

**Grundstücksmarktbericht 2021**  
für den Rhein-Sieg-Kreis  
und die Stadt Troisdorf



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

## Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Rhein-Sieg-Kreis

## Herausgeber

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

## Geschäftsstelle

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus

53721 Siegburg

Telefon Geschäftsstelle: 02241 13-2794

Vorsitzender: 02241 13-2812

Telefax: 02241 13-2431

E-Mail: [gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de)

Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## Druck

Rhein-Sieg-Kreis

## Gebühr

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses betragen die Kosten 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

## Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

## Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf 2021, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Beschlussdatum: 17.03.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
1.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
1.3	Besetzung des örtlichen Gutachterausschusses	11
1.4	Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses	12
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2020</b>	<b>13</b>
2.1	Unbebaute Grundstücke	14
2.2	Bebaute Grundstücke	15
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>16</b>
3.1	Flächenumsatz	16
3.2	Geldumsatz	16
3.3	Gesamtumsatz	17
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>19</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser)	19
4.2	Gewerbliche Bauflächen	21
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	26
4.5.1	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	26
4.5.2	Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten	26
4.5.3	Arrondierungsflächen	26
4.6	Bodenrichtwerte	30
4.6.1	Definition	30
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	40
4.6.5	Bodenpreisindexreihen	42
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>49</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	49
5.1.1	Gesamtauswertung	49
5.1.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	49
5.1.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	51
5.1.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2020 gemeindeweise	52
5.1.2	Einfamilienhäuser (freistehend)	54
5.1.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	54
5.1.2.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	56
5.1.2.3	Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser	57

5.1.2.4	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Massivbauweise .....	58
5.1.2.5	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise .....	59
5.1.3	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	60
5.1.3.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	60
5.1.3.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	62
5.1.3.3	Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	63
5.1.3.4	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	64
5.1.4	Reihenmittelhäuser .....	65
5.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	65
5.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser .....	67
5.1.4.3	Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser .....	68
5.1.4.4	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser .....	69
5.1.5	Zweifamilienhäuser .....	70
5.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	70
5.1.5.2	Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser .....	72
5.1.5.3	Ertragsfaktor für Zweifamilienhäuser .....	72
5.1.5.4	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Massivbauweise .....	73
5.1.5.5	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise .....	74
5.2	Mehrfamilienhäuser .....	75
5.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	75
5.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser .....	76
5.2.3	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	77
5.3	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	78
5.3.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	78
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte .....	79
5.3.3	Ertragsfaktor für Gewerbe- und Industrieobjekte .....	79
<b>6</b>	<b>Wohnungseigentum .....</b>	<b>80</b>
6.1	Wohnungseigentum insgesamt .....	80
6.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum .....	82
6.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum des Berichtsjahres 2020 gemeindeweise .....	83
6.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen .....	85
6.3	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum .....	86
6.3.1	Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup> .....	86
6.3.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m <sup>2</sup> und 70 m <sup>2</sup> .....	88
6.3.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m <sup>2</sup> und 90 m <sup>2</sup> .....	91
6.3.4	Wohnungsgröße zwischen 91 m <sup>2</sup> und 110 m <sup>2</sup> .....	94
6.3.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m <sup>2</sup> und 130 m <sup>2</sup> .....	96
6.3.6	Wohnungsgröße über 130 m <sup>2</sup> .....	98

6.3.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für 'Betreutes Wohnen' und Seniorenhäuser 60+ .....	100
6.3.8	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum .....	101
6.3.9	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum .....	102
6.4	Durchschnittswerte von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten) .....	103
6.4.1	Oberirdische Stellplätze .....	103
6.4.2	Garagen.....	104
6.4.3	Tiefgaragenstellplätze .....	105
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke .....</b>	<b>107</b>
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen .....</b>	<b>108</b>
8.1	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen .....	108
8.2	Modell zur Ableitung von Ertragsfaktoren für Wohnbaugrundstücke .....	108
8.3	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke .....	109
8.4	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Erbaurechte.....	110
<b>9</b>	<b>Übersicht über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten .....</b>	<b>111</b>
9.1	Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	111
9.2	Liegenschaftszinssätze für bebaute Objekte .....	112
9.2.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser).....	112
9.2.2	Angaben zu Mehrfamilienhäusern.....	112
9.2.3	Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge .....	114
9.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum .....	115
9.3.1	Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse .....	115
9.3.2	Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse (Großwohnanlagen) .....	115
9.3.3	Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge .....	116
9.4	Ertragsfaktoren mehrerer Jahrgänge .....	117
9.4.1	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücken (außer Wohnungseigentum, Ein- und Mehrfamilienhäuser).....	117
9.4.2	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	117
9.5	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum mehrerer Jahrgänge .....	119
9.6	Sachwertfaktoren .....	120
9.6.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	120
9.6.2	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	121
9.6.3	Sachwertfaktoren Reihenmittelhäuser .....	122
9.6.4	Sachwertfaktoren für Gebäude in Leicht- bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) .....	123
9.6.5	Sachwertfaktoren für Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke .....	124
<b>10</b>	<b>Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>125</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Keine Daten vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
*	aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben, Werte nehmen aber an der Summenbildung teil

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
RSK	Rhein-Sieg-Kreis
i.M.	im Mittel
StAbw	Standardabweichung
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
n	Anzahl
R <sup>2</sup>	Bestimmtheitsmaß
Wfl	Wohnfläche
Nfl	Nutzfläche
Gfl	Grundstücksfläche
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
ha	Hektar
UK	Umrechnungskoeffizienten
TEUR	Tausend Euro
Mio. EUR	Millionen Euro
BRW	Bodenrichtwert
EFH	Einfamilienwohnhaus
ZFH	Zweifamilienwohnhaus
DFH	Dreifamilienwohnhaus
MFH	Mehrfamilienwohnhaus
GE	Gewerbe
GI	Gewerbe / Industrie
WEG	Wohnungseigentum
TEG	Teileigentum
NHK2010	Normalherstellungskosten 2010
BWK	Bewirtschaftungskosten
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer

Erläuterungen/Definitionen

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Arithmetischer Mittelwert. Im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden
Median	Der Wert, der genau in der Mitte einer geordneten Datenreihe liegt

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) zugrunde.

Für den Bereich des Landes NRW besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln, Abteilung Geobasis NRW, eingerichtet.

## 1.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der **örtliche Gutachterausschuss** hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonstigen nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))  
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.

## 1.2 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 BORIS.NRW

Daneben ist die Geschäftsstelle zuständig für:

- die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Abgabe von 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 des § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dasselbe gilt für Enteignungsbeschlüsse, Umlegungsbeschlüsse, Zwangsversteigerungszuschläge u.ä.

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

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

### 1.3 Besetzung des örtlichen 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 Vermlng
- Max Esser, Landw. Sachverständiger
- Josef Göttlicher, Bautechniker
- Dipl.-Ing. Barbara Guckelsberger, Techn. Beigeordnete
- Dr.-Ing. Björn Haack, Öbuv SV
- Dipl.-Ing. Ulrich Homa, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hülpusch
- Dipl.-SV (DIA), Martin Kausch, MRICS
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Öbuv SV
- Assessor-Jur. Christoph Könen
- 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 René Stollenwerk, Finanzamt Sankt Augustin

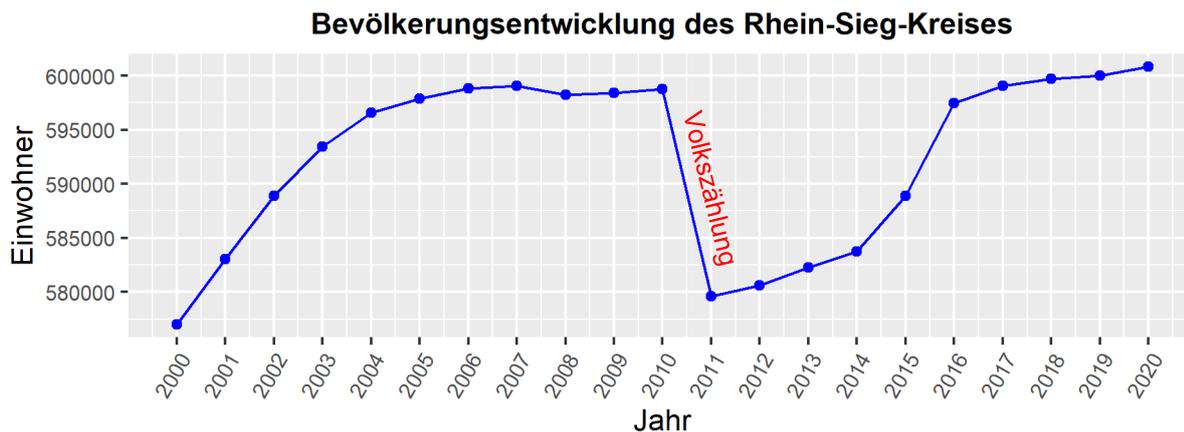
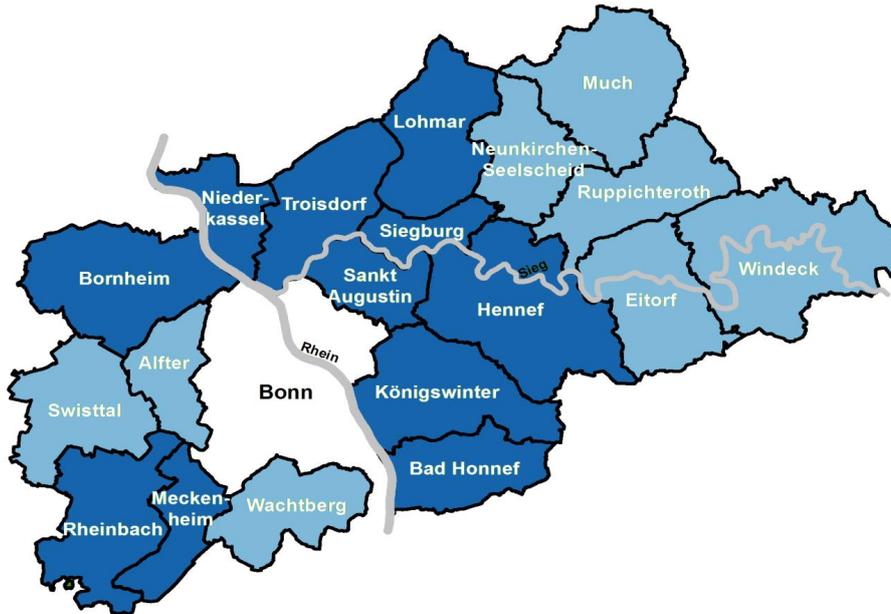
## 1.4 Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

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 rd. 1.154 km<sup>2</sup>.

Hier leben etwa 600.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 170 EW/km<sup>2</sup> in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1.775 EW/km<sup>2</sup> in der Stadt Siegburg.



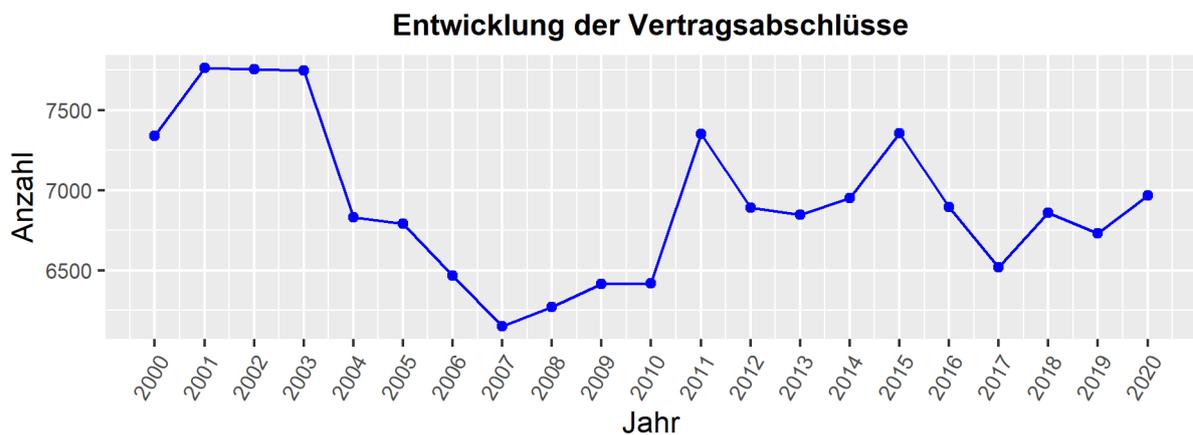
## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2020

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr 2020 (01.01.2020 - 31.12.2020) für den Geschäftsbereich 6.968 Vertragsabschlüsse über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Im Vergleich zum Jahr 2019 stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.729 auf 6.968. Der Geldumsatz stieg um ca. 12 % von 1,87 Milliarden Euro auf 2,10 Milliarden Euro. Der Flächenumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 42 % auf rund 1.268 ha.

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere Objekte übertragen; insgesamt waren es im Jahr 2020 für den Geschäftsbereich 7.210 Objekte (2019: 7.022).

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 9 Erbbaurechte bestellt (2019 waren es 14). 43 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen (2019 waren es 40). Es handelt sich hierbei um 21 bebaute Grundstücke (2019: 26), 3 Eigentumswohnungen (2019: 5), 2 Baulandgrundstücke (2019: 0), 10 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2019: 8) und 7 sonstige Versteigerungsobjekte (2019: 1).



## 2.1 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 Zweifamilienhäuser) + 15,2 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) + 14,0 %

Die Entwicklung der Bodenpreise einzelner Städte und Gemeinden finden sich unter Punkt 4.6.5 (Bodenpreisindexreihen).

### Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 4.1)

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lag die Verkaufszahl mit - 8,6 % unter der des Vorjahres. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 11,7 %

Geldumsatz: + 5,3 %.

### Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (siehe Kapitel 4.3)

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken ist eine Steigerung der Verkaufszahlen von ca. + 9,4 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: + 20,7 %

Geldumsatz: + 45,0 %.

Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist eine Steigerung der Verkaufszahl von ca. + 69,2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: + 228,9 %

Geldumsatz: + 220,0 %.

Der starke Anstieg des Flächen- bzw. Geldumsatzes ist letztlich auf einen Kauffall zurückzuführen, in dem ein größeres forstwirtschaftliches Areal übertragen wurde.

## 2.2 Bebaute Grundstücke

### Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 5.1)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - stieg die Verkaufszahl um ca. + 4,4 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: + 12,4 %  
Geldumsatz: + 16,8 %.

### Mehrfamilienhäuser (siehe Kapitel 5.2)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser stieg die Anzahl der Verkäufe um ca. + 0,8 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 11,4 %  
Geldumsatz: - 0,3 %.

### Gewerbe- und Industrieobjekte (siehe Kapitel 5.3)

Im Bereich der Gewerbe- und Industrieobjekte stieg die Anzahl der Verkäufe um ca. - 22,9 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 7,7 %  
Geldumsatz: - 8,5 %.

### Wohnungseigentum (siehe Kapitel 6.1)

Im Marktsegment für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sank die Anzahl der verkauften Objekte um ca. -14,3 %, der Geldumsatz ging gegenüber dem des Vorjahres nur unwesentlich zurück.

Hinweis: Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

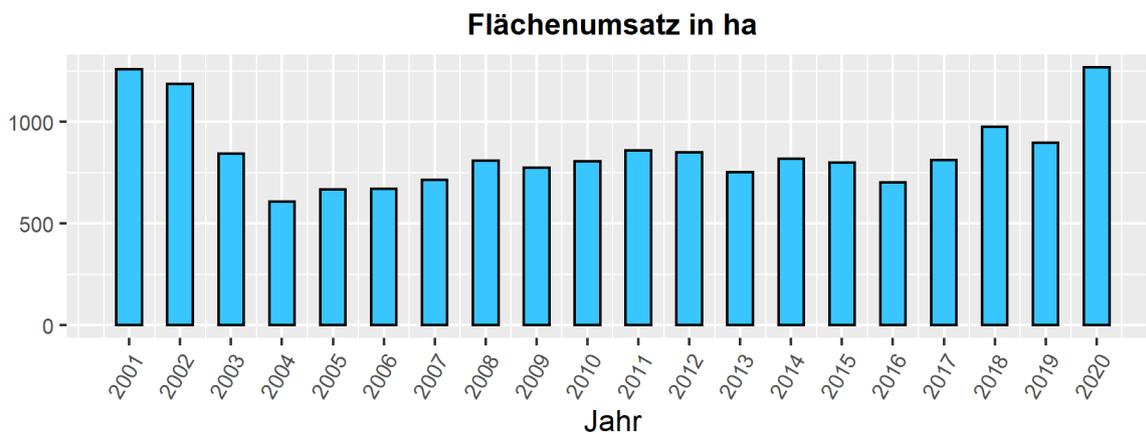
### 3 Umsätze

#### 3.1 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **1.268,1 ha Grund und Boden (2019: 896,3 ha)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **28,6 ha (2019: 6,9 ha)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 2 % (2019: 1 %) am Gesamtflächenumsatz.

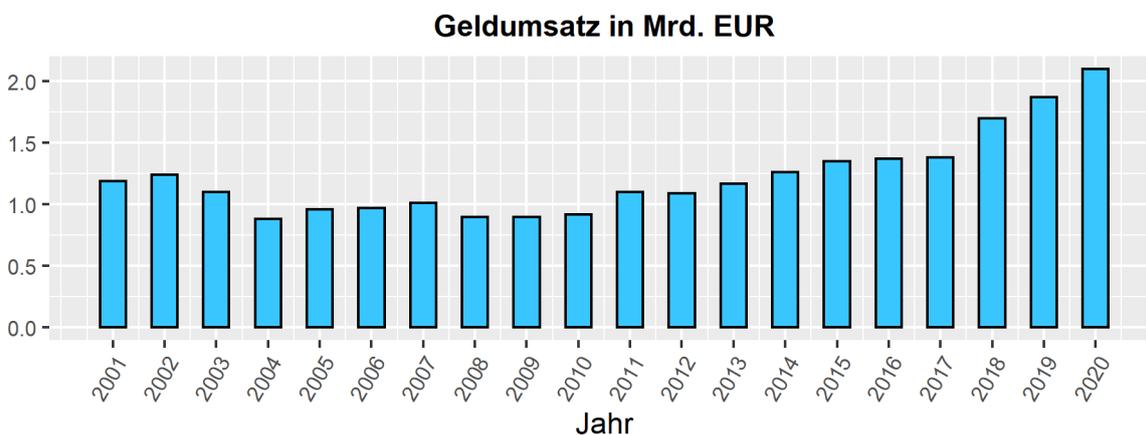


#### 3.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **2,10 Mrd. EUR (2019: 1,87 Mrd. EUR)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, ein Geldumsatz von **8,0 Mio. EUR (2019: 5,6 Mio. EUR)**.

Das entspricht einem Anteil von unter 1 % (2019: 1 %) am Gesamtgeldumsatz.



### 3.3 Gesamtumsatz

Die nachfolgende Tabelle und Grafik 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.

Anzahl unbebauter Objekte				
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige	Summe
2018	640	389	705	1.734
2019	630	431	661	1.722
2020	581	487	695	1.763

Anzahl bebauter Objekte					
Jahr	EFH + ZFH	MFH	GE + GI	Sonstige	Summe
2018	2.466	302	63	703	3.534
2019	2.742	291	92	232	3.357
2020	2.625	272	73	644	3.614

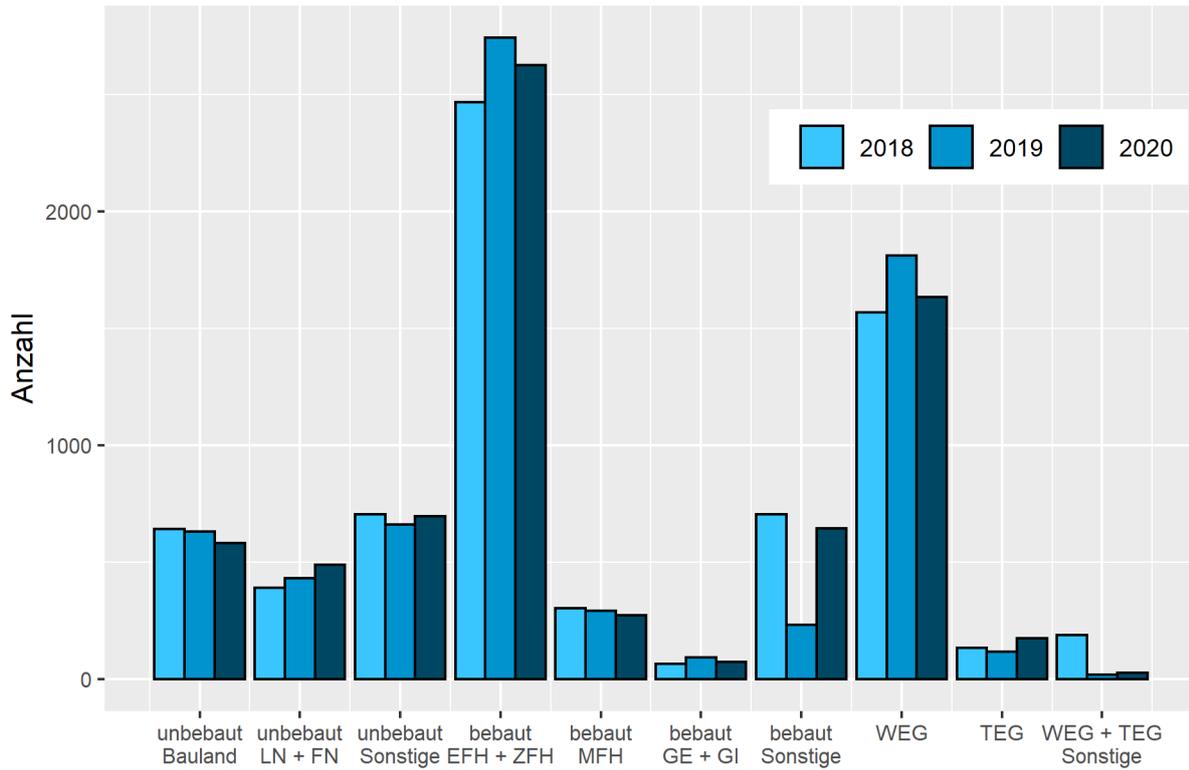
  

Anzahl Wohnungs- und Teileigentumsobjekte				
Jahr	WEG	TEG	Sonstige	Summe
2018	1.568	134	186	1.888
2019	1.810	116	17	1.943
2020	1.632	174	27	1.833

Gesamtanzahl	
Jahr	Gesamtsumme
2018	7.156
2019	7.022
2020	7.210

### Verteilung der Kaufverträge in den einzelnen Teilmärkten



## 4 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.

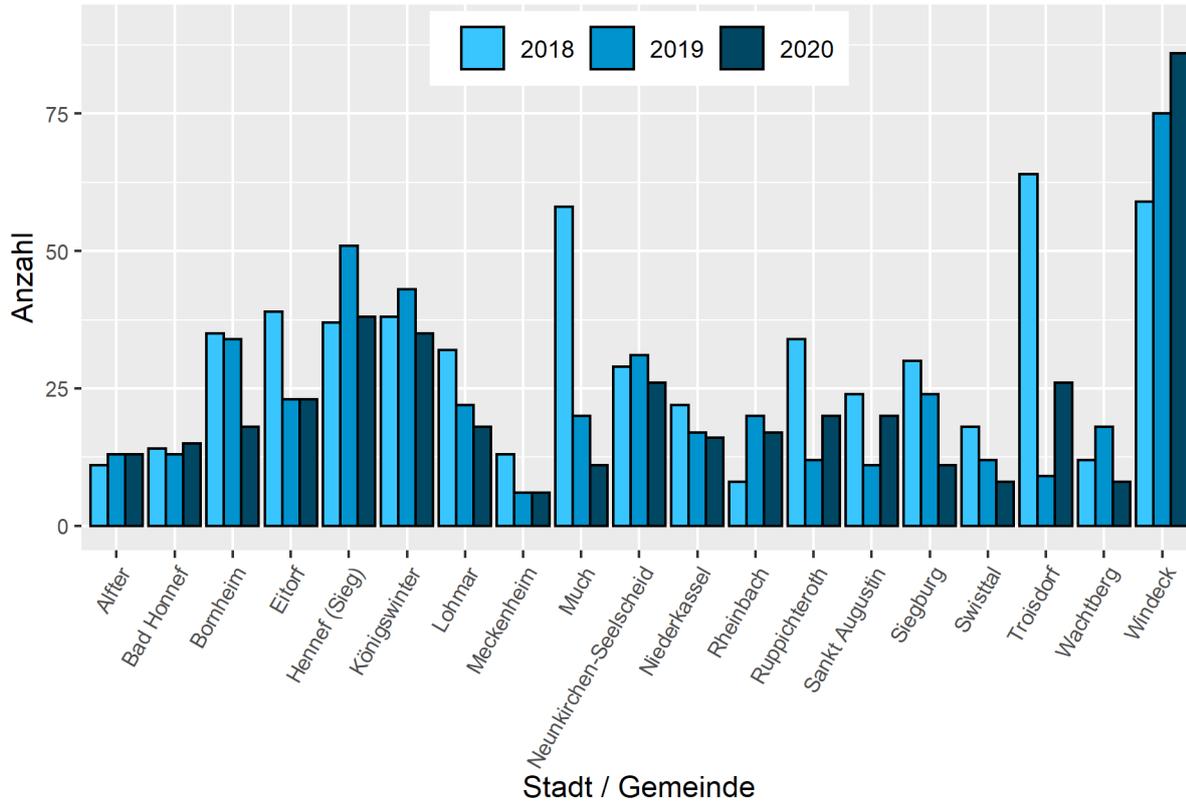
Weitere Informationen über unbebaute Grundstücke wie z.B. Zusammenstellungen über Bauerwartungs- und Rohbauland, sonstige unbebaute Grundstücke, gebietstypische Lagewerte, Indexreihen sowie Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind in den Kapiteln 4.4 bis 4.6 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

