

**Grundstücksmarktbericht 2022**  
für den Rhein-Sieg-Kreis  
und die Stadt Troisdorf



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

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2021

zum Stichtag 01.01.2022

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 13-2437

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 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

**Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)**

Für die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Grundstücksmarktbericht zählt, gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

Beschlussdatum: 22.03.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....</b>	<b>10</b>
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	10
1.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	11
1.3	Besetzung des örtlichen Gutachterausschusses.....	12
1.4	Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses.....	13
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2021 .....</b>	<b>14</b>
2.1	Unbebaute Grundstücke .....	15
2.2	Bebaute Grundstücke .....	16
<b>3</b>	<b>Umsätze .....</b>	<b>17</b>
3.1	Flächenumsatz.....	17
3.2	Geldumsatz .....	17
3.3	Gesamtumsatz .....	18
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>20</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser) .....	20
4.2	Gewerbliche Bauflächen .....	23
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	24
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	26
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	28
4.5.1	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch) .....	28
4.5.2	Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten .....	28
4.5.3	Arrondierungsflächen .....	28
4.6	Bodenrichtwerte .....	32
4.6.1	Definition.....	32
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW .....	32
4.6.3	Bodenrichtwertübersichten .....	33
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten .....	42
4.6.5	Bodenpreisindexreihen.....	44
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>51</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	51
5.1.1	Gesamtauswertung .....	51
5.1.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt.....	51
5.1.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern .....	54
5.1.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2021 gemeindeweise .....	55
5.1.2	Einfamilienhäuser (freistehend).....	57

5.1.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	57
5.1.2.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser .....	60
5.1.2.3	Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser .....	62
5.1.2.4	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Massivbauweise .....	63
5.1.2.5	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise .....	64
5.1.3	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	65
5.1.3.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	65
5.1.3.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	68
5.1.3.3	Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	70
5.1.3.4	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	71
5.1.4	Reihenmittelhäuser .....	72
5.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	72
5.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser .....	75
5.1.4.3	Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser .....	77
5.1.4.4	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser .....	78
5.1.5	Zweifamilienhäuser .....	79
5.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	79
5.1.5.2	Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser .....	82
5.1.5.3	Ertragsfaktor für Zweifamilienhäuser .....	82
5.1.5.4	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Massivbauweise .....	83
5.1.5.5	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise .....	84
5.2	Mehrfamilienhäuser .....	85
5.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	85
5.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser .....	86
5.2.3	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	87
5.3	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	88
5.3.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz .....	88
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte .....	89
5.3.3	Ertragsfaktoren für Gewerbe- und Industrieobjekte .....	89
<b>6</b>	<b>Wohnungseigentum .....</b>	<b>90</b>
6.1	Wohnungseigentum insgesamt .....	90
6.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum .....	93
6.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum des Berichtsjahres 2021 gemeindeweise .....	94
6.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen .....	96
6.3	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum .....	97
6.3.1	Wohnungsgröße bis 40 m <sup>2</sup> .....	97
6.3.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m <sup>2</sup> und 70 m <sup>2</sup> .....	100

6.3.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m <sup>2</sup> und 90 m <sup>2</sup> .....	103
6.3.4	Wohnungsgröße zwischen 91 m <sup>2</sup> und 110 m <sup>2</sup> .....	106
6.3.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m <sup>2</sup> und 130 m <sup>2</sup> .....	109
6.3.6	Wohnungsgröße über 130 m <sup>2</sup> .....	112
6.3.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für 'Betreutes Wohnen' und Seniorenhäuser 60+ .....	115
6.3.8	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum .....	116
6.3.9	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum .....	117
6.4	Durchschnittswerte von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten) .....	118
6.4.1	Oberirdische Stellplätze .....	118
6.4.2	Garagen.....	120
6.4.3	Tiefgaragenstellplätze .....	121
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke .....</b>	<b>124</b>
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen.....</b>	<b>125</b>
8.1	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen .....	125
8.2	Modell zur Ableitung von Ertragsfaktoren für Wohnbaugrundstücke .....	125
8.3	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnbaugrundstücke .....	125
8.4	Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Erbbaurechte.....	126
<b>9</b>	<b>Übersicht über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten .....</b>	<b>128</b>
9.1	Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus .....	128
9.2	Liegenschaftszinssätze für bebaute Objekte .....	129
9.2.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser) .....	129
9.2.2	Angaben zu Mehrfamilienhäusern.....	129
9.2.3	Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge .....	131
9.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum .....	132
9.3.1	Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse .....	132
9.3.2	Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse (Großwohnanlagen) .....	132
9.3.3	Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge .....	133
9.4	Ertragsfaktoren mehrerer Jahrgänge .....	134
9.4.1	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücken (außer Wohnungseigentum, Ein- und Mehr- familienhäuser) .....	134
9.4.2	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	134
9.5	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum mehrerer Jahrgänge .....	136
9.6	Sachwertfaktoren .....	137
9.6.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	137
9.6.2	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	138
9.6.3	Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser .....	139

