 €/m <sup>2</sup> bis 310 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 28 R<sup>2</sup> = 0,76</b>	<b>n = 62 R<sup>2</sup> = 0,81</b>	<b>n = 53 R<sup>2</sup> = 0,61</b>
100.000 €			
125.000 €	1,04		
150.000 €	1,01	1,24	
175.000 €	1,00	1,21	1,29
200.000 €	0,99	1,19	1,25
225.000 €	0,98	1,17	1,21
250.000 €	0,97	1,16	1,19
275.000 €	0,96	1,14	1,16
300.000 €	0,96	1,13	1,14
325.000 €		1,13	1,13
350.000 €		1,12	1,12
375.000 €			1,10
400.000 €			

Einflussgröße	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
Vorläufiger Sachwert	215.000 €	85.000 €	250.000 €	90.000 €	280.000 €	75.000 €
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	27 %	13 %	40 %	12 %	50 %	12 %
Bodenwert	80 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	40 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	35 Jahre	10 Jahre	30 Jahre	10 Jahre	30 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	255 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

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

Der o.a. Auswertung wurde einheitlich eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde gelegt. Daher ist ein Quervergleich mit den zuvor dargestellten Ergebnissen für Objekte, die in Massivbauweise errichtet wurden nicht sachgerecht.

## 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 2017 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 91 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 1,4 % 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 2017 und 2018 (NHK 2010) ohne Abhängigkeit von Bodenwerten

	Bodenwertniveau 40 €/m <sup>2</sup> bis 330 €/m <sup>2</sup>
finanz- mathematischer Wert des Erbbaurechtes	n = 91 R <sup>2</sup> = 0,16
75.000 €	
100.000 €	1,17
125.000 €	1,13
150.000 €	1,10
175.000 €	1,06
200.000 €	1,03
225.000 €	0,99
250.000 €	0,96
275.000 €	0,92
300.000 €	0,89
325.000 €	0,85
350.000 €	0,82
375.000 €	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathe- matischer Wert	225.000 €	75.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathe- matischen Wert	39 %	26 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre	20 Jahre
Bruttogrundfläche	275 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>

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

Siegburg, den 13.03.2019

Der Vorsitzende

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

## 10. Anlagen

### 10.1 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Telefon: 02261-88-6228  
[gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)

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

Telefon: 02202-13-2606  
[gutachterausschuss@rbk-online.de](mailto:gutachterausschuss@rbk-online.de)

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

Telefon: 02271-83-16213  
[gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den  
Bereich **Westerwald-Taunus**  
Nastätter Straße 31-33  
56346 St. Goarshausen

Telefon: 02631-986-00  
[gutachterausschuss@westerburg.de](mailto: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](mailto:info@bonn.ihk.de)

[www.ihk-bonn.de](http://www.ihk-bonn.de)

### **Industrie- und Handelskammer zu Köln**

Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

Telefon: 0221-1640-0

[service@koeln.ihk.de](mailto:service@koeln.ihk.de)

[www.ihk-koeln.de](http://www.ihk-koeln.de)

### **Landwirtschaftskammer NRW**

Nevinghoff 40

48147 Münster

Telefon: 0251-2376-0

[info@lwk.nrw.de](mailto:info@lwk.nrw.de)

[www.landwirtschaftskammer.de](http://www.landwirtschaftskammer.de)