### 4.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser)

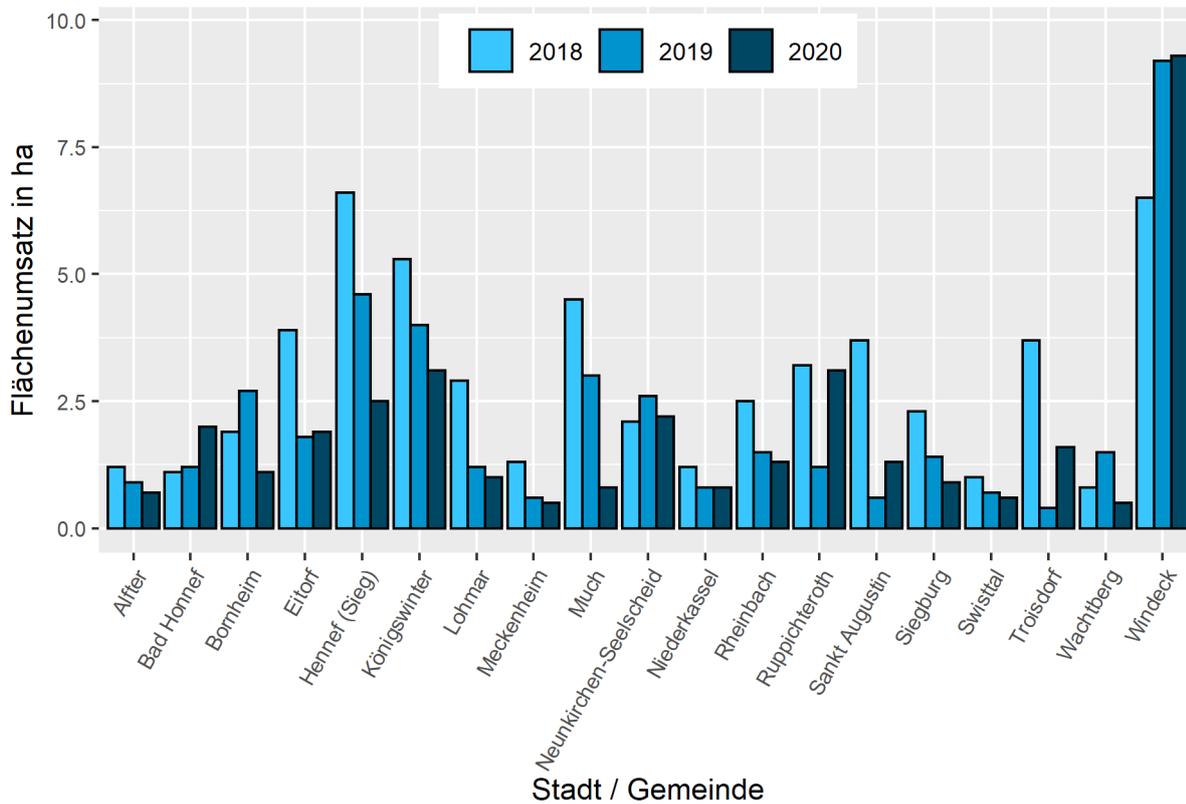
Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
<b>Alfter</b>	11	13	13	1,2	0,9	0,7	4.120	2.624	3.290
<b>Bad Honnef</b>	14	13	15	1,1	1,2	2,0	1.509	2.154	6.586
<b>Bornheim</b>	35	34	18	1,9	2,7	1,1	6.294	9.545	4.011
<b>Eitorf</b>	39	23	23	3,9	1,8	1,9	3.258	2.084	2.620
<b>Hennef (Sieg)</b>	37	51	38	6,6	4,6	2,5	6.767	8.714	7.201
<b>Königswinter</b>	38	43	35	5,3	4,0	3,1	7.448	9.106	9.267
<b>Lohmar</b>	32	22	18	2,9	1,2	1,0	5.926	2.962	2.456
<b>Meckenheim</b>	13	6	6	1,3	0,6	0,5	1.881	1.529	1.419
<b>Much</b>	58	20	11	4,5	3,0	0,8	4.355	1.869	1.192
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	29	31	26	2,1	2,6	2,2	3.219	3.709	3.980
<b>Niederkassel</b>	22	17	16	1,2	0,8	0,8	4.423	3.060	3.653
<b>Rheinbach</b>	8	20	17	2,5	1,5	1,3	11.578	3.098	3.049
<b>Ruppichterath</b>	34	12	20	3,2	1,2	3,1	3.297	1.818	2.040
<b>Sankt Augustin</b>	24	11	20	3,7	0,6	1,3	11.698	2.416	5.283
<b>Siegburg</b>	30	24	11	2,3	1,4	0,9	7.839	5.434	4.928
<b>Swisttal</b>	18	12	8	1,0	0,7	0,6	2.406	1.338	1.360
<b>Troisdorf</b>	64	9	26	3,7	0,4	1,6	12.026	1.795	6.168
<b>Wachtberg</b>	12	18	8	0,8	1,5	0,5	2.471	3.727	1.895
<b>Windeck</b>	59	75	86	6,5	9,2	9,3	2.211	4.195	4.559
<b>insgesamt</b>	577	454	415	55,7	39,9	35,2	102.726	71.177	74.957
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		-21 %	-9 %		-28 %	-12 %		-31 %	5 %

**Grafiken zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**

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



**Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden**



## 4.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Alfter	6	2	4	1,2	*	1,0	989	*	1.090
Bad Honnef	1	0	2	*	-	*	*	-	*
Bornheim	4	4	4	0,4	0,6	2,4	333	513	2.219
Eitorf	2	3	3	*	0,5	0,9	*	388	484
Hennef (Sieg)	1	0	0	*	-	-	*	-	-
Königswinter	4	4	5	1,7	0,4	1,3	1.030	1.943	882
Lohmar	0	3	0	-	0,5	-	-	552	-
Meckenheim	0	4	2	-	1,2	*	-	964	*
Much	6	6	4	1,6	1,5	0,5	1.139	1.219	410
Neunkirchen-Seelscheid	0	0	1	-	-	*	-	-	*
Niederkassel	1	0	0	*	-	-	*	-	-
Rheinbach	8	12	9	13,3	4,7	2,8	9.100	3.383	2.211
Ruppichteroth	1	0	1	*	-	*	*	-	*
Sankt Augustin	0	0	1	-	-	*	-	-	*
Siegburg	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Swisttal	9	1	2	2,3	*	*	1.690	*	*
Troisdorf	3	1	3	0,5	*	2,9	664	*	4.249
Wachtberg	0	2	0	-	*	-	-	*	-
Windeck	0	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>22,2</b>	<b>11,2</b>	<b>14,2</b>	<b>15.715</b>	<b>12.749</b>	<b>13.858</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-9 %</b>	<b>-2 %</b>		<b>-50 %</b>	<b>27 %</b>		<b>-19 %</b>	<b>9 %</b>

### 4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Alfter	8	7	11	1,4	1,2	6,4	51	69	341
Bad Honnef	0	1	1	-	*	*	-	*	*
Bornheim	22	32	24	18,9	22,6	12,0	1.334	1.801	1.006
Eitorf	10	12	4	24,2	18,2	3,6	337	378	54
Hennef (Sieg)	28	18	15	40,1	20,8	9,5	902	629	242
Königswinter	10	9	11	5,7	4,6	6,4	102	117	168
Lohmar	12	4	11	20,0	5,6	16,4	544	118	441
Meckenheim	6	3	6	4,6	0,9	9,2	225	47	424
Much	14	20	16	27,0	45,5	27,0	544	835	490
Neunkirchen-Seelscheid	9	3	8	23,1	4,3	8,3	552	64	206
Niederkassel	8	2	9	10,7	*	8,0	922	*	1.150
Rheinbach	16	9	22	14,6	23,7	43,5	417	1.121	1.865
Ruppichteroth	4	8	9	6,8	7,7	9,8	85	219	149
Sankt Augustin	3	1	2	4,3	*	*	257	*	*
Siegburg	1	0	2	*	-	*	*	-	*
Swisttal	8	10	12	4,5	20,1	26,2	210	1.356	1.762
Troisdorf	1	3	7	*	2,4	6,8	*	194	533
Wachtberg	14	17	9	11,0	9,0	15,5	447	426	975
Windeck	11	21	18	7,9	19,4	23,6	82	199	231
<b>insgesamt</b>	<b>185</b>	<b>180</b>	<b>197</b>	<b>225,8</b>	<b>208,9</b>	<b>252,2</b>	<b>7.112</b>	<b>7.789</b>	<b>11.296</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-3 %</b>	<b>9 %</b>		<b>-7 %</b>	<b>21 %</b>		<b>10 %</b>	<b>45 %</b>

**Forstwirtschaftliche Grundstücke**

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Alfter	17	8	8	4,9	2,8	1,9	64	27	18
Bad Honnef	4	4	11	1,2	1,5	4,0	19	24	41
Bornheim	12	3	7	8,1	0,9	3,0	139	73	72
Eitorf	20	15	17	13,3	7,4	10,1	118	94	113
Hennef (Sieg)	19	8	19	10,1	9,6	15,6	137	122	143
Königswinter	11	5	6	4,3	4,0	2,5	74	67	31
Lohmar	8	5	5	19,8	3,8	5,2	412	42	48
Meckenheim	4	2	0	3,3	*	-	104	*	-
Much	15	7	11	16,2	7,0	20,6	245	130	233
Neunkirchen-Seelscheid	6	4	6	6,5	4,5	5,3	84	82	72
Niederkassel	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	1	0	3	*	-	3,0	*	-	21
Ruppichterath	5	2	10	3,8	*	7,4	53	*	77
Sankt Augustin	1	0	0	*	-	-	*	-	-
Siegburg	0	0	2	-	-	*	-	-	*
Swisttal	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	4	2	4	2,7	*	1,4	46	*	15
Windeck	23	13	23	18,0	18,4	29,6	233	186	277
<b>insgesamt</b>	<b>150</b>	<b>78</b>	<b>132</b>	<b>113,6</b>	<b>62,9</b>	<b>206,9</b>	<b>1.759</b>	<b>914</b>	<b>2.924</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-48 %</b>	<b>69 %</b>		<b>-45 %</b>	<b>229 %</b>		<b>-48 %</b>	<b>220 %</b>

Hinweis: Die hohen Abweichungen in 2020 gegenüber dem Vorjahr sind auf einen Kaufvertrag in der Stadt Siegburg zurückzuführen.

#### 4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Zur Qualifizierung von Grundstücken enthält der § 5 ImmoWertV die Klassifizierungen von Entwicklungsstufen. Die Entwicklungsstufen eines Grundstücks sind wie folgt definiert:

**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind nach § 5 (1) ImmoWertV Flächen, die ohne Bauerwartung, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (siehe Kapitel 4.3).

**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.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2019 bis 2020 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Werte der Preisspanne sind angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren Bodenrichtwert.

##### Bauerwartungsland

Nutzungsart	Anzahl	Min	Max	Mittelwert	StAbw	Median
individueller Wohnungsbau	93	5 %	80 %	30 %	15 %	30 %
Gewerbebebauung	60	5 %	55 %	20 %	11 %	15 %

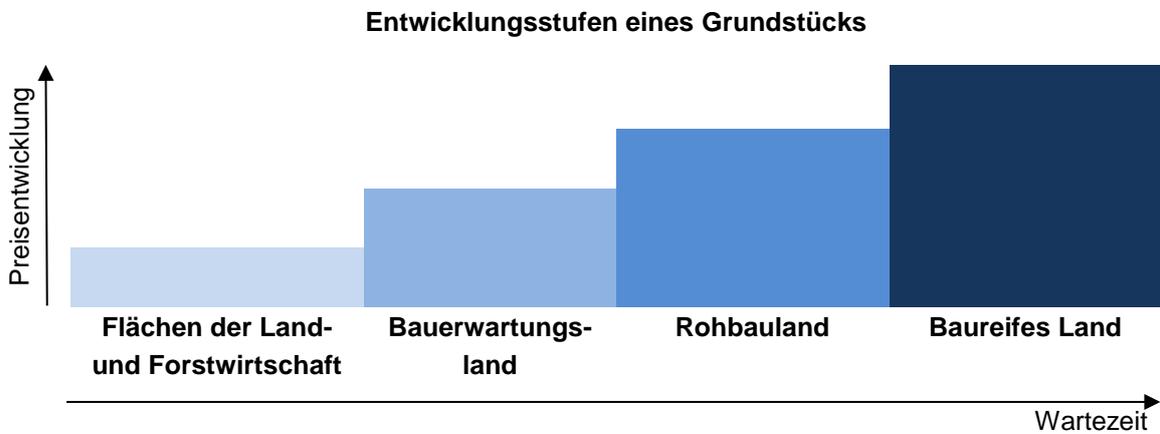
**Rohbauland** sind nach § 5 (3) ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2019 bis 2020 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Werte der Preisspanne sind angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren Bodenrichtwert.

##### Rohbauland

Nutzungsart	Anzahl	Min	Max	Mittelwert	StAbw	Median
individueller Wohnungsbau	82	10 %	100 %	50 %	24 %	55 %
Gewerbebebauung	8	15 %	90 %	30 %	23 %	20 %

**Baureifes Land** sind nach § 5 (3) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (siehe Kapitel 4.6).



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.

## 4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.5.1 Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)

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 8 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2018 bis 2020 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.400 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 keine Wertunterschiede vom nächstgelegenen vergleichbaren Bodenrichtwert feststellbar sind.

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

Der Gutachterausschuss hat 15 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2018 bis 2020 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden (Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke sind zwischen 1.200 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 2,2-fache (Median rund 1,5-fach)**

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

### 4.5.3 Arrondierungsflächen

Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise der Jahre 2018 - 2020 für unselbständige Teilflächen (Arrondierungen) wurden untersucht und in folgende Hauptgruppen unterteilt:

1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen
4. Rückübertragung von Verkehrsflächen
5. Private Erschließungsflächen

Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel auf einen bestimmten Personenkreis (Nachbarn), um beispielsweise die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks oder einen ungünstigen Zuschnitt zu verbessern bzw. die Freiflächen zu erweitern.

Beim freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage.

Die in den Kaufverträgen vereinbarten Bodenpreise pro Quadratmeter wurden in Relation zu dem maßgeblichen Bodenrichtwert für Baugrundstücke gesetzt und ergeben die in den Tabellen angegebenen prozentualen Werte.

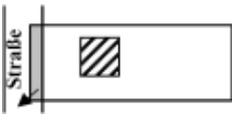
**1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken**

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel StAbw Median	Skizze
1 a) zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	14	90 % 35 % 100 %	
1 b) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	39	65 % 31 % 75 %	
1 c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	30	65 % 38 % 75 %	
1 d) unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	51	50 % 38 % 45 %	
1 e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	34	55 % 42 % 50 %	<p style="text-align: right;">ortsübliche Tiefe</p>
1 f) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	88	45 % 37 % 30 %	<p style="text-align: right;">ortsübliche Tiefe</p>
1 g) Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	11	20 % 15 % 15 %	<p style="text-align: right;">ortsübliche Tiefe</p>

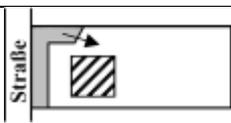
## 2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel StAbw Median	Skizze
2 a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	13	70 % 44 % 75 %	
2 b) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	27	60 % 42 % 50 %	
2 c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als zukünftigen Stellplatz nutzbare Flächen bei ausreichender Vorfläche (Arrondierungsfläche fällt nicht ins Baulfenster bzw. in die benötigte Abstandsfläche); Arrondierungsfläche ist eine eigenständig nutzbare Teilfläche	5	70 % 38 % 90 %	
2 d) unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen bei ausreichender Vorfläche (z.B. zur Erreichung eines besseren Zuschnitts); Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	10	60 % 33 % 70 %	
2 e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen; Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	3	55 % 42 % 40 %	

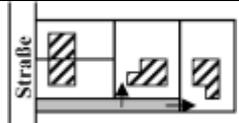
### 3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel StAbw Median	Skizze
3 a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	27	80 % 33 % 70 %	
3 b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	38	30 % 27 % 25 %	

### 4. Rückübertragung Verkehrsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel StAbw Median	Skizze
4 a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	38	35 % 26 % 20 %	
4 b) größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten	5	50 % 38 % 40 %	
4 c) Teilflächen bei noch unbebauten Grundstücken (Vergrößerung des Baulandes)	6	60 % 35 % 50 %	

### 5. Private Erschließungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel StAbw Median	Skizze
5 a) Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	7	60 % 34 % 80 %	

## 4.6 Bodenrichtwerte

### 4.6.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 31. März 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.

Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

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.

### 4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem 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 (Abteilung Geobasis 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.

### 4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte in EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2021 (erschließungsbeitragsfrei)

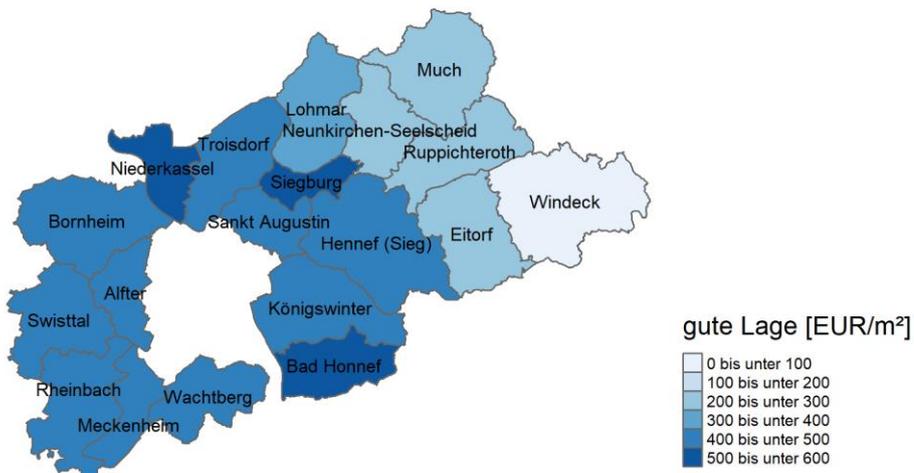
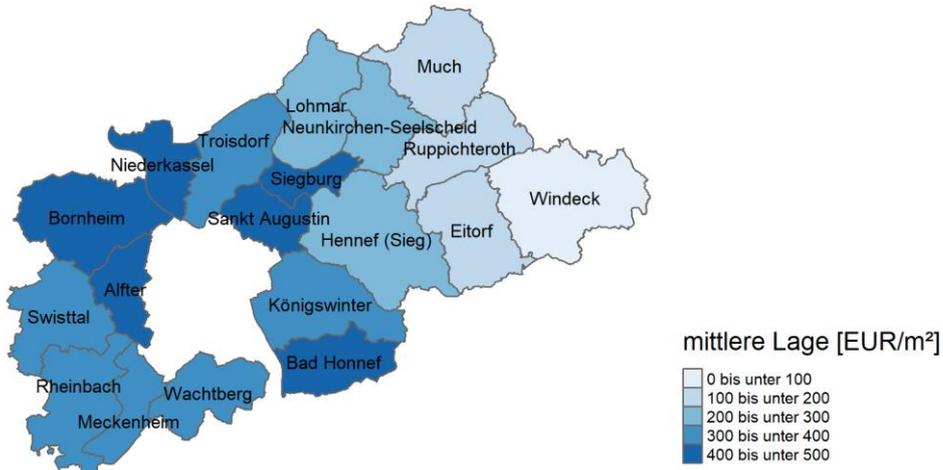
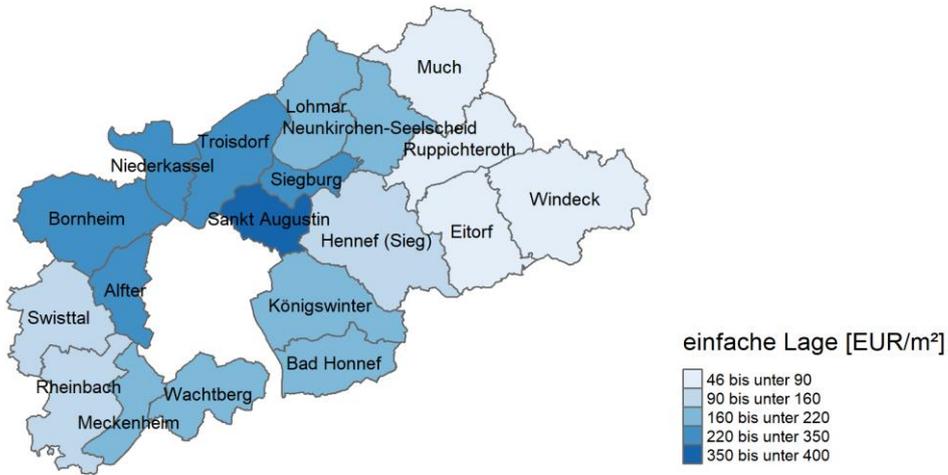
##### Baugrundstücke für Wohnbauflächen

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben 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.

Gemeinde/Stadt	gute Lage in EUR/m <sup>2</sup>	mittlere Lage in EUR/m <sup>2</sup>	einfache Lage in EUR/m <sup>2</sup>
Alfter	480	460	310
Bad Honnef	550	480	210
Bornheim	480	410	330
Eitorf	280	180	90
Hennef (Sieg)	440	280	130
Königswinter	430	300	215
Lohmar	330	290	200
Meckenheim	410	360	220
Much	260	175	70
Neunkirchen-Seelscheid	290	260	190
Niederkassel	510	430	340
Rheinbach	460	350	160
Ruppichteroth	225	120	80
Sankt Augustin	450	430	400
Siegburg	520	400	300
Swisttal	400	310	130
Troisdorf	450	390	350
Wachtberg	460	380	175
Windeck	90	80	46

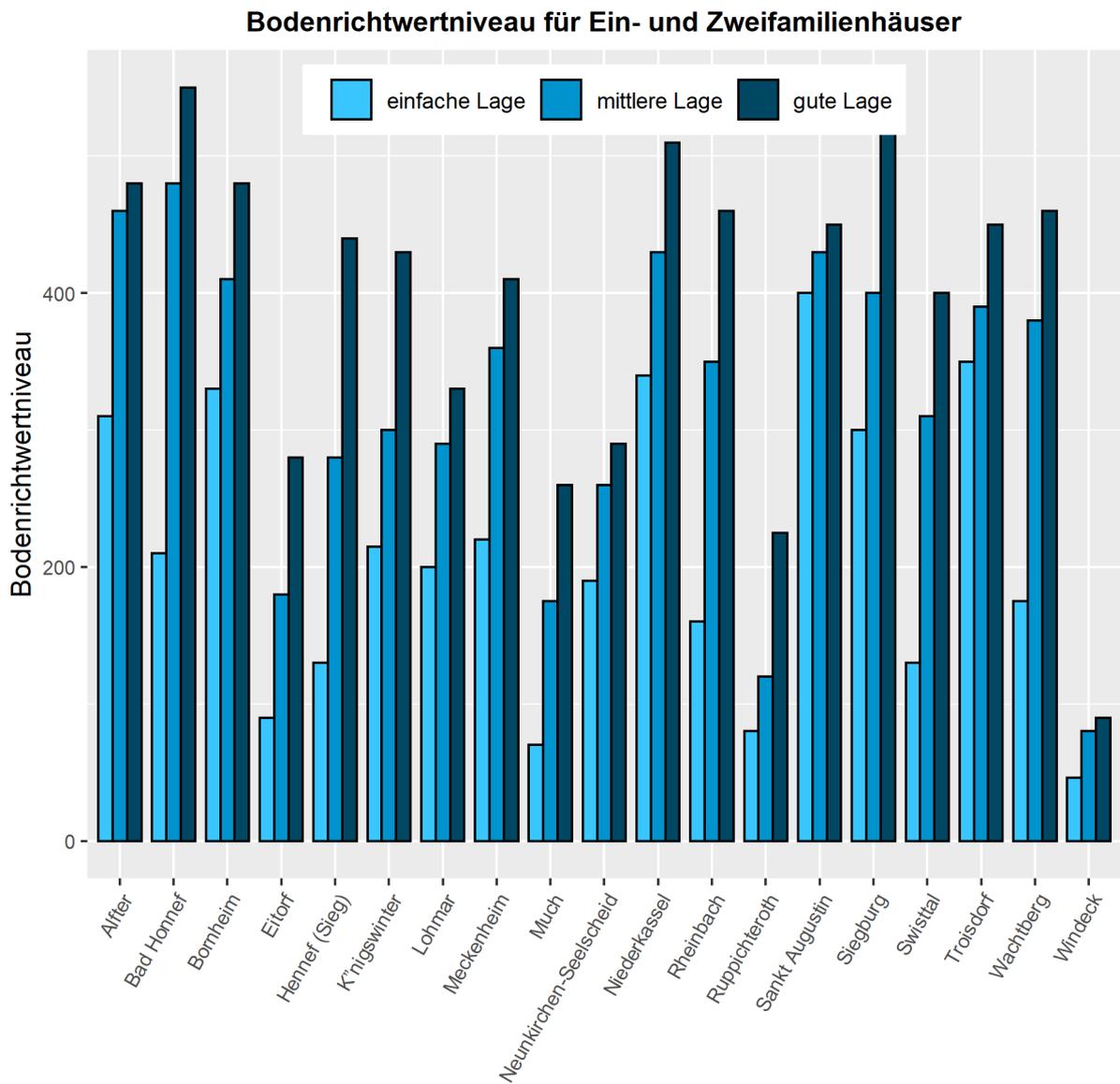
**Hinweis:** Für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Rheinnähe und in unmittelbarer Nähe zum Bonner Stadtgebiet werden zum Teil wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.

**Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser)**



Die Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt Bonn.

**Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zum Stichtag 01.01.2021 für Ein- und Zweifamilienhäuser**

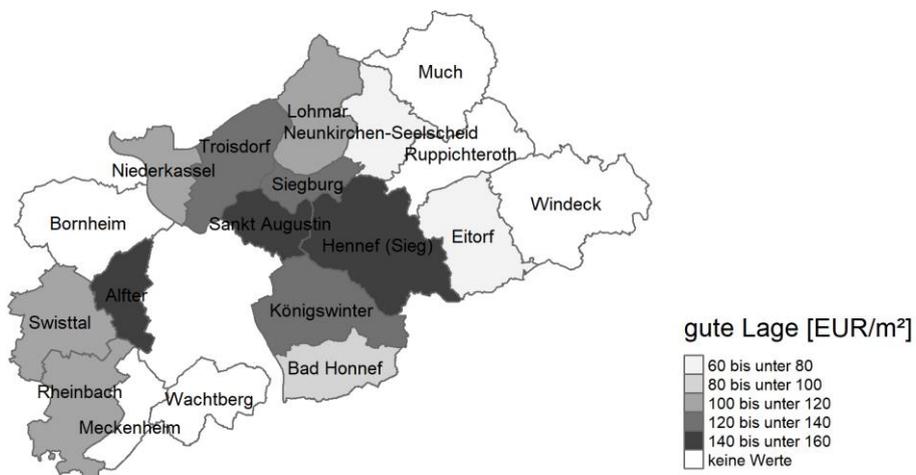
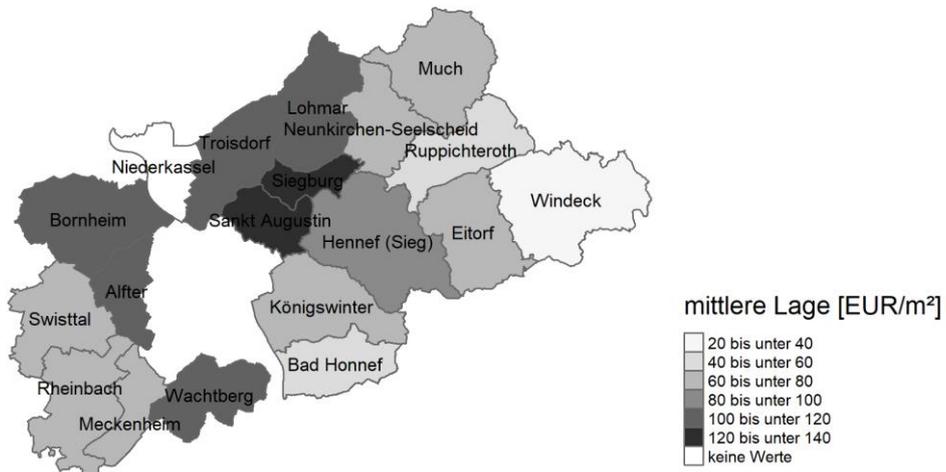
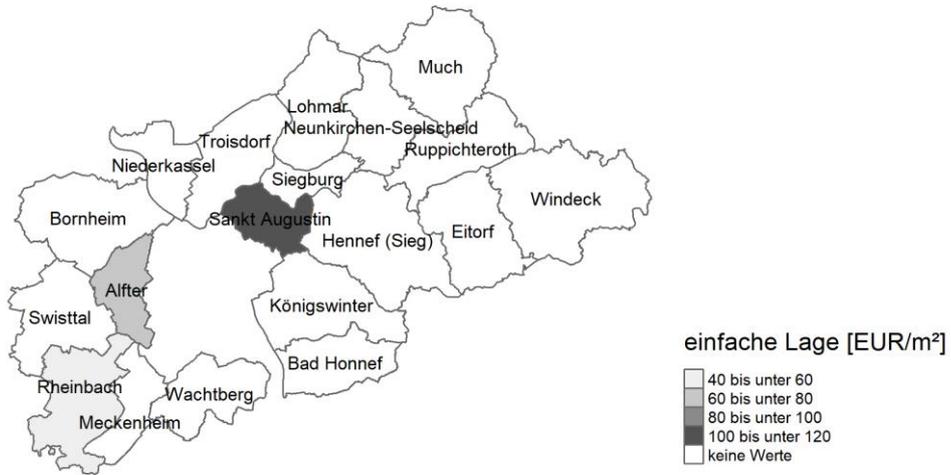


### Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben 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.

<b>Gemeinde/Stadt</b>	<b>gute Lage in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>mittlere Lage in EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>einfache Lage in EUR/m<sup>2</sup></b>
Alfter	160	110	75
Bad Honnef	95	44	-
Bornheim	-	110	-
Eitorf	75	60	-
Hennef (Sieg)	145	95	-
Königswinter	125	70	-
Lohmar	115	100	-
Meckenheim	-	70	-
Much	-	75	-
Neunkirchen-Seelscheid	75	70	-
Niederkassel	110	-	-
Rheinbach	115	75	50
Ruppichterath	-	42	-
Sankt Augustin	150	125	105
Siegburg	125	120	-
Swisttal	110	70	-
Troisdorf	125	115	-
Wachtberg	-	110	-
Windeck	-	30	-

**Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Gewerbe und Industrie)**



Die Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt Bonn.

### Landwirtschaftliche Grundstücke

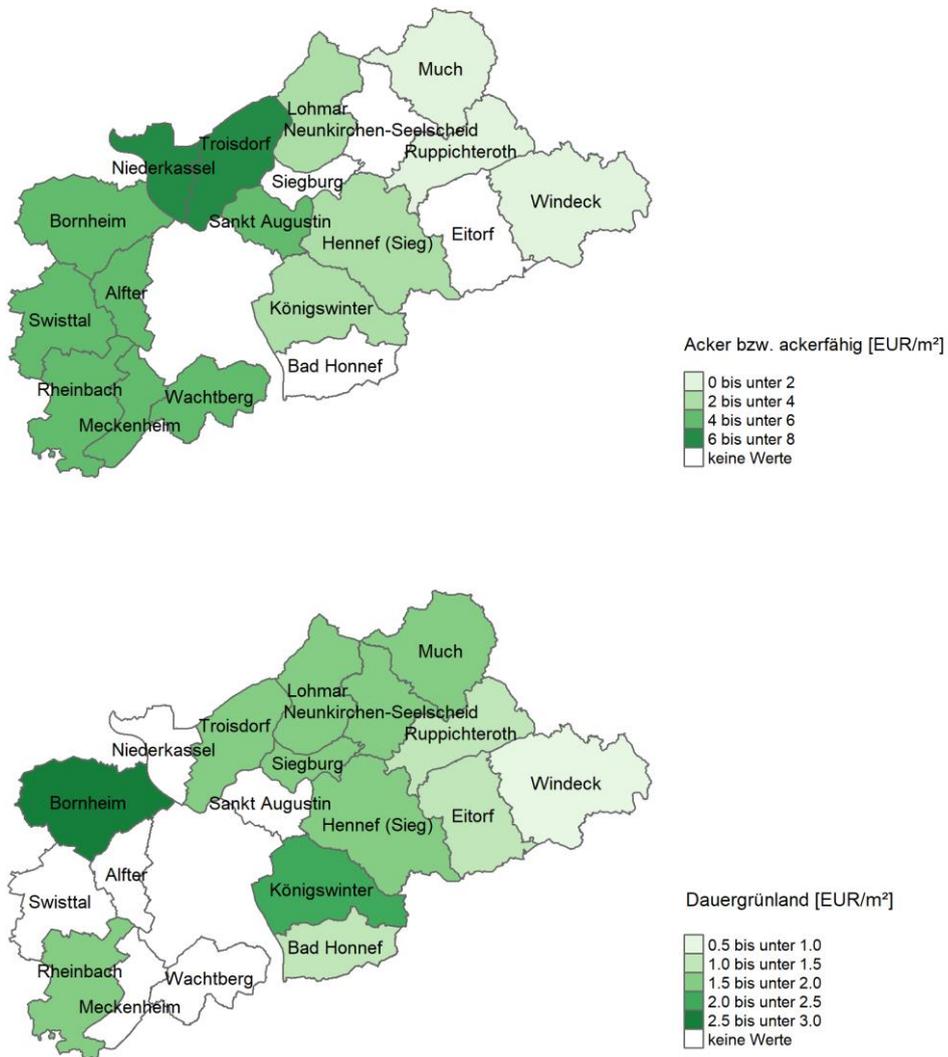
Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Spanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle 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	Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>			
	Acker bzw. ackerfähig		Dauergrünland	
	von	bis	von	bis
Alfter	5,00	6,40	-	
Bad Honnef	-		1,20	
Bornheim	5,50	6,40	2,60	
Eitorf	-		1,20	
Hennef (Sieg)	1,85	2,80	1,20	2,00
Königswinter	2,00	3,00	2,00	
Lohmar		2,20	1,70	
Meckenheim		5,50	-	
Much	1,70	1,90	1,80	
Neunkirchen-Seelscheid		-	1,90	
Niederkassel	6,90	9,10	-	
Rheinbach	2,40	6,40	1,50	
Ruppichterath		1,45	1,30	
Sankt Augustin		4,80	-	
Siegburg		-	1,50	1,70
Swisttal		5,80	-	
Troisdorf	5,00	9,10	1,70	1,90
Wachtberg		4,50	-	
Windeck		1,10	0,90	1,00

**Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für landwirtschaftliche Grundstücke**



Die Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt Bonn.

### 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.

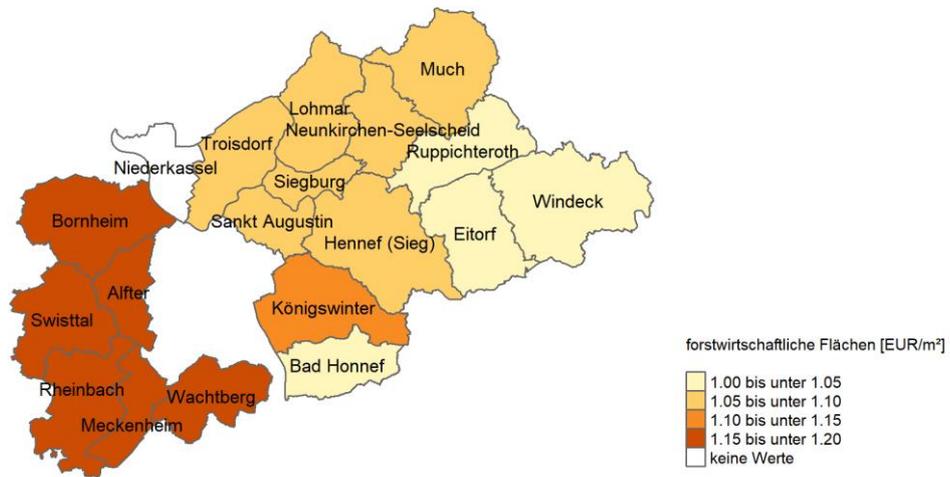
Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

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 EUR/m<sup>2</sup> bis 0,50 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt.

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>	
	von	bis
Alfter	1,20	
Bad Honnef	1,00	
Bornheim	1,20	
Eitorf	1,00	
Hennef (Sieg)	1,00	1,10
Königswinter	1,10	
Lohmar	1,05	
Meckenheim	1,20	
Much	1,00	1,05
Neunkirchen-Seelscheid	1,05	
Niederkassel	-	
Rheinbach	1,20	
Ruppichteroth	1,00	
Sankt Augustin	1,05	
Siegburg	1,05	
Swistal	1,20	
Troisdorf	1,05	
Wachtberg	1,20	
Windeck	1,00	

### Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke



Die Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Bundesstadt Bonn.

#### 4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

##### Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rd. 1.000 Kaufpreise aus den Jahren 2017 - 2019 zugrunde gelegt.

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

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

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

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

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

Grundstücksgröße	Anzahl	Zu-/Abschlag zum Bodenrichtwert i.M.	mittlere Breite (nachrichtlich) in Meter	mittlere Tiefe (nachrichtlich) in Meter
bis 500 m <sup>2</sup>	434	+ 5 %	16	27
501 - 700 m <sup>2</sup>	381	0 %	20	31
701 - 900 m <sup>2</sup>	215	- 5 %	23	38
über 900 m <sup>2</sup>	siehe Beispiele zu Grundstücken über 900 m <sup>2</sup>			

##### Anwendungsbeispiel:

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 EUR/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 kanalanchlussbeitragsfrei.

Demnach ist aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes (230 m<sup>2</sup>) der Richtwert um rd. 5 % zu erhöhen.

Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks in Höhe von 252 EUR/m<sup>2</sup> oder rund 250 EUR/m<sup>2</sup>.

Baugrundstücke über 900 m<sup>2</sup> sowie übertiefe und/oder überbreite Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und ggfs. gesondert zu bewerten. Dies beinhaltet Überlegungen hinsichtlich der möglichen baulichen Ausnutzung unter Abgleich mit den baurechtlichen Gegebenheiten wie Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan.

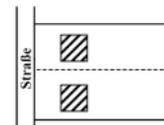
#### Beispiele zu Grundstücken über 900 m<sup>2</sup>:

**Ausgangsgröße:** Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 240 EUR/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.

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 960 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage mit einem regelmäßigen Zuschnitt (Grundstücksbreite ca. 32 m, Grundstückstiefe ca. 30 m). Es handelt sich um Bauland.

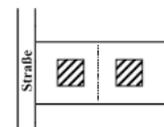
Das Bewertungsobjekt kann in mehrere selbstständig nutzbare Teilflächen aufgeteilt werden. Demnach ist aufgrund der Größe der beiden (fiktiven) Baugrundstücke (2 x 480 m<sup>2</sup>) der Richtwert um rd. 5 % zu erhöhen.

Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks für die 980 m<sup>2</sup> in Höhe von 252 EUR/m<sup>2</sup> oder rund 250 EUR/m<sup>2</sup>.



Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 1.200 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage (Grundstücksbreite ca. 20 m, Grundstückstiefe ca. 60 m). Es handelt sich bei einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> (20 m x 30 m) um Bauland.

Das Bewertungsobjekt kann ebenfalls in mehrere selbstständig nutzbare Teilflächen aufgeteilt werden.



Die vordere, straßenseitige Teilfläche (20 m x 30 m = 600 m<sup>2</sup>) ist als „Bauland“ einzustufen. Aufgrund der Grundstücksfläche ergibt sich somit kein Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert.

Für die rückwärtige, ca. 600 m<sup>2</sup> große Restfläche ist die baurechtliche Situation zu überprüfen und entsprechend dieser Grundstücksqualität zu klassifizieren und zu bewerten.

#### 4.6.5 Bodenpreisindexreihen

##### Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke im gesamten Rhein-Sieg-Kreis

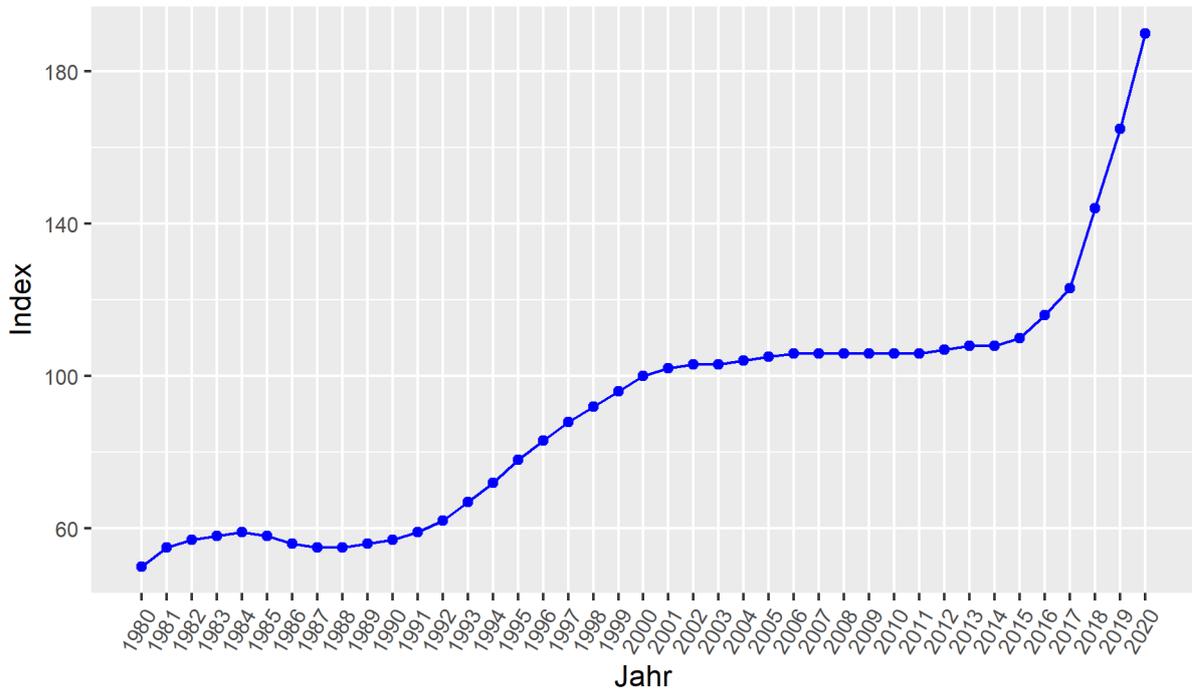
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 2000 und dem Basisjahr 2015 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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

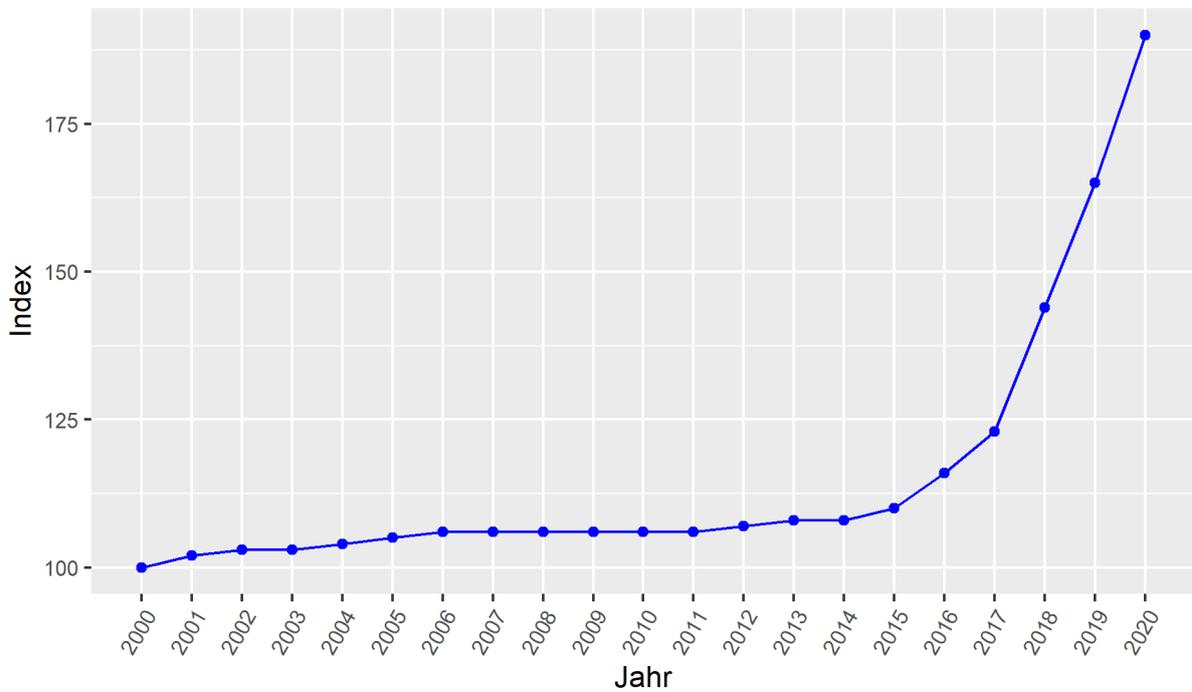
<b>Jahr</b>	<b>Basisjahr 2000 = 100</b>	<b>Basisjahr 2015 = 100</b>
2000	100	
2001	102	
2002	103	
2003	103	
2004	104	
2005	105	
2006	106	
2007	106	
2008	106	
2009	106	
2010	106	
2011	106	
2012	107	
2013	108	
2014	108	
2015	110	100
2016	116	105
2017	123	111
2018	144	130
2019	165	149
2020	190	171

**Grafiken zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt**

**Bodenpreisindexreihe Rhein-Sieg-Kreis - Basisjahr 2000 = 100**



**Bodenpreisindexreihe Rhein-Sieg-Kreis - Basisjahr 2000 = 100**



**Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

Jahr	Alfter		Bad Honnef		Bornheim		Eitorf		Hennef (Sieg)	
	Index Basisjahr									
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100		100	
2001	103		101		106		101		102	
2002	103		101		106		102		103	
2003	103		103		106		102		103	
2004	104		103		107		102		104	
2005	105		105		108		102		104	
2006	106		108		109		102		105	
2007	106		108		109		102		105	
2008	106		108		109		102		105	
2009	106		108		109		102		105	
2010	106		108		110		102		105	
2011	106		108		110		101		104	
2012	107		111		111		101		104	
2013	107		113		111		101		104	
2014	108		113		112		100		105	
2015	109	100	114	100	116	100	101	100	106	100
2016	122	112	121	106	124	107	108	107	112	106
2017	133	122	133	117	131	113	116	115	119	113
2018	167	153	160	141	169	146	128	127	136	129
2019	191	175	174	153	194	168	148	147	156	148
2020	210	193	209	184	208	180	170	169	183	173

**Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

Jahr	Königswinter		Lohmar		Meckenheim		Much		Neunkirchen-Seelscheid	
	Index Basisjahr									
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100		100	
2001	101		105		102		103		101	
2002	102		105		102		104		101	
2003	102		105		102		104		102	
2004	102		107		102		104		103	
2005	104		109		103		104		103	
2006	105		109		103		104		104	
2007	105		110		103		104		104	
2008	105		110		103		104		104	
2009	105		110		103		104		104	
2010	105		110		103		104		104	
2011	106		110		103		105		104	
2012	106		110		103		105		104	
2013	106		110		103		105		104	
2014	106		110		103		105		105	
2015	107	100	115	100	103	100	109	100	110	100
2016	111	104	120	104	109	106	116	106	115	105
2017	124	116	129	112	113	110	123	112	122	111
2018	149	139	148	128	132	128	137	125	140	127
2019	161	150	169	146	152	147	159	145	161	146
2020	192	178	199	172	181	175	184	168	198	180

**Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

Jahr	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichterath		Sankt Augustin		Siegburg	
	Index Basisjahr									
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100		100	
2001	12		101		104		102		101	
2002	103		101		104		104		101	
2003	105		101		104		104		101	
2004	106		102		104		104		102	
2005	107		103		104		104		104	
2006	107		104		104		105		104	
2007	107		104		104		105		104	
2008	107		104		104		105		104	
2009	107		103		104		105		104	
2010	107		103		104		105		104	
2011	107		103		104		106		104	
2012	112		103		104		109		104	
2013	115		103		105		110		104	
2014	117		103		105		110		105	
2015	118	100	103	100	105	100	112	100	112	100
2016	121	103	106	103	112	107	119	106	116	104
2017	127	108	109	106	120	115	124	110	121	108
2018	150	128	123	120	131	126	149	132	145	129
2019	172	147	143	140	153	147	170	151	164	146
2020	189	162	164	161	171	165	187	166	180	161

**Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

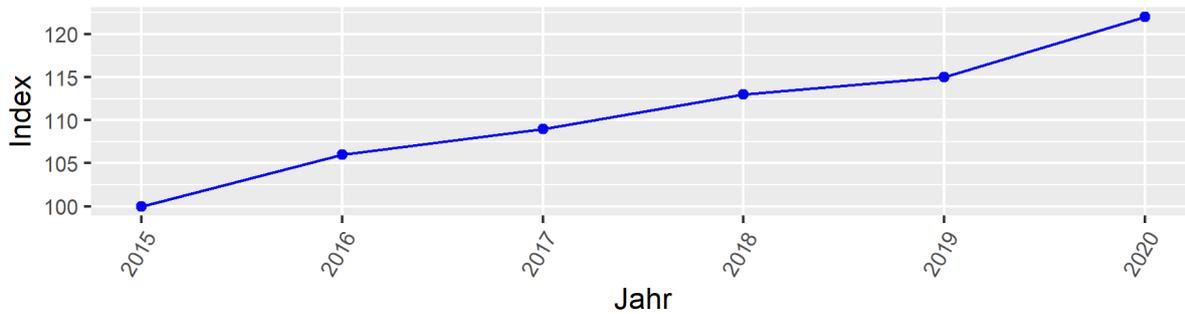
Jahr	Swisttal		Troisdorf		Wachtberg		Windeck	
	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100	
2001	105		103		100		103	
2002	105		104		101		103	
2003	105		104		102		103	
2004	107		105		104		103	
2005	107		107		106		104	
2006	107		108		107		105	
2007	108		109		108		106	
2008	108		109		108		106	
2009	109		109		108		106	
2010	109		110		110		106	
2011	109		110		110		105	
2012	109		112		111		105	
2013	110		113		117		105	
2014	110		117		117		105	
2015	113	100	119	100	118	100	105	100
2016	115	102	130	109	120	102	112	107
2017	121	107	142	119	122	104	119	114
2018	134	118	172	144	144	123	131	125
2019	153	135	195	163	165	141	151	144
2020	182	161	216	181	196	168	168	160