9.6.4	Sachwertfaktoren für Gebäude in Leicht- bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) .....	140
9.6.5	Sachwertfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke .....	141
<b>10</b>	<b>Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss.....</b>	<b>142</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
- oder leeres Feld	Keine Daten vorhanden
/ oder leeres Feld	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
Mrd. EUR	Milliarden 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) - in der jeweils zum Stichtag gültigen Fassung - 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

#### Vorsitzendes Mitglied:

- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsobererrat

#### Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

- Dipl.-Geogr. Anja Klein
- Dipl.-Ing. Manfred Kühne, Kreisvermessungsobererrat a. D.
- Dipl.-Ing. Annette Lombard, Städt. Vermessungsdirektorin
- Dipl.-Ing. Bertram Stiel, Kreisvermessungsobererrat
- Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Städt. Obervermessungsrat

#### Weitere Mitglieder:

- Dipl.-Ing. Thomas Borowski, Öb VermIng
- Lina Doerenkamp, M.Sc., Architektin
- Dipl.-Ing. Sebastian Drießen, Sachverständiger
- Josef Göttlicher, Bautechniker
- Dipl.-Ing. Barbara Guckelsberger, Techn. Beigeordnete a.D.
- Dr.-Ing. Björn Haack, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Ulrich Homa, Sachverständiger
- Dipl.-SV (DIA), Martin Kausch, MRICS
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Öbuv Sachverständiger
- Assessor-Jur. Christoph Könen, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Uwe Kuhn, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Eva Langendonk, Öb VermIng
- Filippo Mannella, Sachverständiger (TÜV) und Immobilienmakler
- Dipl.-Ing. Bernd Manz, Architekt
- Verena Narres, geprüfte Betriebswirtin (HwO), CIS HypZert F
- RA Konstantin Pauly, MBA (WHU) - Geschäftsführer KlimaHumus GmbH
- Dr. forest. Nils Redde, Sachverständiger
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Sachverständiger
- Dipl.-SV (DIA), Stephanie Schäfer, Öbuv Sachverständige, CIS HypZert F, MRICS
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Öbuv Sachverständiger
- Dipl. Ing. Lucas Schult, Öb VermIng, MRICS
- Oliver Stockhausen, Immobilienkaufmann und Immobilienmakler
- Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger, MRICS

#### Besondere Mitglieder:

- 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

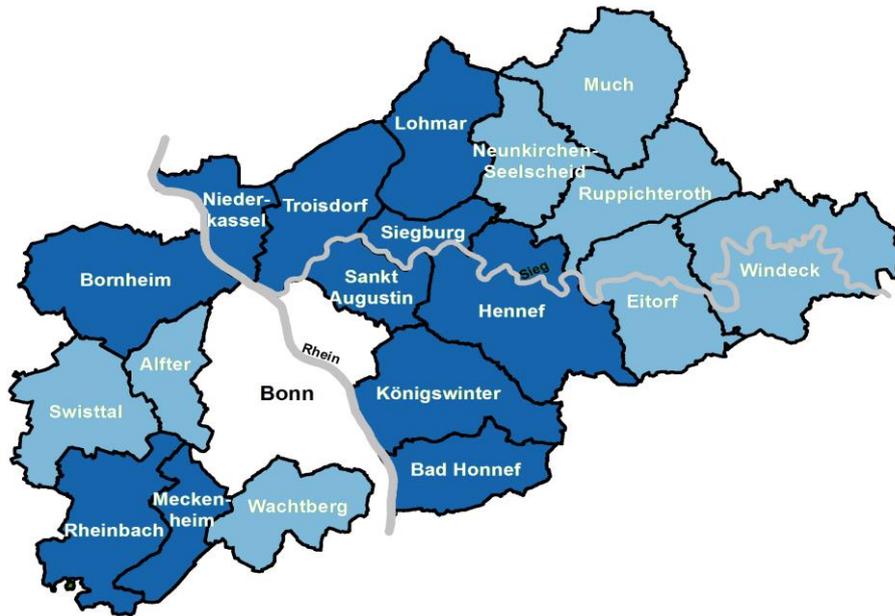
## 1.4 Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

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 1.770 EW/km<sup>2</sup> in der Stadt Siegburg.