### Bodenpreisindexreihe für Grünland, Acker und Forstflächen im gesamten Rhein-Sieg-Kreis

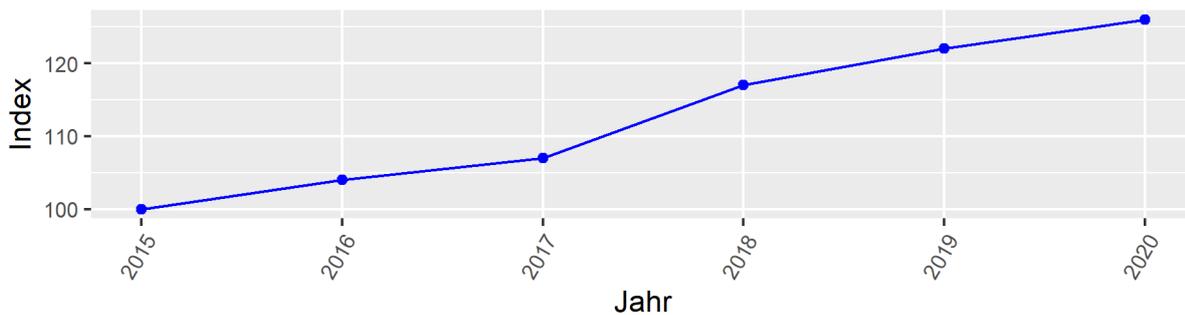
Jahr	Grünland	Acker	Forst
2015	100	100	100
2016	106	104	113
2017	109	107	115
2018	113	117	122
2019	115	122	121
2020	122	126	111

### Grafiken zu den Bodenpreisindexreihen für Grünland, Acker und Forstflächen insgesamt

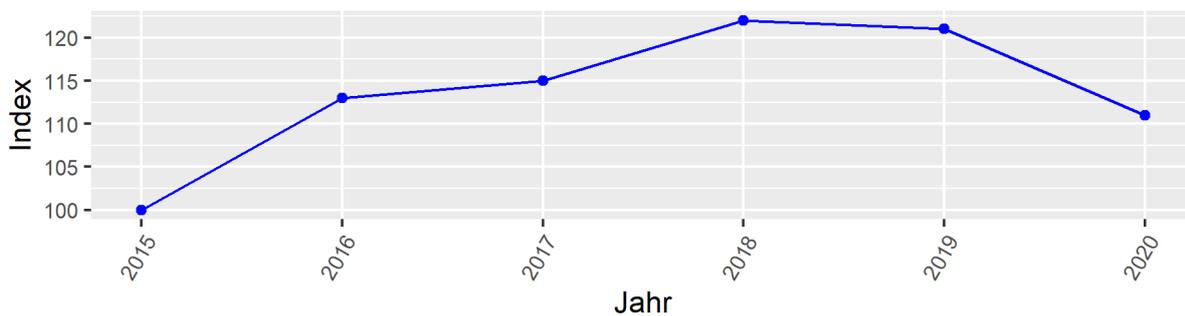
**Bodenpreisindexreihe Grünland - Basisjahr 2015 = 100**



**Bodenpreisindexreihe Acker - Basisjahr 2015 = 100**



**Bodenpreisindexreihe Forst - Basisjahr 2015 = 100**



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

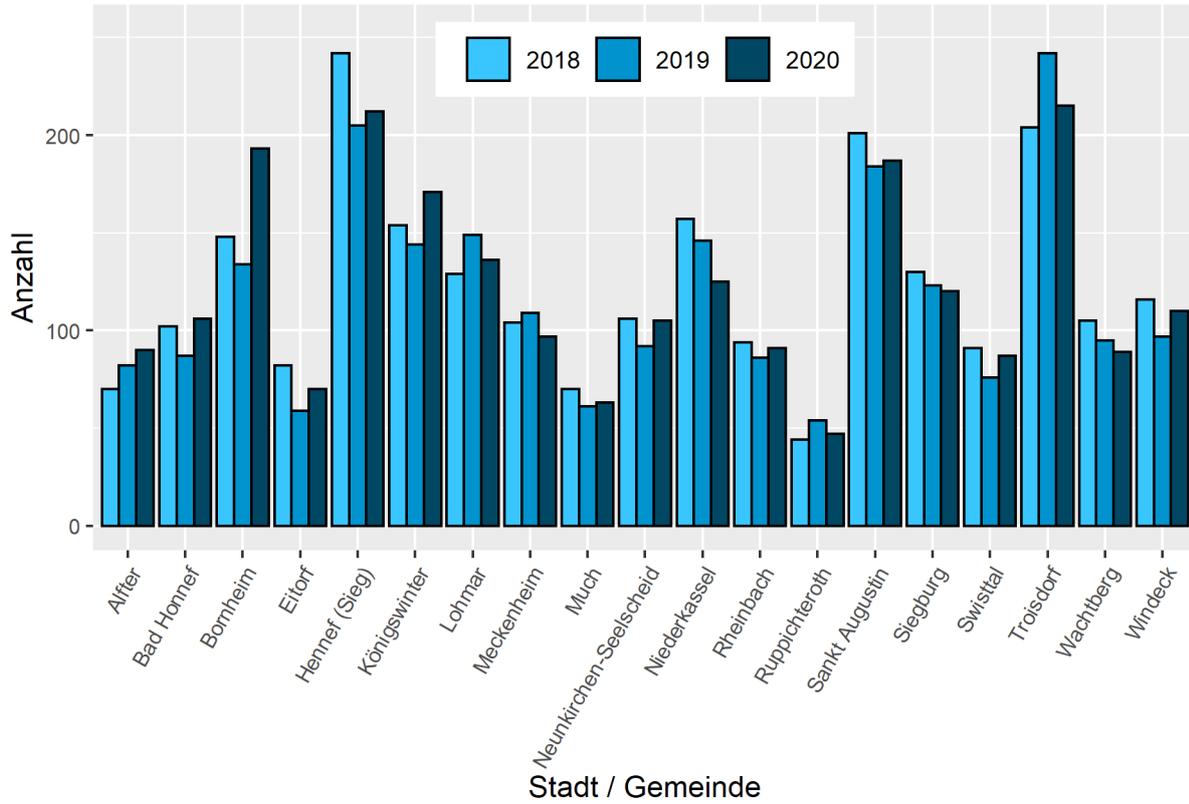
#### 5.1.1 Gesamtauswertung

##### 5.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

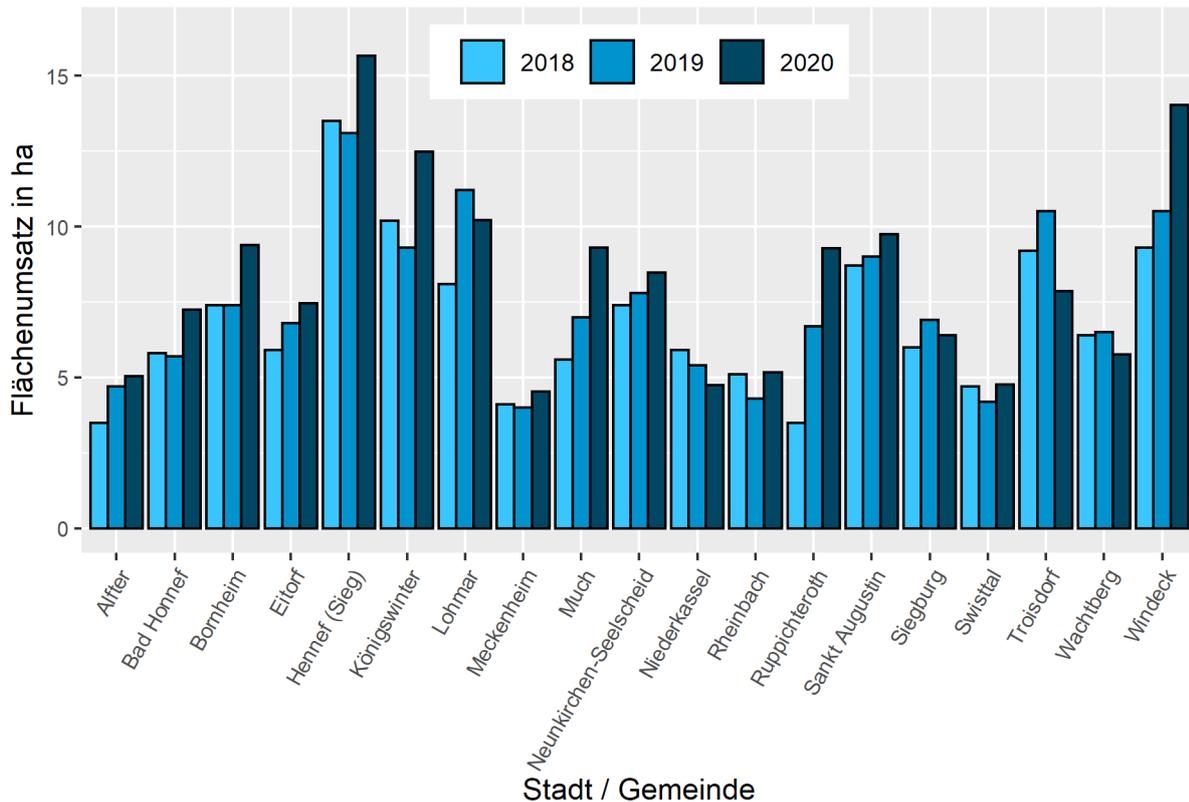
Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Alfter	70	82	89	3,5	4,7	5,0	21.712	32.857	40.164
Bad Honnef	102	87	107	5,8	5,7	7,4	33.380	36.413	46.484
Bornheim	148	134	193	7,4	7,4	9,4	48.793	47.249	86.262
Eitorf	82	59	70	5,9	6,8	7,5	16.115	13.806	18.491
Hennef (Sieg)	242	205	213	13,5	13,1	16,0	77.509	75.722	86.355
Königswinter	154	137	172	10,2	9,3	12,5	50.361	48.056	73.947
Lohmar	129	149	135	8,1	11,2	10,2	39.432	52.974	50.178
Meckenheim	104	109	94	4,1	4,0	4,3	30.094	34.811	36.365
Much	70	61	62	5,6	7,0	9,2	15.799	18.311	20.869
Neunkirchen-Seelscheid	106	92	107	7,4	7,8	8,6	30.208	27.294	35.951
Niederkassel	157	146	125	5,9	5,4	4,7	53.832	61.688	51.181
Rheinbach	94	86	91	5,1	4,3	5,1	27.995	29.257	33.040
Ruppichteroth	44	54	45	3,5	6,7	9,1	9.863	14.316	13.270
Sankt Augustin	201	184	188	8,7	9,0	10,0	67.553	67.425	81.988
Siegburg	130	123	120	6,0	6,9	6,4	43.083	51.206	51.217
Swisttal	91	76	91	4,7	4,2	5,0	24.860	23.047	32.962
Troisdorf	204	242	212	9,2	10,5	7,8	66.467	96.213	93.787
Wachtberg	105	95	90	6,4	6,5	5,9	37.499	41.049	45.059
Windeck	116	97	112	9,3	10,5	14,4	15.724	14.874	21.491
<b>insgesamt</b>	<b>2.349</b>	<b>2.218</b>	<b>2.316</b>	<b>130,3</b>	<b>141,0</b>	<b>158,5</b>	<b>710.279</b>	<b>786.568</b>	<b>919.061</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-6 %</b>	<b>4 %</b>		<b>8 %</b>	<b>12 %</b>		<b>11 %</b>	<b>17 %</b>

Grafiken zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



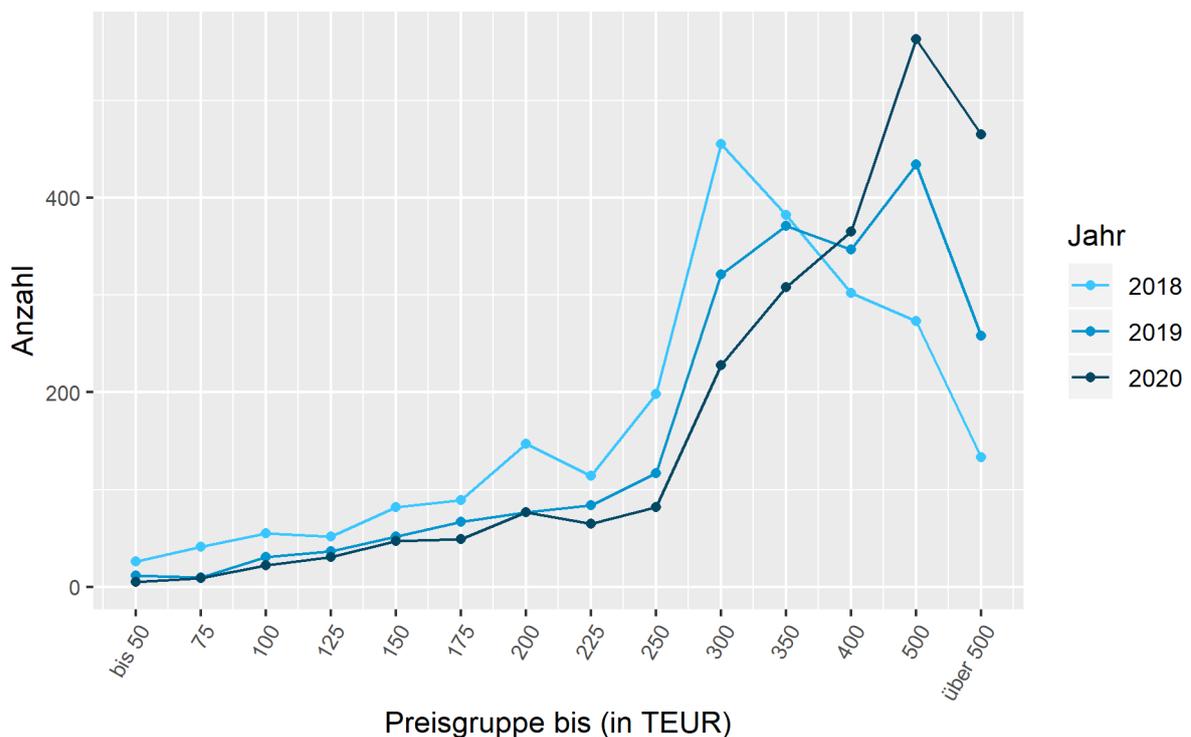
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



### 5.1.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Spannen von 25-, 50- bzw. 100- TEUR

Preisgruppe	2018	2019	2020
0 EUR bis 50.000 EUR	26	12	5
50.000 EUR bis 75.000 EUR	41	10	9
75.000 EUR bis 100.000 EUR	55	31	22
100.000 EUR bis 125.000 EUR	52	37	31
125.000 EUR bis 150.000 EUR	82	52	47
150.000 EUR bis 175.000 EUR	89	67	49
175.000 EUR bis 200.000 EUR	147	77	77
200.000 EUR bis 225.000 EUR	114	84	65
225.000 EUR bis 250.000 EUR	198	117	82
250.000 EUR bis 300.000 EUR	455	321	228
300.000 EUR bis 350.000 EUR	382	371	308
350.000 EUR bis 400.000 EUR	302	347	365
400.000 EUR bis 500.000 EUR	273	434	563
über 500.000 EUR	133	258	465
insgesamt	2.349	2.218	2.316
Veränderung zum Vorjahr		-6 %	4 %



**5.1.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2020 gemeindeweise**

Preisgruppe	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef (Sieg)
0 EUR bis 50.000 EUR	1	0	1	0	0
50.000 EUR bis 75.000 EUR	0	0	0	1	0
75.000 EUR bis 100.000 EUR	0	0	1	0	1
100.000 EUR bis 125.000 EUR	0	1	2	3	4
125.000 EUR bis 150.000 EUR	1	1	3	4	5
150.000 EUR bis 175.000 EUR	0	1	2	6	3
175.000 EUR bis 200.000 EUR	3	3	1	8	10
200.000 EUR bis 225.000 EUR	3	1	4	8	5
225.000 EUR bis 250.000 EUR	2	7	2	6	7
250.000 EUR bis 300.000 EUR	4	15	10	9	16
300.000 EUR bis 350.000 EUR	11	12	24	11	25
350.000 EUR bis 400.000 EUR	13	14	23	6	36
400.000 EUR bis 500.000 EUR	15	21	80	4	50
über 500.000 EUR	36	31	40	4	51
insgesamt	89	107	193	70	213

Preisgruppe	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 EUR bis 50.000 EUR	0	1	0	0	0
50.000 EUR bis 75.000 EUR	1	0	0	0	0
75.000 EUR bis 100.000 EUR	1	0	0	0	0
100.000 EUR bis 125.000 EUR	2	2	0	0	1
125.000 EUR bis 150.000 EUR	1	1	0	3	6
150.000 EUR bis 175.000 EUR	4	2	0	1	5
175.000 EUR bis 200.000 EUR	1	4	1	4	7
200.000 EUR bis 225.000 EUR	6	3	2	1	4
225.000 EUR bis 250.000 EUR	9	5	4	5	7
250.000 EUR bis 300.000 EUR	15	13	10	9	11
300.000 EUR bis 350.000 EUR	15	32	22	13	19
350.000 EUR bis 400.000 EUR	20	19	23	14	19
400.000 EUR bis 500.000 EUR	55	39	20	7	20
über 500.000 EUR	42	14	12	5	8
insgesamt	172	135	94	62	107

Preisgruppe	Niederkassel	Rheinbach	Ruppich- teroth	Sankt Augustin	Siegburg
0 EUR bis 50.000 EUR	0	0	1	1	0
50.000 EUR bis 75.000 EUR	0	0	0	0	0
75.000 EUR bis 100.000 EUR	0	1	1	1	1
100.000 EUR bis 125.000 EUR	0	2	1	0	1
125.000 EUR bis 150.000 EUR	0	3	3	0	1
150.000 EUR bis 175.000 EUR	2	2	1	0	0
175.000 EUR bis 200.000 EUR	1	3	5	2	4
200.000 EUR bis 225.000 EUR	2	2	1	4	4
225.000 EUR bis 250.000 EUR	2	1	5	5	2
250.000 EUR bis 300.000 EUR	14	14	7	11	9
300.000 EUR bis 350.000 EUR	15	11	7	28	15
350.000 EUR bis 400.000 EUR	25	19	4	36	21
400.000 EUR bis 500.000 EUR	38	22	5	58	31
über 500.000 EUR	26	11	4	42	31
insgesamt	125	91	45	188	120

Preisgruppe	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 EUR bis 50.000 EUR	0	0	0	0
50.000 EUR bis 75.000 EUR	0	0	0	7
75.000 EUR bis 100.000 EUR	1	0	0	14
100.000 EUR bis 125.000 EUR	2	0	2	8
125.000 EUR bis 150.000 EUR	2	1	0	12
150.000 EUR bis 175.000 EUR	2	1	2	15
175.000 EUR bis 200.000 EUR	1	7	1	11
200.000 EUR bis 225.000 EUR	5	3	1	6
225.000 EUR bis 250.000 EUR	1	3	1	8
250.000 EUR bis 300.000 EUR	16	17	11	17
300.000 EUR bis 350.000 EUR	14	19	8	7
350.000 EUR bis 400.000 EUR	12	40	16	5
400.000 EUR bis 500.000 EUR	24	54	19	1
über 500.000 EUR	11	67	29	1
insgesamt	91	212	90	112

## 5.1.2 Einfamilienhäuser (freistehend)

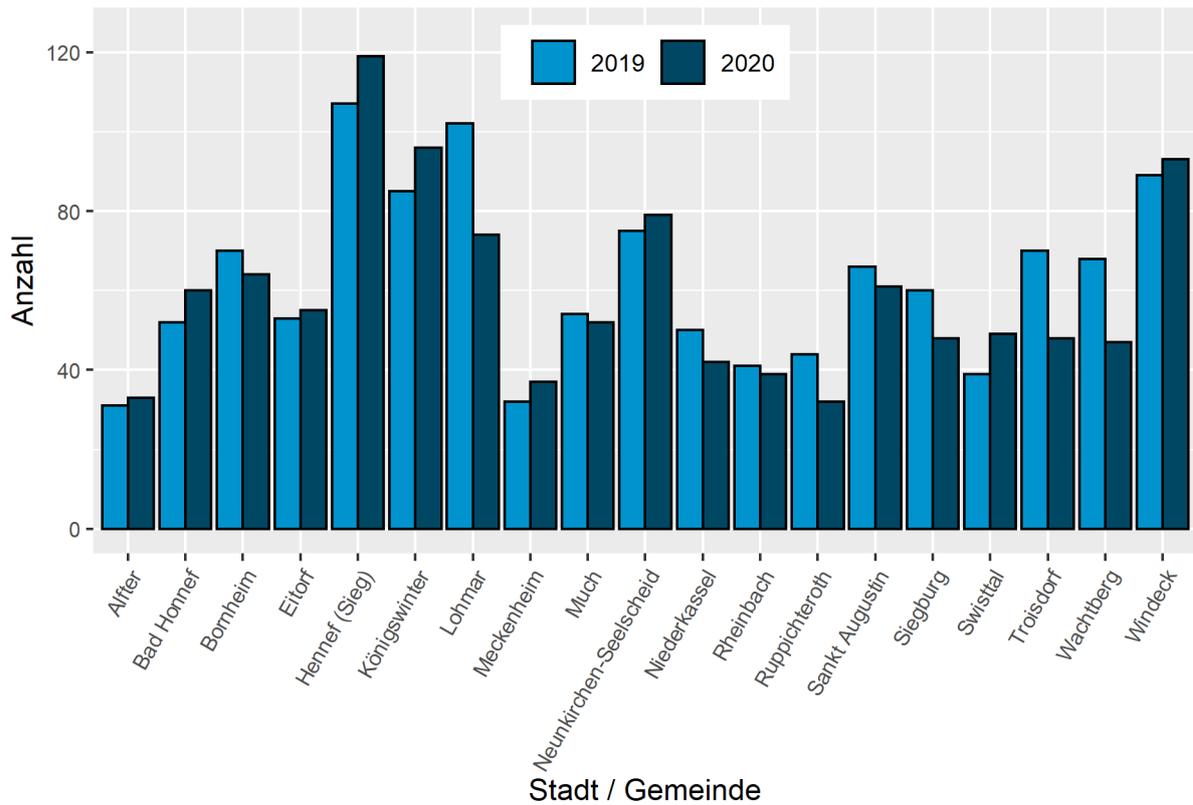
### 5.1.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Alfter	31	33	2,2	2,4	14.019	16.197	450	490	710	725
Bad Honnef	52	60	3,6	5,0	25.719	29.561	495	495	690	835
Bornheim	70	64	4,5	4,6	25.810	29.698	370	465	645	720
Eitorf	53	55	3,5	3,9	12.748	14.262	240	260	660	710
Hennef (Sieg)	107	119	8,5	10,0	38.019	47.770	355	400	795	840
Königswinter	85	96	6,3	7,8	30.865	44.963	365	470	740	810
Lohmar	102	74	8,3	5,7	37.912	28.393	370	385	815	770
Meckenheim	32	37	1,5	2,6	11.078	15.829	345	430	470	705
Much	54	52	4,6	3,8	16.894	17.618	315	340	850	730
Neunkirchen- Seelscheid	75	79	5,1	5,4	22.952	27.317	305	345	680	685
Niederkassel	50	42	2,7	2,1	28.013	18.146	560	430	540	500
Rheinbach	41	39	2,7	3,0	14.992	15.354	365	395	660	770
Ruppichteroth	44	32	4,6	2,7	11.681	8.821	265	275	1.045	845
Sankt Augustin	66	61	4,8	4,5	27.749	31.634	420	520	725	740
Siegburg	60	48	4,5	3,2	27.370	23.051	455	480	750	665
Swisttal	39	49	2,5	3,2	12.624	19.898	325	405	640	655
Troisdorf	70	48	4,8	2,7	29.858	20.872	425	435	685	560
Wachtberg	68	47	5,3	3,3	33.416	25.499	490	545	780	700
Windeck	89	93	6,9	7,4	13.880	18.524	155	200	775	795
<b>insgesamt</b>	<b>1.188</b>	<b>1.128</b>	<b>86,9</b>	<b>83,3</b>	<b>435.599</b>	<b>453.407</b>	<b>372</b>	<b>409</b>	<b>719</b>	<b>724</b>