Bevölkerungsentwicklung des Rhein-Sieg-Kreises



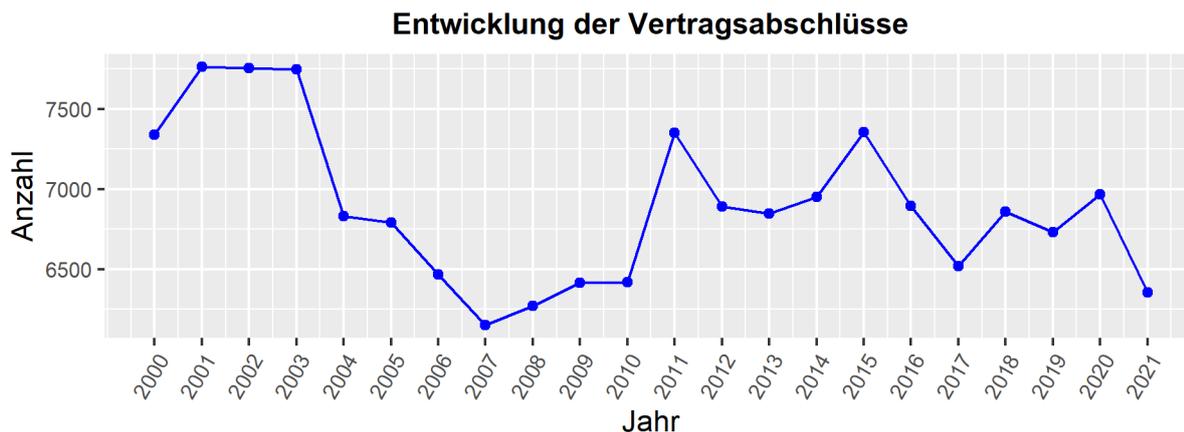
## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2021

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr 2021 (01.01.2021 - 31.12.2021) für den Geschäftsbereich 6.354 Vertragsabschlüsse über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Im Vergleich zum Berichtsjahr 2020 sank die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.968 auf 6.354. Der Geldumsatz stieg um ca. 8 % von 2,10 Milliarden Euro auf 2,26 Milliarden Euro. Der Flächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um ca. 25 % auf rund 949 ha.

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere Objekte übertragen; insgesamt waren es im Jahr 2021 für den Geschäftsbereich 6.616 Objekte (2020: 7.210).

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 38 Erbbaurechte bestellt (2020 waren es 9). 23 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen (2020 waren es 43). Es handelt sich hierbei um 14 bebaute Grundstücke (2020: 21), 5 Eigentumswohnungen (2020: 3), 0 Baulandgrundstücke (2020: 2), 2 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2020: 10) und 2 sonstige Versteigerungsobjekte (2020: 7).



## 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): + 20,9 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke): + 14,6 %

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 + 0,5 % über der des Vorjahres. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: + 2,0 %

Geldumsatz: + 11,2 %.

### Gewerbliche Grundstücke (siehe Kapitel 4.2)

Bei den Baugrundstücken für Gewerbe- und Industrieobjekte im Rhein-Sieg-Kreis lag die Verkaufszahl gleich der des Vorjahres. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: + 12,0 %

Geldumsatz: + 46,0 %.

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

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Rückgang der Verkaufszahlen von ca. 24,9 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 38,0 %

Geldumsatz: - 32,5 %.

Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Rückgang der Verkaufszahl von ca. 16,7 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 49,9 %

Geldumsatz: - 56,3 %.

Der starke Rückgang des Flächen- bzw. Geldumsatzes ist letztlich durch den starken Anstieg im letzten Jahr zu begründen, der auf einen einzelnen Kauffall zurückzuführen war (vgl. Grundstücksmarktbericht 2021).

## 2.2 Bebaute Grundstücke

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

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - sank die Verkaufszahl um ca. 11,7 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 7,4 %

Geldumsatz: + 2,3 %.

### Mehrfamilienhäuser (siehe Kapitel 5.2)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser stieg die Anzahl der Verkäufe um ca. 12,7 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: + 6,5 %

Geldumsatz: + 40,0 %.