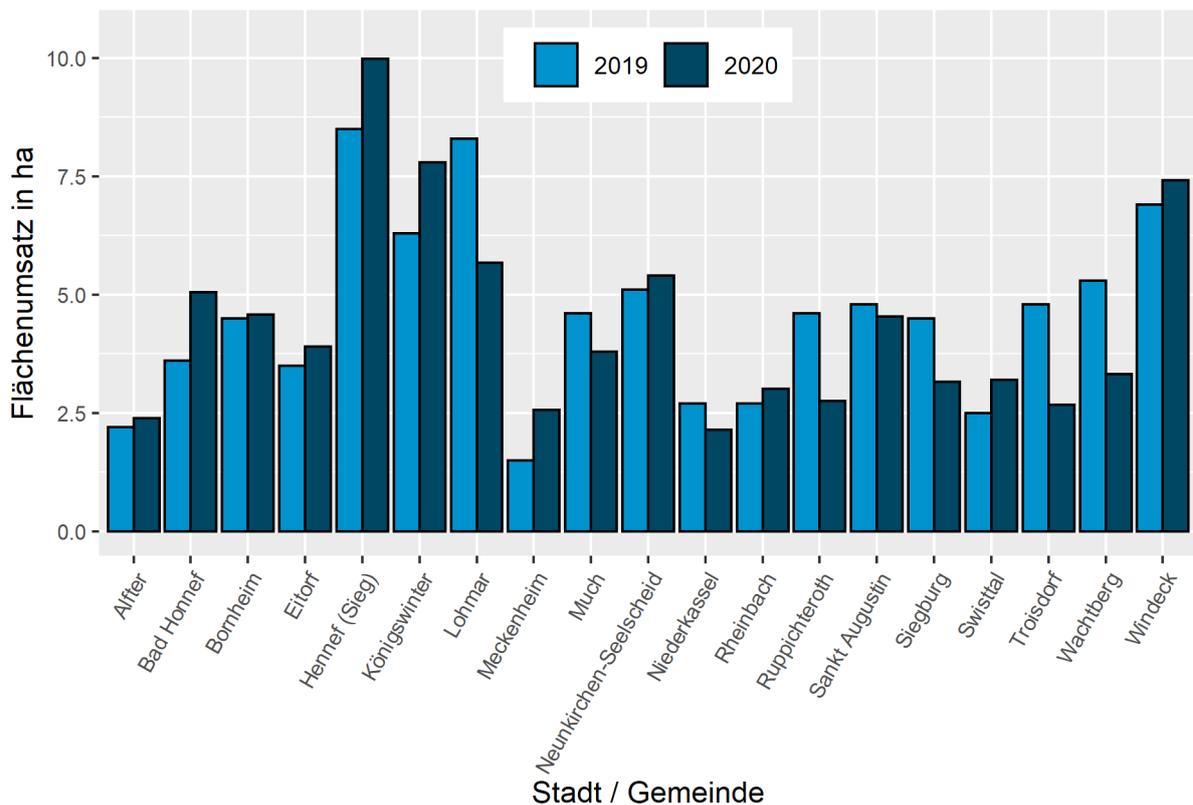
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

**Grafiken zu den Einfamilienhäusern (freistehend)**

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



**Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden**



### 5.1.2.2 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>. Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 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 Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

#### Bodenwertniveau 40 EUR/m<sup>2</sup> bis 125 EUR/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	31	80.000	298.000	80	240	700	2.250	1.350
1950 - 1959	17	68.000	315.000	80	175	850	2.450	1.550
1960 - 1969	42	60.000	341.000	60	315	750	3.350	1.550
1970 - 1979	49	80.000	410.000	50	290	1.000	3.100	1.650
1980 - 1989	22	60.000	387.000	35	260	800	2.750	1.600
1990 - 1999	32	95.000	505.000	45	355	900	3.000	1.750
2000 - 2009	30	159.000	510.000	80	290	1.050	3.150	2.100
2010 - 2020	26	148.000	552.000	70	185	1.700	3.250	2.350

#### Bodenwertniveau 126 EUR/m<sup>2</sup> bis 280 EUR/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	53	125.000	655.000	50	260	700	3.750	2.000
1950 - 1959	55	96.000	599.000	60	275	1.000	3.600	2.200
1960 - 1969	152	109.000	538.000	70	275	700	3.600	2.350
1970 - 1979	202	108.000	720.000	50	350	1.000	3.600	2.250
1980 - 1989	113	145.000	670.000	100	280	1.100	3.400	2.250
1990 - 1999	89	215.000	700.000	90	335	1.600	3.600	2.600
2000 - 2009	63	255.000	790.000	85	335	1.500	3.850	2.800
2010 - 2020	61	249.000	735.000	105	285	1.750	3.900	2.900

**Bodenwertniveau 281 EUR/m<sup>2</sup> bis 350 EUR/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	26	185.000	710.000	75	225	1.250	3.600	2.350
1950 - 1959	26	266.000	649.000	75	220	1.300	3.750	2.750
1960 - 1969	58	230.000	670.000	85	280	1.450	3.800	2.650
1970 - 1979	69	210.000	735.000	90	355	1.200	3.900	2.650
1980 - 1989	23	251.000	738.000	95	330	1.900	3.500	2.800
1990 - 1999	24	382.000	659.000	115	280	2.000	3.750	2.950
2000 - 2009	18	350.000	675.000	120	260	2.150	3.750	2.950
2010 - 2020	12	355.000	700.000	120	190	2.450	3.700	3.250

**Bodenwertniveau 351 EUR/m<sup>2</sup> bis 550 EUR/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	14	150.000	1.295.000	85	335	1.400	3.900	2.600
1950 - 1959	26	250.000	720.000	80	260	1.850	3.850	2.900
1960 - 1969	45	235.000	624.000	75	280	1.650	3.950	2.900
1970 - 1979	34	180.000	699.000	105	280	1.000	3.800	2.850
1980 - 1989	12	284.000	780.000	140	260	1.350	3.900	2.800
1990 - 1999	8	240.000	795.000	120	250	2.000	3.850	3.250
2000 - 2009	11	485.000	1.300.000	130	340	2.550	3.800	3.350
2010 - 2020	11	539.000	785.000	145	250	2.700	3.850	3.300

**5.1.2.3 Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser**

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	2,3	24	144	2.496	7,49	19,7	42	80
Standardabweichung	0,5		49	787	2,04	4,9	13	

#### 5.1.2.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Massivbauweise

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 125 EUR/m <sup>2</sup>	126 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 350 EUR/m <sup>2</sup>	351 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 82 R<sup>2</sup> = 0,69</b>	<b>n = 311 R<sup>2</sup> = 0,70</b>	<b>n = 127 R<sup>2</sup> = 0,74</b>	<b>n = 142 R<sup>2</sup> = 0,77</b>
100.000 EUR				
125.000 EUR	1,23			
150.000 EUR	1,17	1,52		
175.000 EUR	1,12	1,42		
200.000 EUR	1,08	1,35	1,40	
225.000 EUR	1,06	1,29	1,35	1,43
250.000 EUR	1,03	1,25	1,30	1,37
275.000 EUR	1,02	1,21	1,26	1,32
300.000 EUR	1,00	1,18	1,23	1,28
325.000 EUR	0,99	1,15	1,20	1,25
350.000 EUR	0,98	1,13	1,18	1,22
375.000 EUR	0,97	1,11	1,16	1,19
400.000 EUR	0,96	1,09	1,14	1,17
425.000 EUR	0,95	1,08	1,13	1,15
450.000 EUR	0,95	1,07	1,12	1,13
475.000 EUR		1,05	1,10	1,12
500.000 EUR		1,04	1,09	1,10
525.000 EUR		1,03	1,08	1,09
550.000 EUR		1,03	1,07	1,08
575.000 EUR		1,02	1,07	1,07
600.000 EUR		1,01	1,06	1,06
625.000 EUR			1,05	1,05
650.000 EUR				1,04
675.000 EUR				

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	260.000 EUR	90.000 EUR	345.000 EUR	105.000 EUR	380.000 EUR	100.000 EUR	435.000 EUR	140.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	24 %	11 %	39 %	13 %	47 %	12 %	54 %	14 %
Bodenwert	90 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	210 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>	320 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	400 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	280 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	95 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.

### 5.1.2.5 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten (Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren)

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 125 EUR/m <sup>2</sup>	126 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 460 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 22 R<sup>2</sup> = 0,77</b>	<b>n = 75 R<sup>2</sup> = 0,63</b>	<b>n = 43 R<sup>2</sup> = 0,59</b>
100.000 EUR			
125.000 EUR	1,19		
150.000 EUR	1,14	1,41	
175.000 EUR	1,11	1,32	
200.000 EUR	1,08	1,26	
225.000 EUR	1,06	1,21	1,23
250.000 EUR	1,04	1,16	1,21
275.000 EUR	1,03	1,13	1,20
300.000 EUR	1,02	1,10	1,19
325.000 EUR	1,01	1,08	1,18
350.000 EUR	1,00	1,06	1,17
375.000 EUR		1,04	1,16
400.000 EUR		1,02	1,15
425.000 EUR			1,15
450.000 EUR			1,14
475.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	215.000 EUR	70.000 EUR	285.000 EUR	80.000 EUR	355.000 EUR	90.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	11 %	45 %	13 %	54 %	14 %
Bodenwert	90 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	200 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>	340 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	30 Jahre	10 Jahre	30 Jahre	10 Jahre	25 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	255 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	80 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.

### 5.1.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

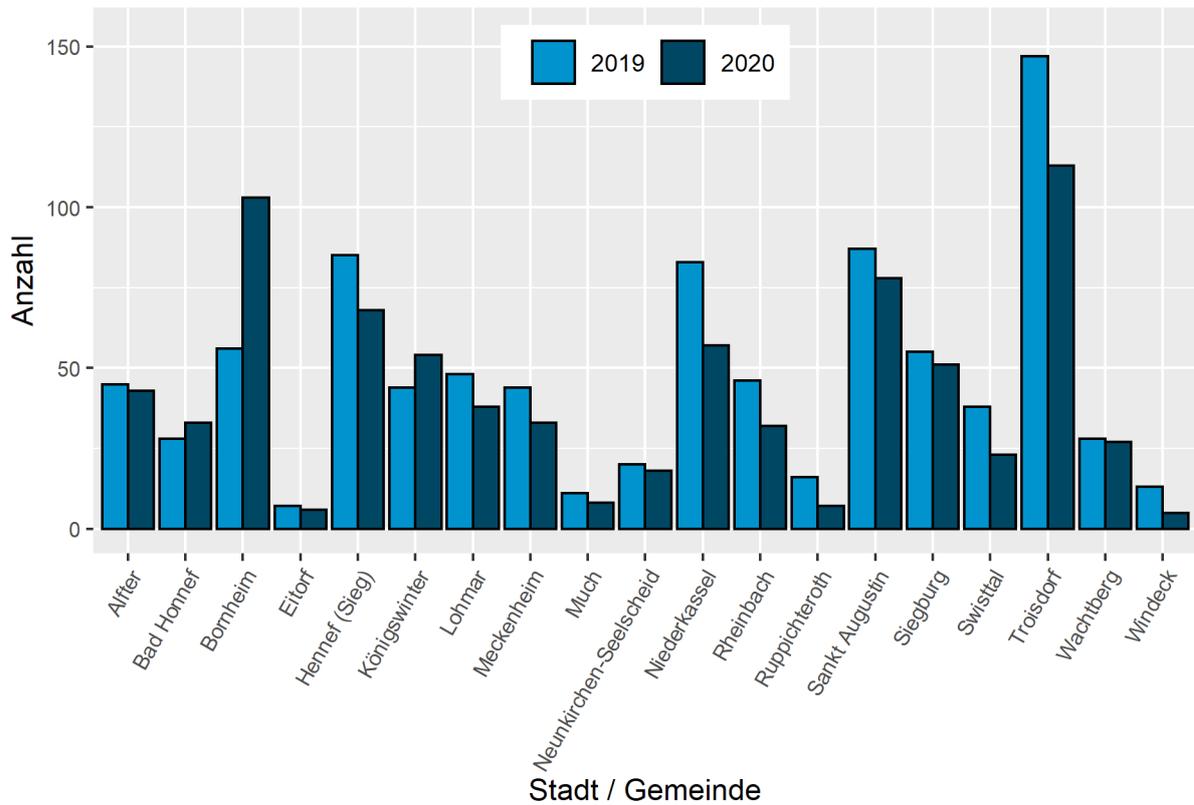
#### 5.1.3.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Alfter	45	43	1,9	1,9	15.459	19.223	344	447	422	442
Bad Honnef	28	33	1,0	1,1	8.164	11.332	292	343	357	333
Bornheim	56	103	2,4	3,6	18.199	47.473	325	461	429	350
Eitorf	7	6	0,3	0,4	1.196	1.691	171	282	429	667
Hennef (Sieg)	85	68	3,1	2,5	32.786	27.597	386	406	365	368
Königswinter	44	54	3,7	2,2	13.752	21.785	313	403	841	407
Lohmar	48	38	2,0	1,7	14.801	14.630	308	385	417	447
Meckenheim	44	33	1,4	1,1	13.900	11.769	316	357	318	333
Much	11	8	0,7	0,5	1.760	2.632	160	329	636	625
Neunkirchen- Seelscheid	20	18	1,0	0,7	5.005	5.720	250	318	500	389
Niederkassel	83	57	2,6	1,7	27.837	22.667	335	398	313	298
Rheinbach	46	32	2,3	1,2	13.345	10.979	290	343	500	375
Ruppichteroth	16	7	1,3	0,3	3.315	1.939	207	277	812	429
Sankt Augustin	87	78	3,6	2,7	28.352	30.428	326	390	414	346
Siegburg	55	51	2,3	2,0	19.902	20.545	362	403	436	392
Swisttal	38	23	1,6	0,9	9.971	6.616	262	288	421	391
Troisdorf	147	113	5,4	3,6	51.732	50.227	352	444	367	319
Wachtberg	28	27	1,1	1,2	7.404	10.946	264	405	393	444
Windeck	13	5	0,5	0,3	1.205	593	93	119	385	600
<b>insgesamt</b>	<b>901</b>	<b>797</b>	<b>38,2</b>	<b>29,6</b>	<b>288.085</b>	<b>318.792</b>	<b>282</b>	<b>358</b>	<b>461</b>	<b>419</b>

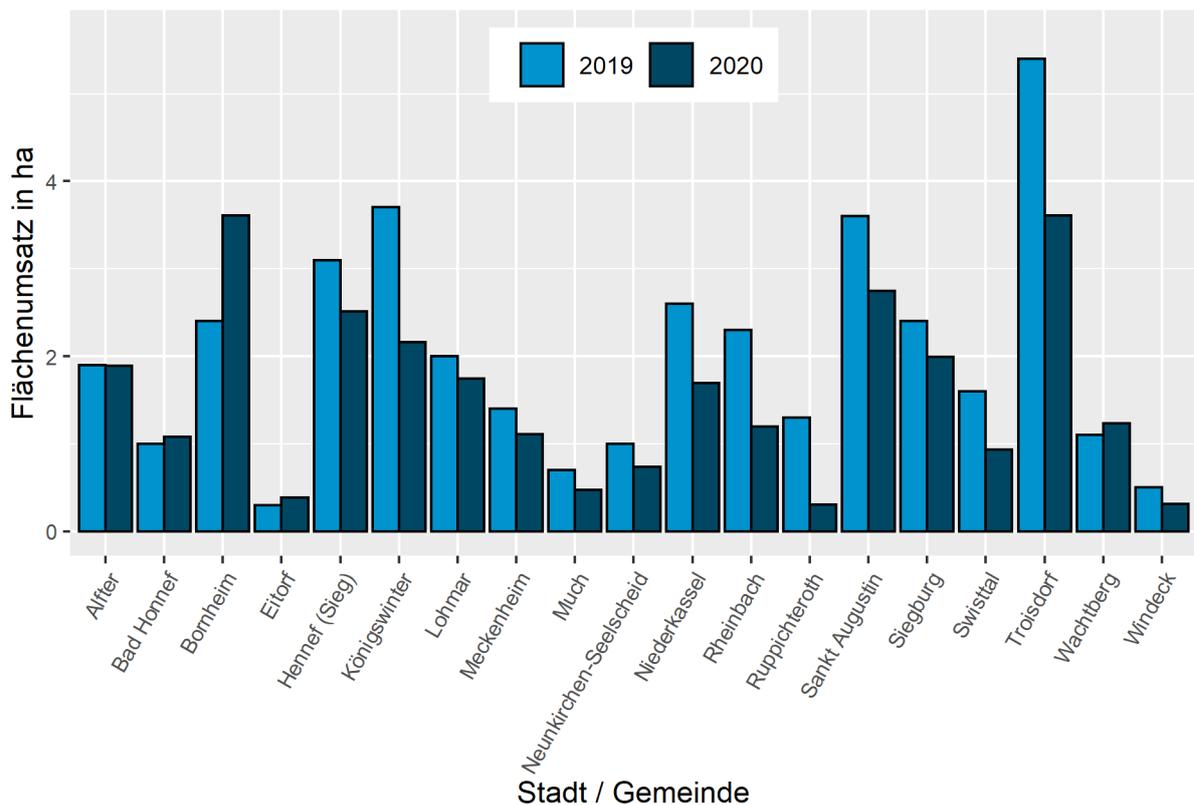
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

**Grafiken zu den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften**

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



**Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden**



### 5.1.3.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche zwischen 250 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 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 Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

#### Bodenwertniveau 100 EUR/m<sup>2</sup> bis 280 EUR/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	27	86.000	389.000	65	190	900	2.700	1.750
1950 - 1959	18	141.000	415.000	85	200	1.200	3.450	2.300
1960 - 1969	37	94.000	360.000	80	180	950	3.450	2.250
1970 - 1979	67	145.000	440.000	75	190	1.350	3.500	2.300
1980 - 1989	35	200.000	450.000	90	205	1.650	3.700	2.350
1990 - 1999	56	245.000	519.000	85	210	1.550	3.600	2.600
2000 - 2009	53	210.000	615.000	95	220	1.700	3.550	2.450
2010 - 2020	126	266.000	724.000	100	240	1.750	4.200	2.850

#### Bodenwertniveau 281 EUR/m<sup>2</sup> bis 350 EUR/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	21	193.000	908.000	75	270	1.200	3.950	2.200
1950 - 1959	21	180.000	458.000	80	170	1.150	3.700	2.450
1960 - 1969	28	175.000	450.000	90	190	1.100	3.800	2.550
1970 - 1979	56	190.000	535.000	80	210	1.650	3.850	2.550
1980 - 1989	35	225.000	445.000	80	180	1.800	3.650	2.800
1990 - 1999	36	289.000	545.000	100	235	1.050	3.700	2.850
2000 - 2009	31	330.000	560.000	120	205	2.300	4.400	3.150
2010 - 2020	56	300.000	629.000	115	215	2.150	3.900	3.200

**Bodenwertniveau 351 EUR/m<sup>2</sup> bis 550 EUR/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	28	135.000	610.000	65	255	1.250	4.400	2.450
1950 - 1959	18	215.000	452.000	85	160	1.400	4.000	2.800
1960 - 1969	29	125.000	492.000	85	185	1.500	3.950	2.650
1970 - 1979	55	203.000	585.000	90	230	1.450	4.100	2.950
1980 - 1989	24	268.000	670.000	90	280	1.800	4.300	3.150
1990 - 1999	24	330.000	600.000	100	240	2.300	3.950	3.150
2000 - 2009	26	376.000	614.000	115	200	3.000	4.300	3.300
2010 - 2020	42	393.000	924.000	125	210	2.550	4.350	3.500

**5.1.3.3 Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften**

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,3	42	124	2.388	7,35	19,9	46	80
Standardabweichung	0,4		27	586	1,54	4,3	14	

### 5.1.3.4 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 350 EUR/m <sup>2</sup>	351 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 160</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,62</b>	<b>n = 179</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,65</b>	<b>n = 236</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,59</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	1,58		
175.000 EUR	1,48	1,64	1,73
200.000 EUR	1,40	1,55	1,61
225.000 EUR	1,34	1,48	1,51
250.000 EUR	1,29	1,42	1,44
275.000 EUR	1,25	1,37	1,38
300.000 EUR	1,22	1,34	1,35
325.000 EUR	1,19	1,32	1,33
350.000 EUR	1,17	1,28	1,29
375.000 EUR	1,15	1,25	1,26
400.000 EUR	1,13	1,23	1,24
425.000 EUR	1,11	1,21	1,22
450.000 EUR		1,20	1,20
475.000 EUR			1,18
500.000 EUR			1,16
525.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	270.000 EUR	75.000 EUR	290.000 EUR	75.000 EUR	320.000 EUR	80.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	12 %	35 %	11 %	44 %	13 %
Bodenwert	220 EUR/m <sup>2</sup>	50 EUR/m <sup>2</sup>	315 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	400 EUR/m <sup>2</sup>	35 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	250 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	265 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.

## 5.1.4 Reihemittelhäuser

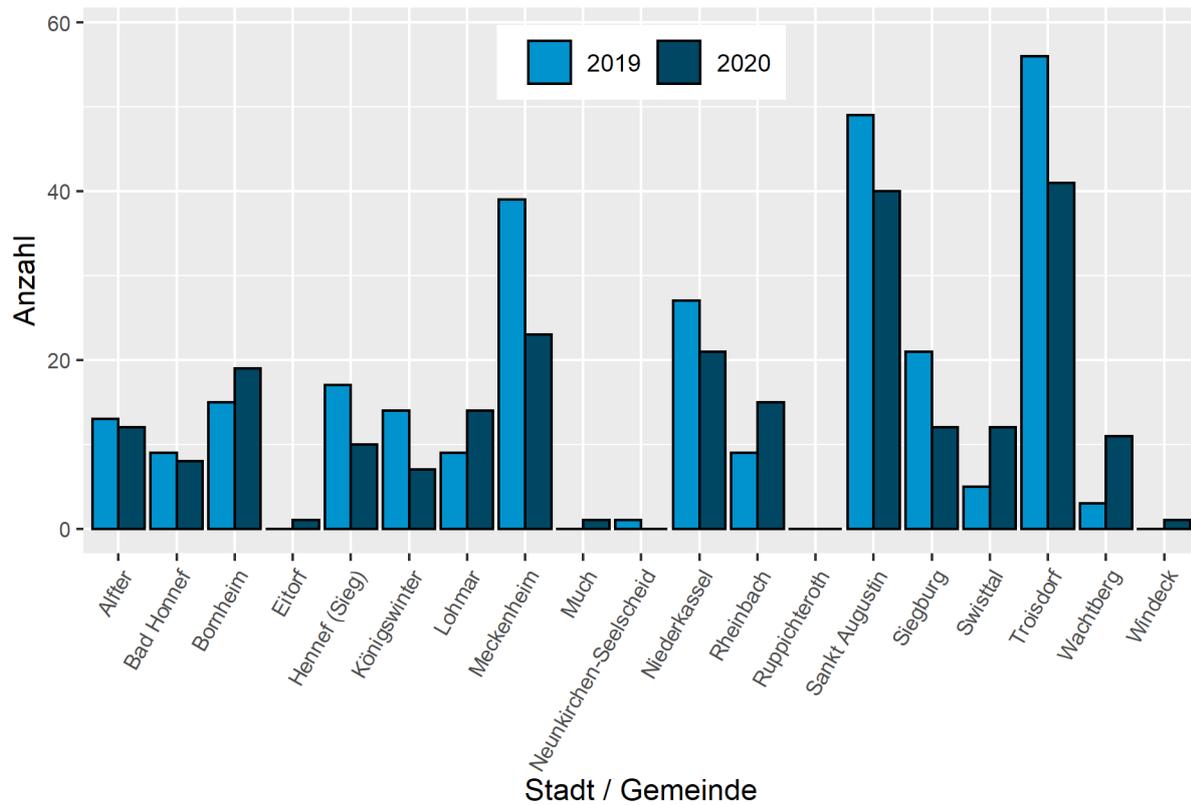
### 5.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Alfter	13	12	0,3	0,5	4.734	4.200	364	350	231	417
Bad Honnef	9	8	0,2	0,2	2.850	2.453	317	307	222	250
Bornheim	15	19	0,4	0,6	4.810	5.735	321	302	267	316
Eitorf	0	1	-	*	-	*	-	*	-	*
Hennef (Sieg)	17	10	0,3	0,2	5.806	3.563	342	356	176	200
Königswinter	14	7	0,4	0,2	4.340	1.944	310	278	286	286
Lohmar	9	14	0,2	0,3	2.672	3.865	297	276	222	214
Meckenheim	39	23	0,9	0,5	10.986	7.953	282	346	231	217
Much	0	1	-	*	-	*	-	*	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	1	0	*	-	*	-	*	-	*	-
Niederkassel	27	21	0,6	0,5	8.492	7.533	315	359	222	238
Rheinbach	9	15	0,2	0,4	2.562	4.901	285	327	222	267
Ruppichteroth	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	49	40	1,2	0,9	15.137	14.258	309	356	245	225
Siegburg	21	12	0,7	0,3	7.491	3.838	357	320	333	250
Swisttal	5	12	0,2	0,3	1.162	3.662	232	305	400	250
Troisdorf	56	41	1,5	1,0	20.508	15.820	366	386	268	244
Wachtberg	3	11	0,1	0,4	1.030	4.290	343	390	333	364
Windeck	0	1	-	*	-	*	-	*	-	*
<b>insgesamt</b>	<b>287</b>	<b>248</b>	<b>7,2</b>	<b>6,4</b>	<b>92.580</b>	<b>84.497</b>	<b>234</b>	<b>271</b>	<b>193</b>	<b>249</b>

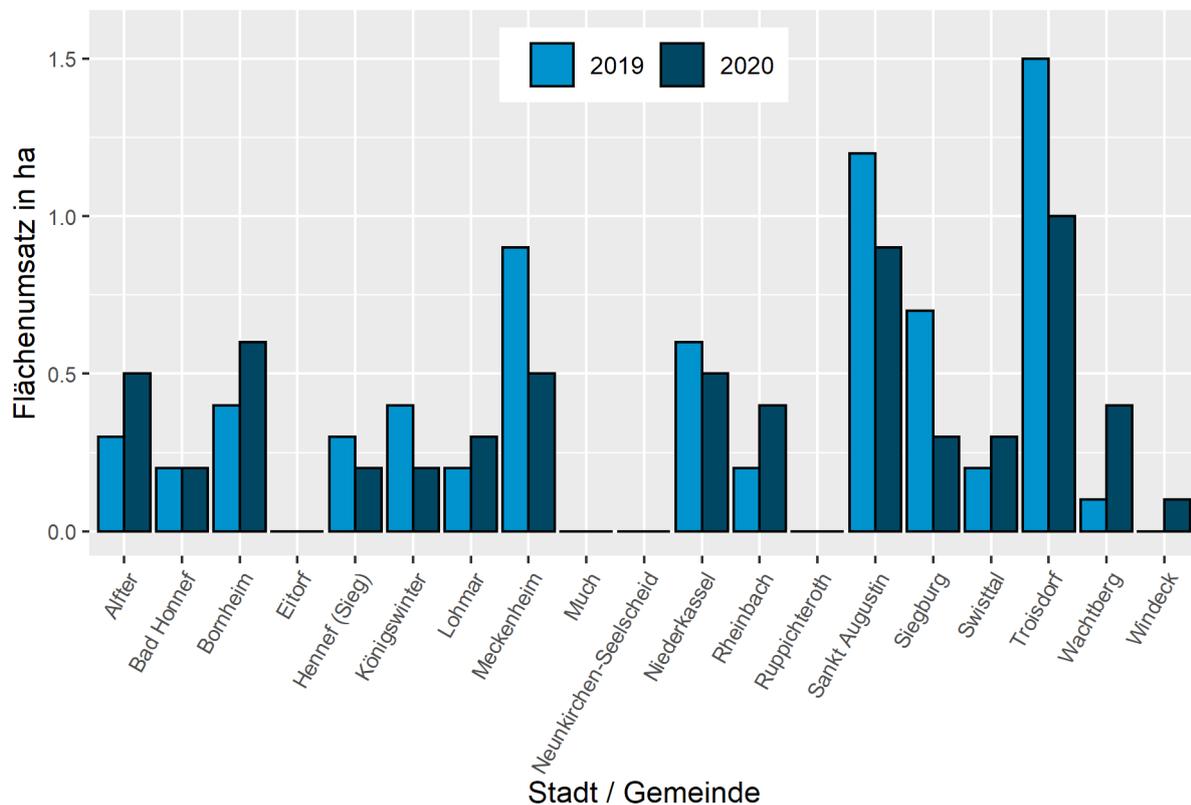
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

## Grafiken zu den Reihenmittelhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



### 5.1.4.2 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>. Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 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 Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

#### Bodenwertniveau 100 EUR/m<sup>2</sup> bis 280 EUR/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	7	110.000	320.000	90	280	850	2.250	1.400
1950 - 1959	3	172.000	295.000	90	270	850	2.950	1.900
1960 - 1969	9	150.000	345.000	90	150	1.650	3.150	2.250
1970 - 1979	28	198.000	385.000	85	250	1.150	3.150	2.300
1980 - 1989	11	215.000	344.000	110	200	1.200	2.850	2.300
1990 - 1999	6	250.000	445.000	80	195	2.300	3.200	2.700
2000 - 2009	4	309.000	400.000	115	175	2.250	3.050	2.700
2010 - 2020	3	260.000	535.000	125	185	1.700	2.900	2.300

#### Bodenwertniveau 281 EUR/m<sup>2</sup> bis 350 EUR/m<sup>2</sup>

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	4	146.000	340.000	90	190	1.150	1.800	1.500
1950 - 1959	3	130.000	435.000	110	175	1.150	2.350	1.600
1960 - 1969	7	240.000	335.000	85	145	1.650	3.650	2.700
1970 - 1979	22	237.000	445.000	85	150	1.850	3.700	2.550
1980 - 1989	5	300.000	389.000	115	165	2.200	2.950	2.500
1990 - 1999	1	*	*	*	*	*	*	*
2000 - 2009	2	*	*	*	*	*	*	*
2010 - 2020	7	460.000	526.000	175	195	2.350	2.900	2.650

**Bodenwertniveau 351 EUR/m<sup>2</sup> bis 550 EUR/m<sup>2</sup>**

Baujahr	Anzahl	Gesamtkaufpreis in EUR		Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	9	150.000	510.000	85	230	1.450	3.200	2.450
1950 - 1959	2	*	*	*	*	*	*	*
1960 - 1969	8	240.000	440.000	100	160	2.150	3.150	2.650
1970 - 1979	15	239.000	535.000	85	180	1.800	3.900	2.800
1980 - 1989	5	365.000	475.000	100	155	2.450	4.650	3.050
1990 - 1999	1	*	*	*	*	*	*	*
2000 - 2009	2	*	*	*	*	*	*	*
2010 - 2020	4	403.000	491.000	140	200	2.300	2.900	2.600

**5.1.4.3 Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser**

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,3	42	124	2.388	7,35	19,9	46	80
Standardabweichung	0,4		27	586	1,54	4,3	14	

#### 5.1.4.4 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 350 EUR/m <sup>2</sup>	351 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 54</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,42</b>	<b>n = 113</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,50</b>	<b>n = 89</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,39</b>
100.000 EUR			
125.000 EUR	1,85		
150.000 EUR	1,66	1,83	1,93
175.000 EUR	1,53	1,69	1,75
200.000 EUR	1,44	1,59	1,62
225.000 EUR	1,36	1,51	1,53
250.000 EUR	1,30	1,45	1,47
275.000 EUR	1,25	1,38	1,39
300.000 EUR	1,21	1,32	1,33
325.000 EUR	1,17	1,30	1,31
350.000 EUR		1,28	1,29
375.000 EUR			1,27
400.000 EUR			

<b>Einflussgröße</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	205.000 EUR	50.000 EUR	215.000 EUR	50.000 EUR	230.000 EUR	55.000 EUR
<b>Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert</b>	31 %	10 %	33 %	9 %	41 %	12 %
<b>Bodenwert</b>	240 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>	320 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	400 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	10 Jahre
<b>Bruttogrundfläche</b>	240 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	40 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.

## 5.1.5 Zweifamilienhäuser

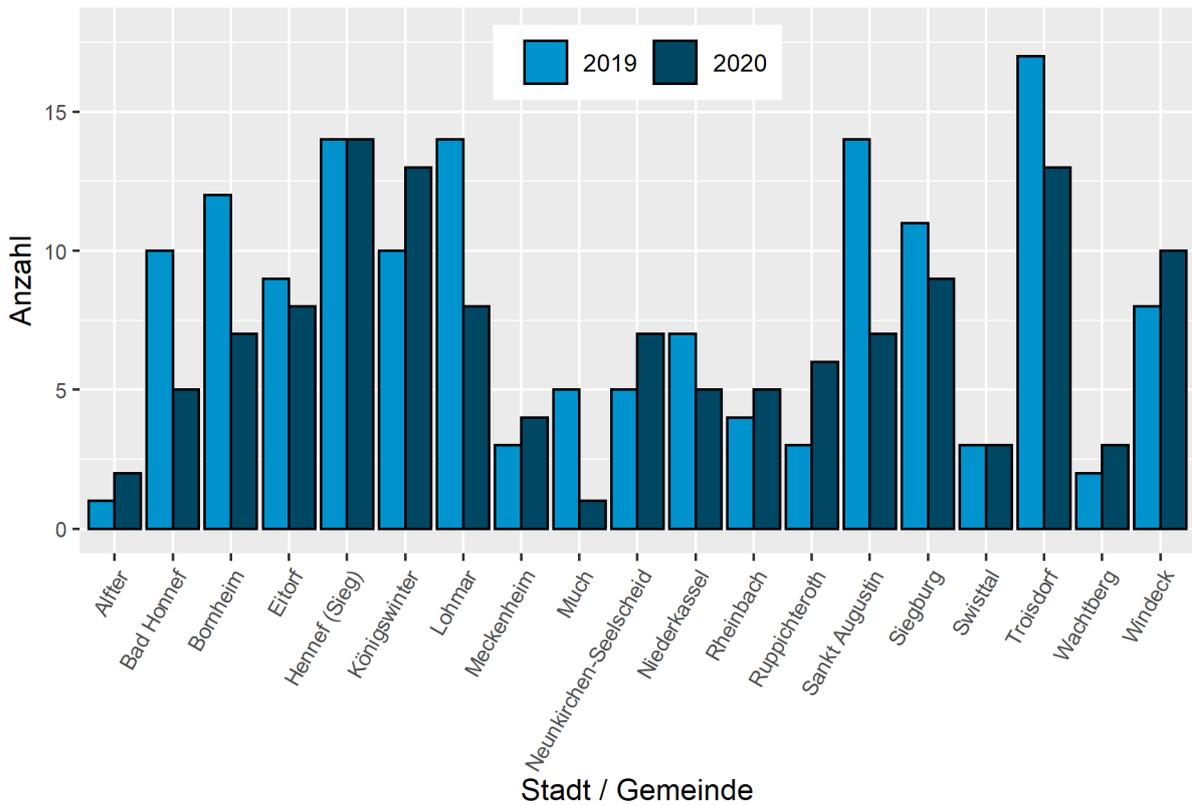
### 5.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Alfter	1	2	*	*	*	*	*	*	*	*
Bad Honnef	10	5	0,7	0,4	4.279	2.512	428	502	700	800
Bornheim	12	7	0,8	0,5	3.831	3.356	319	479	667	714
Eitorf	9	8	0,7	0,8	1.926	2.280	214	285	778	1.000
Hennef (Sieg)	14	14	1,3	1,5	5.440	5.985	389	428	929	1.071
Königswinter	10	13	0,6	0,9	3.750	4.879	375	375	600	692
Lohmar	14	8	1,2	0,7	5.510	3.171	394	396	857	875
Meckenheim	3	4	0,1	0,2	1.097	1.653	366	413	333	500
Much	5	1	0,5	*	1.566	*	313	*	1.000	*
Neunkirchen- Seelscheid	5	7	0,4	0,5	1.275	2.215	255	316	800	714
Niederkassel	7	5	0,3	0,3	9.820	2.835	1.403	567	429	600
Rheinbach	4	5	0,4	0,2	1.421	1.776	355	355	1.000	400
Ruppichteroth	3	6	0,3	0,8	595	1.868	198	311	1.000	1.333
Sankt Augustin	14	7	0,9	0,4	4.979	3.710	356	530	643	571
Siegburg	11	9	0,6	0,6	4.922	3.783	447	420	545	667
Swisttal	3	3	0,3	0,3	1.173	1.110	391	370	1.000	1.000
Troisdorf	17	13	0,9	0,6	6.787	7.426	399	571	529	462
Wachtberg	2	3	*	0,2	*	1.428	*	476	*	667
Windeck	8	10	0,6	1,2	1.115	1.634	139	163	750	1.200
<b>insgesamt</b>	<b>152</b>	<b>130</b>	<b>10,8</b>	<b>10,4</b>	<b>60.956</b>	<b>52.890</b>	<b>408</b>	<b>409</b>	<b>740</b>	<b>803</b>

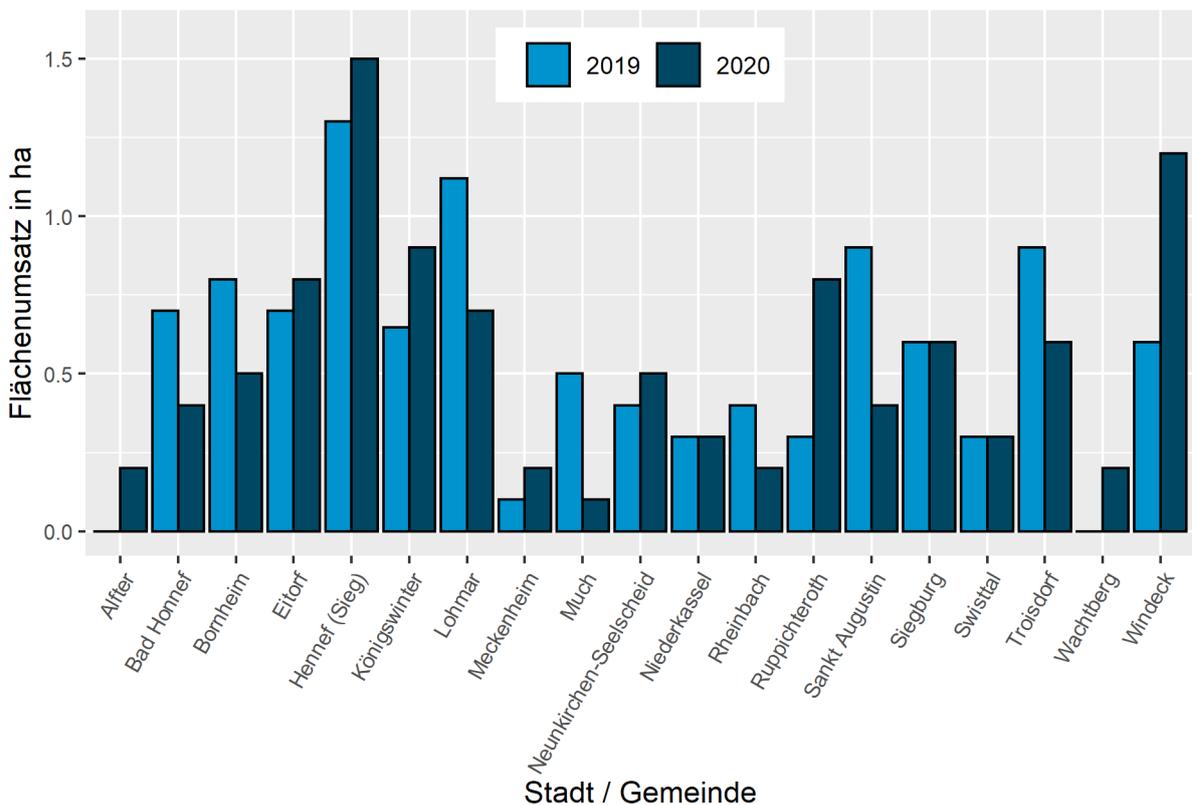
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

**Grafiken zu den Zweifamilienhäusern**

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



**Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden**



### 5.1.5.2 Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

vermietete Objekte	LZ %	Anzahl	Ø Wfl/Nfl m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in % des Rohertrags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren
Zweifamilienhäuser	2,5	23	180	1.842	6,60	22,8	37	80
Standardabweichung	0,4		32	605	1,21	3,5	15	

### 5.1.5.3 Ertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2020
vermietete Objekte	
Zweifamilienhäuser	22,8
Standardabweichung	3,5

#### 5.1.5.4 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Massivbauweise

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 125 EUR/m <sup>2</sup>	126 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 350 EUR/m <sup>2</sup>	351 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 82</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,69</b>	<b>n = 311</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,70</b>	<b>n = 127</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,74</b>	<b>n = 142</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,77</b>
100.000 EUR				
125.000 EUR	1,23			
150.000 EUR	1,17	1,52		
175.000 EUR	1,12	1,42		
200.000 EUR	1,08	1,35	1,40	
225.000 EUR	1,06	1,29	1,35	1,43
250.000 EUR	1,03	1,25	1,30	1,37
275.000 EUR	1,02	1,21	1,26	1,32
300.000 EUR	1,00	1,18	1,23	1,28
325.000 EUR	0,99	1,15	1,20	1,25
350.000 EUR	0,98	1,13	1,18	1,22
375.000 EUR	0,97	1,11	1,16	1,19
400.000 EUR	0,96	1,09	1,14	1,17
425.000 EUR	0,95	1,08	1,13	1,15
450.000 EUR	0,95	1,07	1,12	1,13
475.000 EUR		1,05	1,10	1,12
500.000 EUR		1,04	1,09	1,10
525.000 EUR		1,03	1,08	1,09
550.000 EUR		1,03	1,07	1,08
575.000 EUR		1,02	1,07	1,07
600.000 EUR		1,01	1,06	1,06
625.000 EUR			1,05	1,05
650.000 EUR				1,04
675.000 EUR				

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	260.000 EUR	90.000 EUR	345.000 EUR	105.000 EUR	380.000 EUR	100.000 EUR	435.000 EUR	140.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	24 %	11 %	39 %	13 %	47 %	12 %	54 %	14 %
Bodenwert	90 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	210 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>	320 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	400 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	280 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	95 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.

### 5.1.5.5 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 125 EUR/m <sup>2</sup>	126 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 460 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 22 R<sup>2</sup> = 0,77</b>	<b>n = 75 R<sup>2</sup> = 0,63</b>	<b>n = 43 R<sup>2</sup> = 0,59</b>
100.000 EUR			
125.000 EUR	1,19		
150.000 EUR	1,14	1,41	
175.000 EUR	1,11	1,32	
200.000 EUR	1,08	1,26	
225.000 EUR	1,06	1,21	1,23
250.000 EUR	1,04	1,16	1,21
275.000 EUR	1,03	1,13	1,20
300.000 EUR	1,02	1,10	1,19
325.000 EUR	1,01	1,08	1,18
350.000 EUR	1,00	1,06	1,17
375.000 EUR		1,04	1,16
400.000 EUR		1,02	1,15
425.000 EUR			1,15
450.000 EUR			1,14
475.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	215.000 EUR	70.000 EUR	285.000 EUR	80.000 EUR	355.000 EUR	90.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	11 %	45 %	13 %	54 %	14 %
Bodenwert	90 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	200 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>	340 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	30 Jahre	10 Jahre	30 Jahre	10 Jahre	25 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	255 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	80 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.

## 5.2 Mehrfamilienhäuser

### 5.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Alfter	8	7	6	0,6	0,3	0,5	6.310	5.040	5.540
Bad Honnef	8	11	8	1,1	0,8	0,6	7.183	7.500	7.391
Bornheim	15	17	14	1,3	1,6	1,4	8.782	12.321	11.262
Eitorf	9	10	16	0,8	1,0	1,4	2.368	2.667	7.472
Hennef (Sieg)	6	17	21	0,5	1,5	2,2	5.190	17.096	23.727
Königswinter	26	24	16	2,1	3,8	3,2	12.427	16.259	18.512
Lohmar	11	8	9	0,8	1,0	0,6	5.341	5.095	4.402
Meckenheim	7	8	3	0,7	0,4	0,3	6.718	3.636	2.770
Much	1	2	5	*	*	0,3	*	*	2.389
Neunkirchen-Seelscheid	4	10	8	0,3	0,7	0,6	1.910	5.336	3.814
Niederkassel	9	16	13	0,7	2,3	1,0	6.441	31.118	10.129
Rheinbach	6	13	9	0,7	1,0	0,4	11.131	9.146	4.594
Ruppichteroth	3	5	4	0,3	0,7	0,3	470	2.222	1.364
Sankt Augustin	13	13	23	0,9	0,8	2,1	9.498	6.617	21.520
Siegburg	28	28	23	2,0	1,3	1,5	22.727	38.939	16.804
Swisttal	4	3	10	0,7	0,2	0,8	3.474	1.770	4.691
Troisdorf	39	33	42	3,0	1,9	2,9	38.877	22.729	40.353
Wachtberg	6	4	6	0,6	0,9	0,6	2.792	2.673	5.229
Windeck	10	14	9	0,9	1,6	1,0	2.436	4.022	2.560
<b>insgesamt</b>	<b>213</b>	<b>243</b>	<b>245</b>	<b>18,1</b>	<b>24,5</b>	<b>21,7</b>	<b>154.330</b>	<b>195.046</b>	<b>194.523</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>14 %</b>	<b>1 %</b>		<b>35 %</b>	<b>-11 %</b>		<b>26 %</b>	<b>0 %</b>

### 5.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	3,0	82	673	1.729	6,73	22,9	49	80
Standardabweichung	0,5		707	412	1,38	4,1	14	

Stadt/Gemeinde	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Bad Honnef, Königswinter, Nieder-kassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)</b>	2,9	28	762	1.913	7,01	22,7	49	80
Standardabweichung	0,5		840	311	1,03	3,5	13	
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seel-scheid, Ruppich-teroth</b>	3,6	13	457	1.430	6,39	24,1	50	80
Standardabweichung	0,5		145	410	1,65	5,0	11	
<b>Siegburg</b>	2,7	7	467	1.843	7,38	20,6	42	80
Standardabweichung	0,5		255	411	1,29	2,8	20	
<b>Troisdorf</b>	3,0	14	1.031	1.882	7,23	21,2	49	80
Standardabweichung	0,5		1.344	457	1,57	3,2	16	
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rhein-bach, Swisttal, Wachtberg</b>	2,6	22	576	1.670	6,06	24,5	49	80
Standardabweichung	0,5		267	335	1,14	4,1	15	

### 5.2.3 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2020
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	20,6
Standardabweichung	3,2

Berichtszeitraum	2020
<b>Stadt/Gemeinde</b>	
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)</b>	21,7
Standardabweichung	2,6
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath</b>	18,1
Standardabweichung	2,2
<b>Siegburg</b>	20,3
Standardabweichung	4,3
<b>Troisdorf</b>	20,9
Standardabweichung	3,6
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>	22,2
Standardabweichung	3,7

## 5.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 5.3.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Alfter	3	0	0	0,3	-	-	1.090	-	-
Bad Honnef	5	6	3	2,9	3,2	0,8	13.050	8.369	1.655
Bornheim	1	6	1	*	4,3	*	*	6.967	*
Eitorf	3	4	4	1,7	0,6	1,2	3.182	1.148	1.335
Hennef (Sieg)	7	7	7	0,9	3,8	1,7	10.375	17.607	10.461
Königswinter	3	4	4	1,1	0,3	2,0	2.968	1.470	18.400
Lohmar	4	4	1	3,4	0,4	*	6.079	2.003	*
Meckenheim	4	6	9	4,8	3,9	8,4	8.560	5.277	25.880
Much	2	0	2	*	-	*	*	-	*
Neunkirchen-Seelscheid	4	5	0	14,7	1,7	-	9.542	3.347	-
Niederkassel	5	5	3	1,3	0,5	0,8	5.438	10.050	2.185
Rheinbach	8	4	1	10,9	1,4	*	37.580	3.047	*
Ruppichteroth	4	3	3	2,1	0,9	0,4	2.776	1.669	586
Sankt Augustin	2	3	4	*	0,5	0,7	*	5.147	3.350
Siegburg	2	4	3	*	0,9	0,8	*	4.100	2.448
Swisttal	1	1	4	*	*	0,5	*	*	3.145
Troisdorf	4	10	10	1,1	9,1	4,4	11.276	35.904	21.896
Wachtberg	0	4	0	-	0,8	-	-	6.480	-
Windeck	0	7	5	-	2,0	2,5	-	2.155	1.870
<b>insgesamt</b>	<b>62</b>	<b>83</b>	<b>64</b>	<b>49,9</b>	<b>34,9</b>	<b>32,2</b>	<b>131.315</b>	<b>117.040</b>	<b>107.138</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>34 %</b>	<b>-23 %</b>		<b>-30 %</b>	<b>-8 %</b>		<b>-11 %</b>	<b>-8 %</b>

### 5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

vermietete Objekte	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	4,5	9	2.040	1.924	10,22	17,6	32	60
Standardabweichung	0,9		1.691	916	4,51	5,3	12	
<b>Gewerbe und Industrie</b>	5,2	8	5.346	899	5,14	18,6	28	50
Standardabweichung	1,2		6.056	464	1,84	5,6	10	

### 5.3.3 Ertragsfaktor für Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2020
<b>vermietete Objekte</b>	
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	15,2
Standardabweichung	2,7
<b>Gewerbe und Industrie</b>	12,8
Standardabweichung	2,8

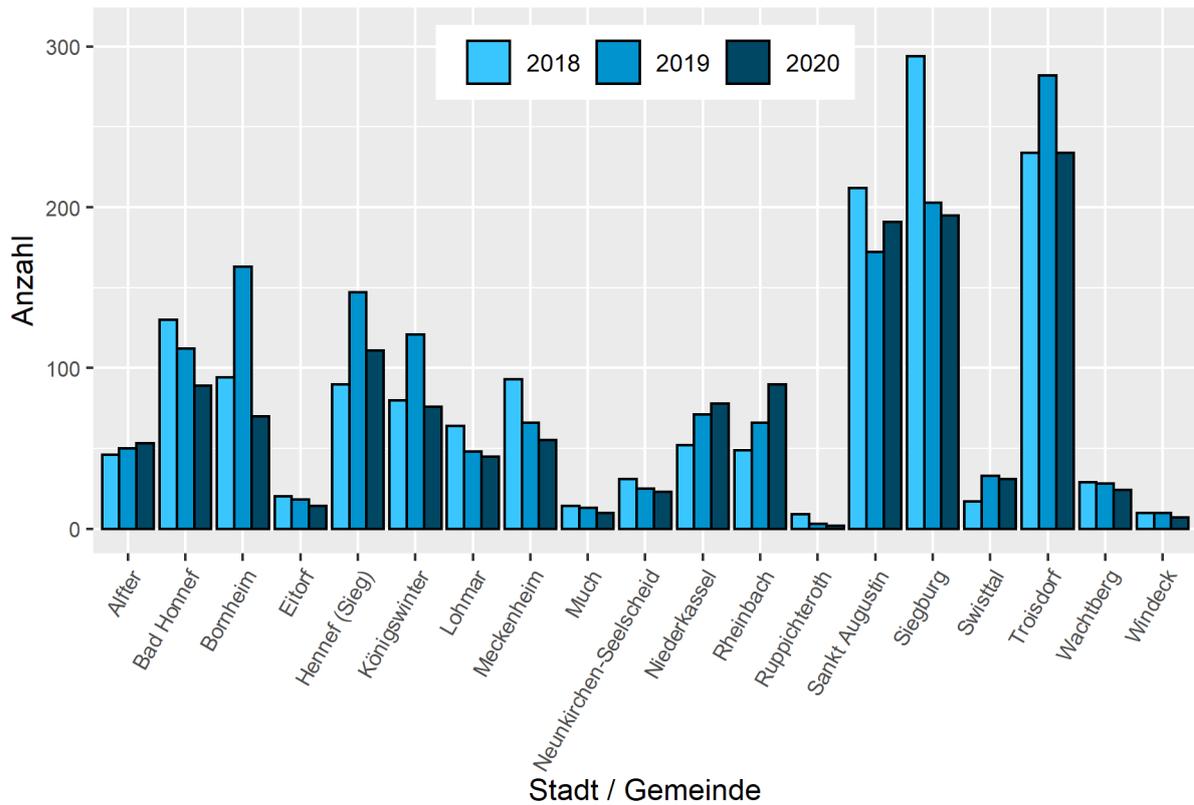
## 6 Wohnungseigentum

### 6.1 Wohnungseigentum insgesamt

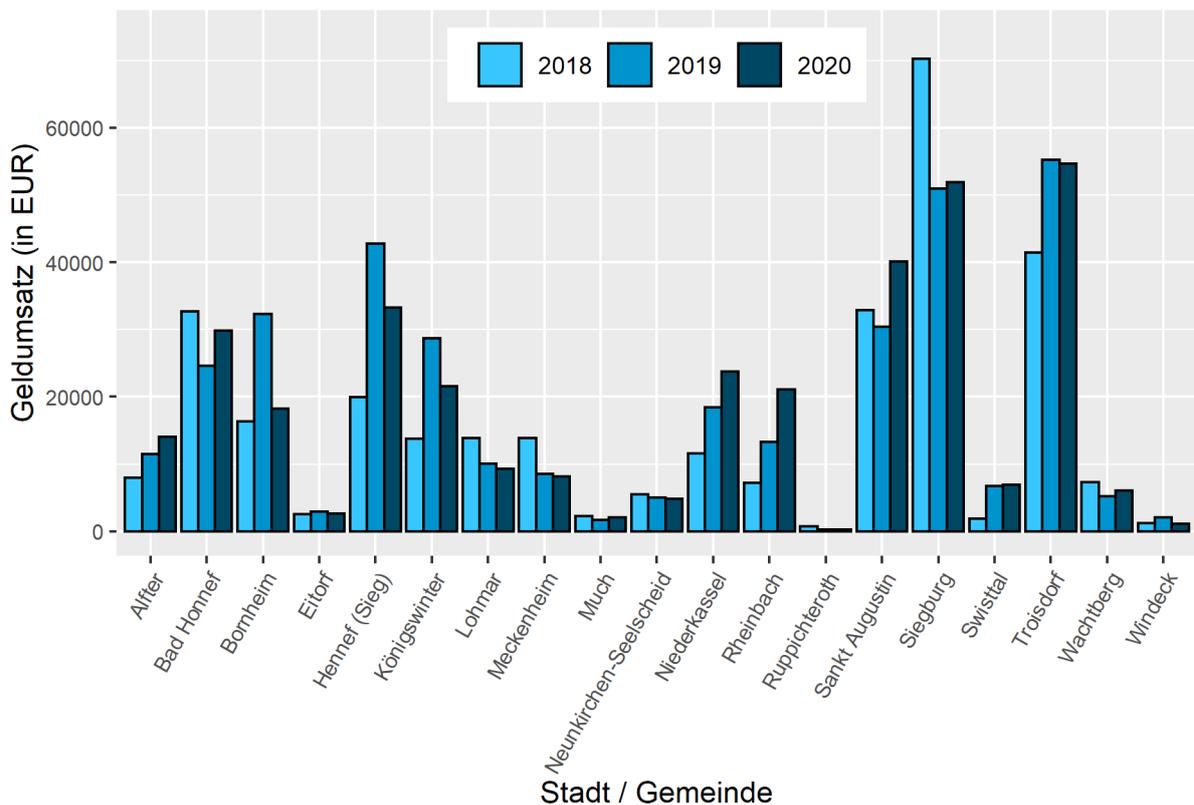
Stadt/Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in TEUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Alfter	46	50	53	7.993	11.469	14.066
Bad Honnef	130	112	89	32.656	24.618	29.827
Bornheim	94	163	70	16.293	32.263	18.226
Eitorf	20	18	14	2.490	2.934	2.679
Hennef (Sieg)	90	147	111	19.896	42.762	33.266
Königswinter	80	121	76	13.725	28.724	21.553
Lohmar	64	48	45	13.850	10.052	9.257
Meckenheim	93	66	55	13.813	8.525	8.140
Much	14	13	10	2.223	1.718	2.019
Neunkirchen-Seelscheid	31	25	23	5.495	4.973	4.861
Niederkassel	52	71	78	11.570	18.428	23.748
Rheinbach	49	66	90	7.244	13.302	21.099
Ruppichteroth	9	3	2	735	273	218
Sankt Augustin	212	172	191	32.855	30.370	40.111
Siegburg	294	203	195	70.259	50.928	51.910
Swisttal	17	33	31	1.874	6.723	6.959
Troisdorf	234	282	234	41.472	55.228	54.662
Wachtberg	29	28	24	7.268	5.231	6.079
Windeck	10	10	7	1.208	2.017	1.109
<b>insgesamt</b>	<b>1.568</b>	<b>1.631</b>	<b>1.398</b>	<b>302.919</b>	<b>350.538</b>	<b>349.789</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>4 %</b>	<b>-14 %</b>		<b>16 %</b>	<b>0 %</b>

**Grafiken zu Eigentumswohnungen**

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

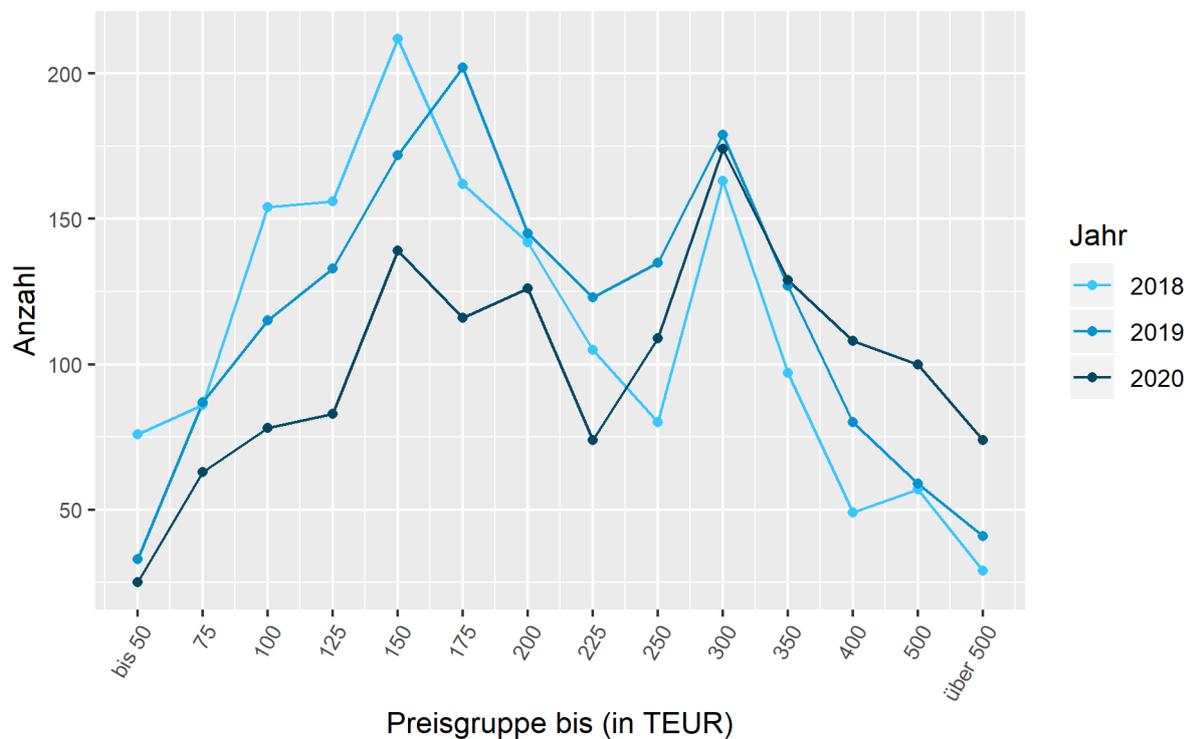


**Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden**



### 6.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Preisgruppe	2018	2019	2020
0 EUR bis 50.000 EUR	76	33	25
50.000 EUR bis 75.000 EUR	86	87	63
75.000 EUR bis 100.000 EUR	154	115	78
100.000 EUR bis 125.000 EUR	156	133	83
125.000 EUR bis 150.000 EUR	212	172	139
150.000 EUR bis 175.000 EUR	162	202	116
175.000 EUR bis 200.000 EUR	142	145	126
200.000 EUR bis 225.000 EUR	105	123	74
225.000 EUR bis 250.000 EUR	80	135	109
250.000 EUR bis 300.000 EUR	163	179	174
300.000 EUR bis 350.000 EUR	97	127	129
350.000 EUR bis 400.000 EUR	49	80	108
400.000 EUR bis 500.000 EUR	57	59	100
über 500.000 EUR	29	41	74
insgesamt	1.568	1.631	1.398



**6.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum des Berichtsjahres 2020 gemeindeweise**

Preisgruppe	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef (Sieg)
0 EUR bis 50.000 EUR	2	1	-	-	1
50.000 EUR bis 75.000 EUR	-	3	-	-	-
75.000 EUR bis 100.000 EUR	-	1	8	-	1
100.000 EUR bis 125.000 EUR	2	10	11	-	1
125.000 EUR bis 150.000 EUR	2	7	8	2	9
150.000 EUR bis 175.000 EUR	4	8	3	6	7
175.000 EUR bis 200.000 EUR	4	7	6	2	4
200.000 EUR bis 225.000 EUR	4	4	4	1	10
225.000 EUR bis 250.000 EUR	8	7	4	1	9
250.000 EUR bis 300.000 EUR	6	6	4	2	18
300.000 EUR bis 350.000 EUR	12	7	5	-	16
350.000 EUR bis 400.000 EUR	7	5	7	-	17
400.000 EUR bis 500.000 EUR	2	5	5	-	10
über 500.000 EUR	-	18	5	-	8
insgesamt	53	89	70	14	111

Preisgruppe	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 EUR bis 50.000 EUR	-	-	-	-	1
50.000 EUR bis 75.000 EUR	2	4	12	-	1
75.000 EUR bis 100.000 EUR	4	-	7	-	-
100.000 EUR bis 125.000 EUR	3	3	5	4	-
125.000 EUR bis 150.000 EUR	10	7	4	-	3
150.000 EUR bis 175.000 EUR	5	8	8	-	1
175.000 EUR bis 200.000 EUR	5	4	8	2	4
200.000 EUR bis 225.000 EUR	2	5	2	-	1
225.000 EUR bis 250.000 EUR	7	3	6	-	5
250.000 EUR bis 300.000 EUR	9	4	-	3	5
300.000 EUR bis 350.000 EUR	9	3	3	-	1
350.000 EUR bis 400.000 EUR	7	-	-	1	1
400.000 EUR bis 500.000 EUR	5	4	-	-	-
über 500.000 EUR	8	-	-	-	-
insgesamt	76	45	55	10	23

**weitere Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise**

Preisgruppe	Niederkassel	Rheinbach	Rup- pichterath	Sankt Augus- tin	Siegburg
0 EUR bis 50.000 EUR	1	-	1	13	2
50.000 EUR bis 75.000 EUR	1	4	-	21	2
75.000 EUR bis 100.000 EUR	4	2	-	17	6
100.000 EUR bis 125.000 EUR	3	2	-	18	1
125.000 EUR bis 150.000 EUR	2	14	-	12	21
150.000 EUR bis 175.000 EUR	1	6	-	17	19
175.000 EUR bis 200.000 EUR	2	10	1	20	24
200.000 EUR bis 225.000 EUR	3	3	-	8	9
225.000 EUR bis 250.000 EUR	9	10	-	8	18
250.000 EUR bis 300.000 EUR	20	19	-	14	26
300.000 EUR bis 350.000 EUR	5	11	-	7	28
350.000 EUR bis 400.000 EUR	7	8	-	11	15
400.000 EUR bis 500.000 EUR	14	1	-	18	12
über 500.000 EUR	6	-	-	7	12
insgesamt	78	90	2	191	195

Preisgruppe	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 EUR bis 50.000 EUR	-	3	-	-
50.000 EUR bis 75.000 EUR	-	11	1	1
75.000 EUR bis 100.000 EUR	2	23	2	1
100.000 EUR bis 125.000 EUR	6	12	1	1
125.000 EUR bis 150.000 EUR	5	27	4	2
150.000 EUR bis 175.000 EUR	1	21	1	-
175.000 EUR bis 200.000 EUR	-	20	3	-
200.000 EUR bis 225.000 EUR	1	17	-	-
225.000 EUR bis 250.000 EUR	3	10	1	-
250.000 EUR bis 300.000 EUR	3	30	3	2
300.000 EUR bis 350.000 EUR	5	14	3	-
350.000 EUR bis 400.000 EUR	4	18	-	-
400.000 EUR bis 500.000 EUR	-	21	3	-
über 500.000 EUR	1	7	2	-
insgesamt	31	234	24	7

## 6.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/Gemeinde	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Umwandlungen		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Alfter	10	-	7	20	-	2	-	-	-
Bad Honnef	28	10	24	74	72	56	15	14	-
Bornheim	11	27	27	54	41	29	-	41	2
Eitorf	-	1	1	6	8	8	-	-	-
Hennef (Sieg)	5	40	51	65	36	49	-	-	-
Königswinter	5	1	13	62	22	46	1	5	7
Lohmar	17	-	-	32	-	7	-	-	-
Meckenheim	25	1	1	49	47	47	-	1	-
Much	-	-	-	3	-	-	-	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	6	1	7	16	9	12	-	-	-
Niederkassel	23	17	37	10	15	28	-	-	1
Rheinbach	4	26	35	24	27	42	-	-	-
Ruppichteroth	-	-	-	7	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	39	28	35	140	121	128	2	1	-
Siegburg	104	41	47	101	120	70	3	3	17
Swisttal	-	10	12	7	4	10	-	-	-
Troisdorf	36	46	28	76	95	95	6	9	25
Wachtberg	6	2	4	7	10	10	-	-	-
Windeck	3	7	2	2	-	1	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>322</b>	<b>258</b>	<b>331</b>	<b>755</b>	<b>627</b>	<b>640</b>	<b>27</b>	<b>74</b>	<b>52</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 unter Ziffer 6.1.1.

**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.

### 6.3 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

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.

Nicht erfasst sind Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" (siehe Ziffer 6.3.7).

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. Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden Verkäufe aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 herangezogen.

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

(Baujahr bis 1989)

##### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Hennef (Sieg)	3	2.050	2.300	2.200	2.250
Sankt Augustin	4	1.350	3.050	2.350	2.550
Troisdorf	5	1.150	2.300	1.850	1.850
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	16	1.150	3.050	2.100	2.200

##### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Sankt Augustin	13	700	3.100	1.350	1.200
Troisdorf	3	550	2.100	1.250	1.150
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	19	550	3.100	1.450	1.400

**(Baujahr 1990 bis 1999)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4	1.950	2.750	2.250	2.150

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

**(Baujahr 2000 bis 2009)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

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

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

**(Baujahr ab 2010)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bornheim	9	2.550	3.550	3.150	3.450
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	12	2.550	4.250	3.400	3.450

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

### 6.3.2 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	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Alfter	4	1.500	2.700	2.150	2.200
Bad Honnef	12	1.050	3.300	2.350	2.550
Bornheim	15	950	2.550	1.800	1.650
Königswinter	4	1.850	2.500	2.100	2.050
Meckenheim	5	800	2.000	1.250	1.250
Neunkirchen-Seelscheid	5	950	1.550	1.250	1.350
Niederkassel	4	2.150	3.650	2.600	2.300
Rheinbach	13	1.350	2.350	1.900	1.900
Sankt Augustin	11	1.350	3.050	2.100	1.900
Siegburg	14	1.450	3.550	2.300	2.200
Swisttal	5	1.000	1.750	1.200	1.000
Troisdorf	19	1.250	2.800	1.900	2.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	118	800	3.650	1.950	2.000

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Alfter	4	1.500	2.700	2.150	2.200
Bad Honnef	12	1.050	3.300	2.350	2.550
Bornheim	15	950	2.550	1.800	1.650
Königswinter	4	1.850	2.500	2.100	2.050
Meckenheim	5	800	2.000	1.250	1.250
Neunkirchen-Seelscheid	5	950	1.550	1.250	1.350
Niederkassel	4	2.150	3.650	2.600	2.300
Rheinbach	13	1.350	2.350	1.900	1.900
Sankt Augustin	11	1.350	3.050	2.100	1.900
Siegburg	14	1.450	3.550	2.300	2.200
Swisttal	5	1.000	1.750	1.200	1.000
Troisdorf	19	1.250	2.800	1.900	2.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	118	800	3.650	1.950	2.000

**(Baujahr 1990 bis 1999)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	3	3.250	3.550	3.400	3.400
Bornheim	4	2.050	2.800	2.400	2.350
Hennef (Sieg)	21	1.250	3.350	2.550	2.700
Königswinter	3	2.500	5.600	3.600	2.700
Lohmar	4	2.150	2.650	2.500	2.550
Meckenheim	3	2.100	3.050	2.500	2.400
Neunkirchen-Seelscheid	3	1.200	2.600	1.950	2.050
Rheinbach	3	1.950	2.350	2.100	2.000
Sankt Augustin	7	2.300	3.050	2.600	2.500
Siegburg	7	2.400	4.100	3.250	3.250
Troisdorf	15	1.300	3.600	2.550	2.600
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	78	1.200	5.600	2.650	2.600

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

**(Baujahr 2000 bis 2009)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Troisdorf	3	1.850	3.050	2.650	3.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	7	1.850	3.800	2.800	3.000

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

**(Baujahr ab 2010)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	3	2.450	3.500	3.100	3.350
Hennef (Sieg)	11	3.400	4.000	3.650	3.700
Niederkassel	3	3.800	4.900	4.250	4.000
Rheinbach	14	3.750	4.100	3.950	3.950
Sankt Augustin	8	3.400	4.100	3.800	3.850
Siegburg	6	4.150	4.800	4.500	4.500
Troisdorf	6	3.700	4.750	4.200	4.200
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	54	2.450	6.600	3.950	3.900

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

**6.3.3 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	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	3	1.900	2.550	2.200	2.100
Bornheim	6	1.700	2.450	2.100	2.150
Königswinter	5	1.500	3.400	2.250	2.050
Meckenheim	15	450	2.350	1.850	1.950
Niederkassel	6	800	3.150	1.800	1.650
Rheinbach	10	1.250	2.450	1.800	1.800
Sankt Augustin	9	1.450	2.750	2.150	2.150
Siegburg	11	1.400	3.900	2.200	2.150
Swisttal	5	1.000	1.450	1.200	1.150
Troisdorf	19	1.400	3.000	2.250	2.200
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	97	450	3.900	2.000	2.050

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	4	1.950	2.650	2.300	2.250
Meckenheim	5	700	3.300	1.650	1.550
Sankt Augustin	21	750	2.450	1.350	1.350
Siegburg	4	1.900	3.000	2.500	2.500
Troisdorf	11	900	2.500	1.650	1.750
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	47	700	3.300	1.650	1.550

**(Baujahr 1990 bis 1999)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	4	2.100	3.500	2.800	2.850
Eitorf	3	1.750	2.300	2.000	1.950
Hennef (Sieg)	14	1.650	3.600	2.750	2.800
Königswinter	5	1.400	3.050	2.200	2.300
Neunkirchen-Seelscheid	3	2.050	2.750	2.300	2.150
Rheinbach	3	2.100	2.450	2.250	2.150
Sankt Augustin	9	2.250	3.350	2.700	2.750
Siegburg	3	2.650	3.450	2.950	2.800
Troisdorf	11	1.950	3.300	2.500	2.400
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	61	650	3.600	2.550	2.500

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

**(Baujahr 2000 bis 2009)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Siegburg	3	2.950	3.950	3.400	3.350
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	1.700	3.950	2.400	2.000

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

**(Baujahr ab 2010)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bornheim	6	3.000	3.900	3.600	3.700
Hennef (Sieg)	12	3.500	4.000	3.800	3.850
Königswinter	9	3.450	5.800	4.000	3.750
Meckenheim	3	2.800	3.500	3.150	3.150
Neunkirchen-Seelscheid	6	2.800	3.300	3.100	3.100
Niederkassel	4	2.700	4.650	3.800	3.900
Rheinbach	17	2.800	4.200	3.850	3.950
Sankt Augustin	6	3.700	4.700	4.000	3.950
Siegburg	17	3.950	4.550	4.250	4.250
Swisttal	5	2.500	3.550	3.050	3.150
Troisdorf	11	3.050	4.050	3.700	3.900
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	98	2.500	5.800	3.800	3.850

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

### 6.3.4 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	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	3	2.100	2.950	2.400	2.150
Bornheim	3	1.450	2.650	2.050	2.100
Königswinter	5	1.450	2.800	1.950	1.650
Sankt Augustin	4	1.900	2.700	2.350	2.450
Siegburg	4	1.700	3.250	2.450	2.450
Troisdorf	3	2.350	2.600	2.500	2.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	26	1.150	3.250	2.200	2.250

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Sankt Augustin	5	1.100	2.150	1.700	1.850
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	13	1.100	2.600	1.900	2.000

(Baujahr 1990 bis 1999)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Hennef (Sieg)	7	2.200	2.800	2.450	2.400
Siegburg	5	2.300	3.400	3.000	3.200
Troisdorf	4	2.000	2.800	2.450	2.550
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	25	1.200	3.400	2.550	2.550

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

**(Baujahr 2000 bis 2009)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	12	1.800	3.250	2.800	3.000

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

**(Baujahr ab 2010)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	8	3.200	5.000	4.300	4.500
Bornheim	7	3.300	4.000	3.750	3.850
Hennef (Sieg)	15	3.250	4.100	3.800	3.850
Königswinter	5	2.600	5.100	3.800	3.600
Niederkassel	13	3.400	4.800	4.200	4.250
Sankt Augustin	11	3.800	4.600	4.100	4.050
Siegburg	9	2.400	4.600	3.900	4.450
Troisdorf	7	3.350	4.050	3.600	3.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	84	2.400	5.100	3.850	3.900

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

### 6.3.5 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	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Troisdorf	3	1.950	2.900	2.550	2.700
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	11	1.050	2.900	1.950	1.950

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

(Baujahr 1990 bis 1999)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	1.650	3.300	2.450	2.250

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

(Baujahr 2000 bis 2009)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5	1.200	3.400	2.200	1.850

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

**(Baujahr ab 2010)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	4	3.050	3.900	3.300	3.100
Hennef (Sieg)	5	3.250	4.350	3.650	3.400
Niederkassel	10	2.050	4.600	3.650	3.750
Sankt Augustin	7	3.200	4.250	3.450	3.300
Siegburg	5	3.500	4.700	4.300	4.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	38	2.050	4.700	3.650	3.550

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

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

(Baujahr bis 1989)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Siegburg	4	1.750	2.400	1.950	1.850
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	1.650	2.400	2.000	1.900

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

(Baujahr 1990 bis 1999)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Königswinter	3	1.250	4.100	3.100	4.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	1.250	4.500	2.950	2.600

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

(Baujahr 2000 bis 2009)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3	1.500	2.100	1.850	2.000

#### Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

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

**(Baujahr ab 2010)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m <sup>2</sup>		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>
		von	bis		
Bad Honnef	10	3.600	5.200	4.650	4.650
Bornheim	4	2.550	6.150	4.350	4.300
Hennef (Sieg)	4	4.000	4.350	4.200	4.200
Sankt Augustin	3	3.300	5.050	4.450	5.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	29	2.550	6.150	4.250	4.350

**Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse**

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

### 6.3.7 Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für 'Betreutes Wohnen' und Seniorenhäuser 60+

(Baujahr bis 1999)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	
		in EUR/m <sup>2</sup>				in m <sup>2</sup>	
		von	bis			von	bis
Alfter	3	1.600	1.800	1.650	1.600	46	55
Bad Honnef	52	2.000	6.450	3.600	2.800	20	99
Bornheim	22	1.250	3.150	2.200	2.100	36	81
Rheinbach	9	2.400	3.500	2.700	2.650	34	60
Sankt Augustin	5	1.500	2.900	2.050	2.050	45	100
Siegburg	156	1.550	6.650	5.250	4.250	19	89
Troisdorf	4	2.600	2.850	2.650	2.600	69	118
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	257	700	6.650	4.350	4.150	19	118

(Baujahr ab 2000)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert in EUR/m <sup>2</sup>	Median in EUR/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	
		in EUR/m <sup>2</sup>				in m <sup>2</sup>	
		von	bis			von	bis
Bad Honnef	10	3.700	5.700	5.100	5.400	21	209
Hennef (Sieg)	7	2.850	3.750	3.500	3.600	66	130
Niederkassel	11	2.050	6.950	3.900	3.850	23	123
Sankt Augustin	11	3.500	6.100	4.550	4.100	22	109
Troisdorf	4	3.050	4.200	3.850	4.050	55	87
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	47	2.050	6.950	4.250	4.000	21	209

Die vorstehenden Tabellen geben Auskünfte über durchschnittliche Kaufpreise von Pflegeapartments und Seniorenwohnungen. Es wurden 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.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Kosten für Serviceleistungen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Sie sind in den Preisspannen und Mittelwerten enthalten. Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden Verkäufe aus den Jahren 2018, 2019 und 2020 herangezogen.

### 6.3.8 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

#### Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2,7	315	74	2.606	8,68	17,6	57	80
Standardabweichung	0,4		25	691	1,39	4,0	16	

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die Baujahresklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 6.3 'Durchschnittswerte von Wohnungseigentum') aufgeteilt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Baujahr bis 1989</b>	2,9	98	74	2.037	7,81	19,6	40	80
Standardabweichung	0,5		33	500	1,41	4,2	8	
<b>Baujahr 1990 bis 1999</b>	2,7	118	66	2.513	8,51	17,9	55	80
Standardabweichung	0,4		15	465	1,25	3,9	2	
<b>Baujahr 2000 bis 2009</b>	2,7	17	76	2.676	8,29	17,6	63	80
Standardabweichung	0,5		23	539	0,98	3,7	2	
<b>Baujahr ab 2010</b>	2,6	82	84	3.406	9,90	14,9	80	80
Standardabweichung	0,3		22	363	0,82	2,4	1	

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

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	4,0	30	67	1.406	7,00	22,6	38	80
Standardabweichung	0,7		25	464	2,05	4,7	8	

### 6.3.9 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2020
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	24,7
Standardabweichung	3,9

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die Baujahresklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 6.3 'Durchschnittswerte von Wohnungseigentum') aufgeteilt.

Berichtszeitraum	2020
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989</b>	21,2
Standardabweichung	3,0
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999</b>	24,8
Standardabweichung	2,5
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009</b>	25,5
Standardabweichung	3,1
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2010</b>	28,7
Standardabweichung	2,4

Berichtszeitraum	2020
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	16,0
Standardabweichung	2,5

## 6.4 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.

Die Preisangaben beruhen auf Rückantworten zu Käuferanfragen aus Kaufverträgen von Wohnungseigentum aus den Jahren 2018, 2019 und 2020.

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. Die Werte wurden gerundet.

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

### 6.4.1 Oberirdische Stellplätze

#### (Baujahr bis 1989)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Bad Honnef	16	2.000	12.000	9.000	12.000
Bornheim	8	3.500	9.000	4.500	4.000
Sankt Augustin	5	3.000	6.000	4.500	4.000
Siegburg	4	6.000	15.000	8.500	6.500
Swisttal	3	4.000	5.500	5.000	5.000
Troisdorf	4	4.500	6.500	5.000	5.000
Wachtberg	4	5.000	5.500	5.000	5.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	55	2.000	15.000	6.500	5.500

#### (Baujahr 1990 bis 1999)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Bornheim	5	5.000	7.000	5.500	5.000
Hennef (Sieg)	4	3.500	4.000	4.000	4.000
Lohmar	4	4.500	5.000	4.500	4.500
Much	4	4.500	4.500	4.500	4.500
Neunkirchen-Seelscheid	3	5.000	5.500	5.500	5.500
Troisdorf	3	2.500	6.500	4.000	3.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	31	2.500	10.000	5.000	5.000

**(Baujahr 2000 bis 2009)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	2.500	9.000	7.000	8.500

**(Baujahr ab 2010)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Bad Honnef	5	7.500	7.500	7.500	7.500
Hennef (Sieg)	4	4.000	8.000	6.500	7.000
Königswinter	5	10.000	10.000	10.000	10.000
Neunkirchen-Seelscheid	7	5.000	5.000	5.000	5.000
Niederkassel	7	5.000	8.000	7.500	7.500
Rheinbach	4	6.000	6.000	6.000	6.000
Sankt Augustin	10	5.000	12.000	9.500	10.000
Siegburg	8	5.000	12.000	8.500	7.500
Swisttal	8	6.000	7.000	6.500	6.000
Troisdorf	7	8.000	9.000	8.500	8.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	72	4.000	12.000	8.000	7.500

**6.4.2 Garagen****(Baujahr bis 1989)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Bad Honnef	9	8.000	20.000	11.000	8.000
Hennef (Sieg)	3	6.500	10.000	7.500	6.500
Niederkassel	4	5.000	8.000	7.000	8.000
Siegburg	4	5.000	10.000	7.000	6.500
Troisdorf	3	6.000	15.000	10.000	9.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	36	5.000	20.000	8.500	8.000

**(Baujahr 1990 bis 1999)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5	7.000	12.000	9.000	8.500

**(Baujahr 2000 bis 2009)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3	9.500	14.000	11.500	11.000

**(Baujahr ab 2010)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Alfter	4	10.000	10.000	10.000	10.000
Sankt Augustin	3	20.000	20.000	20.000	20.000
Swisttal	5	15.000	15.000	15.000	15.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	14	10.000	20.000	14.500	15.000

**6.4.3 Tiefgaragenstellplätze****(Baujahr bis 1989)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Bad Honnef	7	10.000	13.000	11.500	11.000
Meckenheim	5	5.000	7.000	6.500	7.000
Sankt Augustin	7	1.500	13.000	5.500	4.000
Siegburg	3	7.500	8.000	8.000	8.000
Troisdorf	28	5.000	15.000	9.500	9.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	53	1.500	15.000	9.000	9.000

**(Baujahr 1990 bis 1999)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Bad Honnef	7	3.000	10.000	8.500	9.000
Hennef (Sieg)	8	8.000	11.500	9.500	9.500
Lohmar	3	8.000	10.000	9.500	10.000
Sankt Augustin	4	5.000	9.000	7.500	8.000
Troisdorf	7	7.000	15.000	10.000	8.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	34	3.000	15.000	9.000	9.000

**(Baujahr 2000 bis 2009)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Siegburg	4	13.000	17.500	14.500	14.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	10	5.000	19.000	13.000	14.000

**(Baujahr ab 2010)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Alfter	15	15.000	37.000	20.000	18.500
Bad Honnef	4	20.000	32.000	26.000	26.500
Bornheim	30	10.000	22.500	19.000	19.000
Hennef (Sieg)	67	8.000	25.000	18.000	18.000
Niederkassel	9	12.500	20.000	17.000	18.000
Rheinbach	6	18.000	18.000	18.000	18.000
Sankt Augustin	30	15.000	20.000	18.000	18.000
Siegburg	27	9.000	30.000	21.000	22.500
Swisttal	5	15.000	15.000	15.000	15.000
Troisdorf	36	15.000	20.000	18.000	19.000
Windeck	6	18.500	18.500	18.500	18.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	237	8.000	37.000	18.500	19.000

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

### Sachwertfaktoren für Erbbaurechte

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau 50 EUR/m <sup>2</sup> bis 490 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 96</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,30</b>
125.000 EUR	
150.000 EUR	1,21
175.000 EUR	1,17
200.000 EUR	1,12
225.000 EUR	1,08
250.000 EUR	1,04
275.000 EUR	1,00
300.000 EUR	0,96
325.000 EUR	0,92
350.000 EUR	0,87
375.000 EUR	0,83
400.000 EUR	0,79
425.000 EUR	0,75
450.000 EUR	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathematischer Wert	300.000 EUR	80.000 EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathematischen Wert	43 %	23 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	305 m <sup>2</sup>	95 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.

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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 in diesem Bericht enthaltenen 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 2018, 2019 und 2020 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.

### 8.2 Modell zur Ableitung von Ertragsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

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.

### 8.3 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke

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 EUR/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 wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht (massive Bauweise). Für Gebäude in Leicht - bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) werden 60 Jahre zugrunde gelegt (siehe Ziffer 5.2.5, 5.5.5 bzw. 9.6.4).
- 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 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.

## 8.4 Modell zur Ableitung von 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 2019 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 96 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)
- 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 (siehe Ziffer 9.1) 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 1,2 % 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.

## 9 Übersicht über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten

### 9.1 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

#### Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis

Grundstücksgröße	Anzahl	Zu-/Abschlag zum Bodenrichtwert i.M.	mittlere Breite (nachrichtlich) in Meter	mittlere Tiefe (nachrichtlich) in Meter
bis 500 m <sup>2</sup>	434	+ 5 %	16	27
501 - 700 m <sup>2</sup>	381	0 %	20	31
701 - 900 m <sup>2</sup>	215	- 5 %	23	38
über 900 m <sup>2</sup>	siehe Beispiele zu Grundstücken über 900 m <sup>2</sup>			

Hinweis: Die Beispiele zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten sind in Kapitel 4.6.4 dargestellt.

## 9.2 Liegenschaftszinssätze für bebaute Objekte

Die Grundsätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 8 dargestellt.

### 9.2.1 Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser)

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Einfamilienhäuser, freistehend</b>	2,3	24	144	2.496	7,49	19,7	42	80
Standardabweichung	0,5		49	787	2,04	4,9	13	
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	2,3	42	124	2.388	7,35	19,9	46	80
Standardabweichung	0,4		27	586	1,54	4,3	14	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	2,5	23	180	1.842	6,60	22,8	37	80
Standardabweichung	0,4		32	605	1,21	3,5	15	
<b>Dreifamilienhäuser</b>	2,9	34	248	1.856	6,97	22,1	42	80
Standardabweichung	0,5		95	443	1,45	4,1	13	
<b>gemischt genutzte Gebäude</b>	3,7	31	451	1.627	7,67	21,2	35	80
Standardabweichung	0,6		386	494	1,25	2,7	12	
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	4,5	9	2.040	1.924	10,22	17,6	32	60
Standardabweichung	0,9		1.691	916	4,51	5,3	12	
<b>Gewerbe und Industrie</b>	5,2	8	5.346	899	5,14	18,6	28	50
Standardabweichung	1,2		6.056	464	1,84	5,6	10	

### 9.2.2 Angaben zu Mehrfamilienhäusern

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	3,0	82	673	1.729	6,73	22,9	49	80
Standardabweichung	0,5		707	412	1,38	4,1	14	

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

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>LZ</b> %	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Wfl/Nfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Kaufpreis</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>Ø Miete</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>Ø BWK</b> in % des Rohertrags	<b>Ø RND</b> in Jahren	<b>Ø GND</b> in Jahren
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)</b>	2,9	28	762	1.913	7,01	22,7	49	80
Standardabweichung	0,5		840	311	1,03	3,5	13	
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth</b>	3,6	13	457	1.430	6,39	24,1	50	80
Standardabweichung	0,5		145	410	1,65	5,0	11	
<b>Siegburg</b>	2,7	7	467	1.843	7,38	20,6	42	80
Standardabweichung	0,5		255	411	1,29	2,8	20	
<b>Troisdorf</b>	3,0	14	1.031	1.882	7,23	21,2	49	80
Standardabweichung	0,5		1.344	457	1,57	3,2	16	
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>	2,6	22	576	1.670	6,06	24,5	49	80
Standardabweichung	0,5		267	335	1,14	4,1	15	

### 9.2.3 Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge

#### Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser)

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
	%	%	%	%	%
<b>vermietete Objekte</b>					
freistehende Einfamilienhäuser	2,6	2,6	2,6	2,6	2,3
Reihen- und Doppelhäuser	3,4	3,2	2,8	2,5	2,3
Zweifamilienhäuser	3,1	2,7	2,7	2,6	2,5
Dreifamilienhäuser	3,9	3,6	3,4	3,1	2,9
Gemischt genutzte Gebäude	5,4	4,9	4,3	3,8	3,7
Geschäfts- und Bürogebäude	6,9	6,0	5,9	5,6	4,5
Gewerbe und Industrie	(8,0)	6,4	6,1	5,7	5,2

( ) = statistisch nicht gesichert

#### Angaben zu Mehrfamilienhäuser

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4,5	4,1	3,5	3,4	3,0

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

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
Stadt/Gemeinde	%	%	%	%	%
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	4,7	3,9	3,5	3,4	2,9
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppich- teroth	5,1	5,2	4,6	4,5	3,6
Siegburg	4,2	3,8	3,2	3,1	2,7
Troisdorf	4,9	3,9	3,5	3,3	3,0
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	4,0	4,1	3,4	3,1	2,6

### 9.3 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

#### 9.3.1 Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	2,7	315	74	2.606	8,68	17,6	57	80
Standardabweichung	0,4		25	691	1,39	4,0	16	

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die Baujahresklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 6.3 'Durchschnittswerte von Wohnungseigentum') aufgeteilt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Baujahr bis 1989</b>	2,9	98	74	2.037	7,81	19,6	40	80
Standardabweichung	0,5		33	500	1,41	4,2	8	
<b>Baujahr 1990 bis 1999</b>	2,7	118	66	2.513	8,51	17,9	55	80
Standardabweichung	0,4		15	465	1,25	3,9	2	
<b>Baujahr 2000 bis 2009</b>	2,7	17	76	2.676	8,29	17,6	63	80
Standardabweichung	0,5		23	539	0,98	3,7	2	
<b>Baujahr ab 2010</b>	2,6	82	84	3.406	9,90	14,9	80	80
Standardabweichung	0,3		22	363	0,82	2,4	1	

#### 9.3.2 Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse (Großwohnanlagen)

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	4,0	30	67	1.406	7,00	22,6	38	80
Standardabweichung	0,7		25	464	2,05	4,7	8	

### 9.3.3 Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge

#### Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3,8	3,3	3,0	2,8	2,7

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die Baujahresklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 6.3 'Durchschnittswerte von Wohnungseigentum') aufgeteilt.

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
	%	%	%	%	%
Baujahr bis 1989	3,9	3,4	3,1	3,0	2,9
Baujahr 1990 bis 1999	3,8	3,4	3,1	2,7	2,7
Baujahr 2000 bis 2009	3,6	3,3	3,1	2,9	2,7
Baujahr ab 2010	3,5	2,9	2,7	2,6	2,6

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

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6,8	6,5	5,4	4,7	4,0

## 9.4 Ertragsfaktoren mehrerer Jahrgänge

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

### 9.4.1 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücken (außer Wohnungseigentum, Ein- und Mehrfamilienhäuser)

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
<b>vermietete Objekte</b>					
<b>Zweifamilienhäuser</b>	19,1	20,8	21,2	22,4	22,8
Standardabweichung	3,4	3,7	3,5	3,3	3,5
<b>Dreifamilienhäuser</b>	16,6	17,4	18,2	19,6	21,3
Standardabweichung	2,3	2,3	2,6	2,5	2,7
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>	12,5	13,8	15,0	15,9	16,9
Standardabweichung	2,5	2,2	2,3	2,2	2,6
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	11,4	12,9	13,6	13,7	15,2
Standardabweichung	2,9	2,4	3,2	3,8	2,7
<b>Gewerbe und Industrie</b>	(10,0)	10,4	11,7	12,7	12,8
Standardabweichung			3,9	2,7	2,8

( ) = statistisch nicht gesichert

### 9.4.2 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	15,4	16,4	18,9	19,6	20,6
Standardabweichung	2,6	3,8	3,1	2,9	3,2

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

<b>Berichtszeitraum</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Stadt/Gemeinde</b>					
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)</b>	15,5	18,0	19,0	19,6	21,7
Standardabweichung	2,8	3,1	3,2	3,1	2,6
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppich- teroth</b>	14,8	14,2	15,9	15,7	18,1
Standardabweichung	2,8	2,2	2,6	3,0	2,2
<b>Siegburg</b>	15,9	17,6	18,8	20,0	20,3
Standardabweichung	1,2	1,5	2,8	2,7	4,3
<b>Troisdorf</b>	14,4	15,1	18,1	19,8	20,9
Standardabweichung	2,1	2,2	3,9	3,6	3,6
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>	15,8	16,3	19,6	20,6	22,2
Standardabweichung	3,2	3,1	3,3	3,9	3,7

## 9.5 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum mehrerer Jahrgänge

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	18,0	20,6	23,4	24,3	24,7
Standardabweichung	7,2	7,2	6,8	4,1	3,9

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die Baujahresklassen aus den Angaben zu Wohnungseigentum (siehe ab Ziffer 6.3 'Durchschnittswerte von Wohnungseigentum') aufgeteilt.

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989</b>	15,8	17,7	19,7	20,5	21,2
Standardabweichung	3,4	3,4	3,0	3,0	3,0
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999</b>	18,4	19,6	21,6	24,4	24,8
Standardabweichung	3,0	3,6	3,2	2,6	2,5
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009</b>	20,2	22,0	23,0	24,7	25,5
Standardabweichung	3,4	4,3	4,2	3,2	3,1
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2010</b>	23,3	26,8	29,4	28,6	28,7
Standardabweichung	6,4	11,5	8,7	2,5	2,4

Berichtszeitraum	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	9,6	10,3	13,0	13,8	16,0
Standardabweichung	2,1	1,9	3,3	2,0	2,5

## 9.6 Sachwertfaktoren

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

### 9.6.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 125 EUR/m <sup>2</sup>	126 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 350 EUR/m <sup>2</sup>	351 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 82</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,69</b>	<b>n = 311</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,70</b>	<b>n = 127</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,74</b>	<b>n = 142</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,77</b>
100.000 EUR				
125.000 EUR	1,23			
150.000 EUR	1,17	1,52		
175.000 EUR	1,12	1,42		
200.000 EUR	1,08	1,35	1,40	
225.000 EUR	1,06	1,29	1,35	1,43
250.000 EUR	1,03	1,25	1,30	1,37
275.000 EUR	1,02	1,21	1,26	1,32
300.000 EUR	1,00	1,18	1,23	1,28
325.000 EUR	0,99	1,15	1,20	1,25
350.000 EUR	0,98	1,13	1,18	1,22
375.000 EUR	0,97	1,11	1,16	1,19
400.000 EUR	0,96	1,09	1,14	1,17
425.000 EUR	0,95	1,08	1,13	1,15
450.000 EUR	0,95	1,07	1,12	1,13
475.000 EUR		1,05	1,10	1,12
500.000 EUR		1,04	1,09	1,10
525.000 EUR		1,03	1,08	1,09
550.000 EUR		1,03	1,07	1,08
575.000 EUR		1,02	1,07	1,07
600.000 EUR		1,01	1,06	1,06
625.000 EUR			1,05	1,05
650.000 EUR				1,04
675.000 EUR				

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	260.000 EUR	90.000 EUR	345.000 EUR	105.000 EUR	380.000 EUR	100.000 EUR	435.000 EUR	140.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	24 %	11 %	39 %	13 %	47 %	12 %	54 %	14 %
Bodenwert	90 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	210 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>	320 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	400 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	280 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>

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

### 9.6.2 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 350 EUR/m <sup>2</sup>	351 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 160</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,62</b>	<b>n = 179</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,65</b>	<b>n = 236</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,59</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	1,58		
175.000 EUR	1,48	1,64	1,73
200.000 EUR	1,40	1,55	1,61
225.000 EUR	1,34	1,48	1,51
250.000 EUR	1,29	1,42	1,44
275.000 EUR	1,25	1,37	1,38
300.000 EUR	1,22	1,34	1,35
325.000 EUR	1,19	1,32	1,33
350.000 EUR	1,17	1,28	1,29
375.000 EUR	1,15	1,25	1,26
400.000 EUR	1,13	1,23	1,24
425.000 EUR	1,11	1,21	1,22
450.000 EUR		1,20	1,20
475.000 EUR			1,18
500.000 EUR			1,16
525.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	270.000 EUR	75.000 EUR	290.000 EUR	75.000 EUR	320.000 EUR	80.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	12 %	35 %	11 %	44 %	13 %
Bodenwert	220 EUR/m <sup>2</sup>	50 EUR/m <sup>2</sup>	315 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	400 EUR/m <sup>2</sup>	35 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	50 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	250 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	265 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.

### 9.6.3 Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 350 EUR/m <sup>2</sup>	351 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 54</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,42</b>	<b>n = 113</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,50</b>	<b>n = 89</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,39</b>
100.000 EUR			
125.000 EUR	1,85		
150.000 EUR	1,66	1,83	1,93
175.000 EUR	1,53	1,69	1,75
200.000 EUR	1,44	1,59	1,62
225.000 EUR	1,36	1,51	1,53
250.000 EUR	1,30	1,45	1,47
275.000 EUR	1,25	1,38	1,39
300.000 EUR	1,21	1,32	1,33
325.000 EUR	1,17	1,30	1,31
350.000 EUR		1,28	1,29
375.000 EUR			1,27
400.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	205.000 EUR	50.000 EUR	215.000 EUR	50.000 EUR	230.000 EUR	55.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	10 %	33 %	9 %	41 %	12 %
Bodenwert	240 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>	320 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	400 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	240 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

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

### 9.6.4 Sachwertfaktoren für Gebäude in Leicht- bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten (Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren)

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 125 EUR/m <sup>2</sup>	126 EUR/m <sup>2</sup> bis 280 EUR/m <sup>2</sup>	281 EUR/m <sup>2</sup> bis 460 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 22 R<sup>2</sup> = 0,77</b>	<b>n = 75 R<sup>2</sup> = 0,63</b>	<b>n = 43 R<sup>2</sup> = 0,59</b>
100.000 EUR			
125.000 EUR	1,19		
150.000 EUR	1,14	1,41	
175.000 EUR	1,11	1,32	
200.000 EUR	1,08	1,26	
225.000 EUR	1,06	1,21	1,23
250.000 EUR	1,04	1,16	1,21
275.000 EUR	1,03	1,13	1,20
300.000 EUR	1,02	1,10	1,19
325.000 EUR	1,01	1,08	1,18
350.000 EUR	1,00	1,06	1,17
375.000 EUR		1,04	1,16
400.000 EUR		1,02	1,15
425.000 EUR			1,15
450.000 EUR			1,14
475.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	215.000 EUR	70.000 EUR	285.000 EUR	80.000 EUR	355.000 EUR	90.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	30 %	11 %	45 %	13 %	54 %	14 %
Bodenwert	90 EUR/m <sup>2</sup>	20 EUR/m <sup>2</sup>	200 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>	340 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	30 Jahre	10 Jahre	30 Jahre	10 Jahre	25 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	255 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	80 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.

### 9.6.5 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

#### Auswertungen aus den Jahren 2019 und 2020 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau 50 EUR/m <sup>2</sup> bis 490 EUR/m <sup>2</sup>
vorläufiger Sachwert bis	n = 96 R <sup>2</sup> = 0,30
125.000 EUR	
150.000 EUR	1,21
175.000 EUR	1,17
200.000 EUR	1,12
225.000 EUR	1,08
250.000 EUR	1,04
275.000 EUR	1,00
300.000 EUR	0,96
325.000 EUR	0,92
350.000 EUR	0,87
375.000 EUR	0,83
400.000 EUR	0,79
425.000 EUR	0,75
450.000 EUR	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathematischer Wert	300.000 EUR	80.000 EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathematischen Wert	43 %	23 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	305 m <sup>2</sup>	95 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.

## 10 Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss

### Stadt Bonn

Geschäftsstelle  
Berliner Platz 2  
53103 Bonn  
Tel.: (0228) 77-2955 Fax: (0228) 77-2618  
E-Mail: [gutachterausschuss@bonn.de](mailto:gutachterausschuss@bonn.de)

### Stadt Köln

Geschäftsstelle  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln  
Tel.: (0221) 221-23017 Fax: (0221) 221-23081  
E-Mail: [gutachterausschuss@stadt-koeln.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)

### Kreis Euskirchen

Geschäftsstelle  
Jülicher Ring 32  
53879 Euskirchen  
Tel.: (02251) 15-346 Fax: (02251) 15-389  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de)

### Rhein-Erft-Kreis

Geschäftsstelle  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Tel.: (02271) 83-16213 Fax: (02271) 83-26210  
E-Mail: [gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de)

### Oberbergischer Kreis

Geschäftsstelle  
Fritz-Kotz-Straße 17 a  
51674 Wiehl  
Tel.: (02261) 88-6279 Fax: (02261) 88-972 8062  
E-Mail: [gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)

### Rheinisch-Bergischer Kreis

Geschäftsstelle  
Am Rübezahlwald 7  
51469 Bergisch Gladbach  
Tel.: (02202) 13-2606 Fax: (02202) 13-104041  
E-Mail: [gutachterausschuss@rbk-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@rbk-kreis.de)

### Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

c/o Bezirksregierung Köln  
Muffendorfer Str. 19 - 21  
53177 Bonn  
Tel: (0221) 147-3321 Fax: (0221) 147-4874  
E-Mail: [oga@brk.nrw.de](mailto:oga@brk.nrw.de)

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

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