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

Im Bereich der Gewerbe- und Industrieobjekte stieg die Anzahl der Verkäufe um ca. 9,4 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: + 38,5 %

Geldumsatz: - 18,9 %.

### Wohnungseigentum (siehe Kapitel 6.1)

Im Marktsegment für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sank die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 7,2 %, der Geldumsatz stieg um ca. 4,8 % gegenüber dem des Vorjahres.

Hinweis: Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

### 3 Umsätze

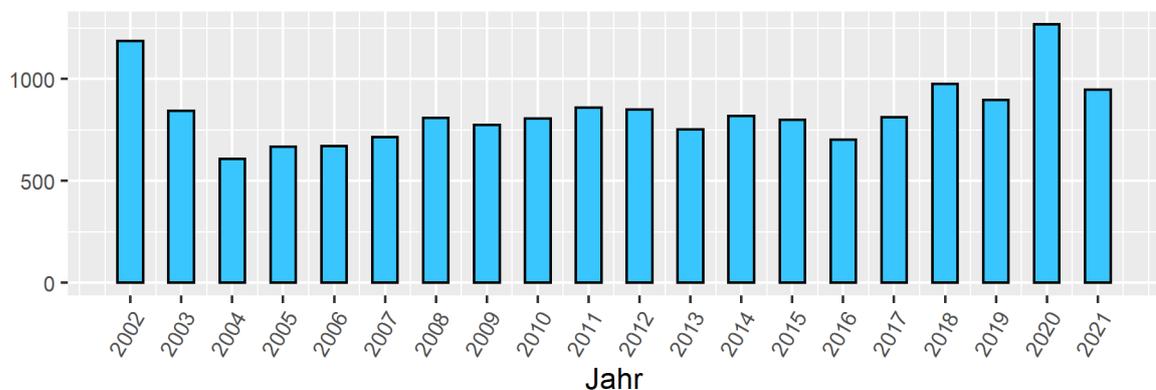
#### 3.1 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **949,1 ha Grund und Boden (2020: 1.268,1 ha)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **5,6 ha (2020: 28,6 ha)**.

Das entspricht einem Anteil von unter 1 % (2020: rund 2 %) am Gesamtflächenumsatz.

**Flächenumsatz in ha**



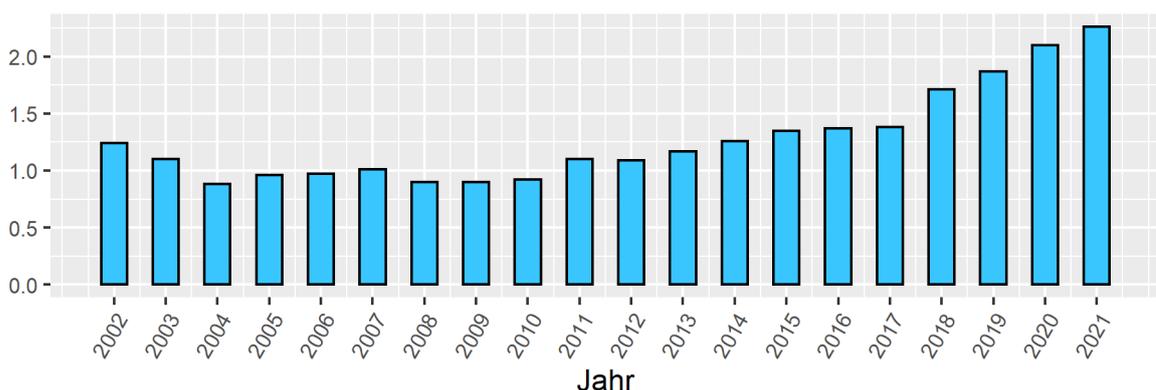
#### 3.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **2,26 Mrd. EUR (2020: 2,10 Mrd. EUR)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, ein Geldumsatz von **6,8 Mio. EUR (2020: 8,0 Mio. EUR)**.

Das entspricht einem Anteil von unter 1 % (2020: unter 1 %) am Gesamtgeldumsatz.

**Geldumsatz in Mrd. EUR**



### 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
2019	630	431	661	1.722
2020	581	487	695	1.763
2021	629	396	518	1.543

Anzahl bebauter Objekte					
Jahr	EFH + ZFH	MFH	GE + GI	Sonstige	Summe
2019	2.742	291	92	232	3.357
2020	2.625	272	73	644	3.614
2021	2.266	300	83	690	3.339

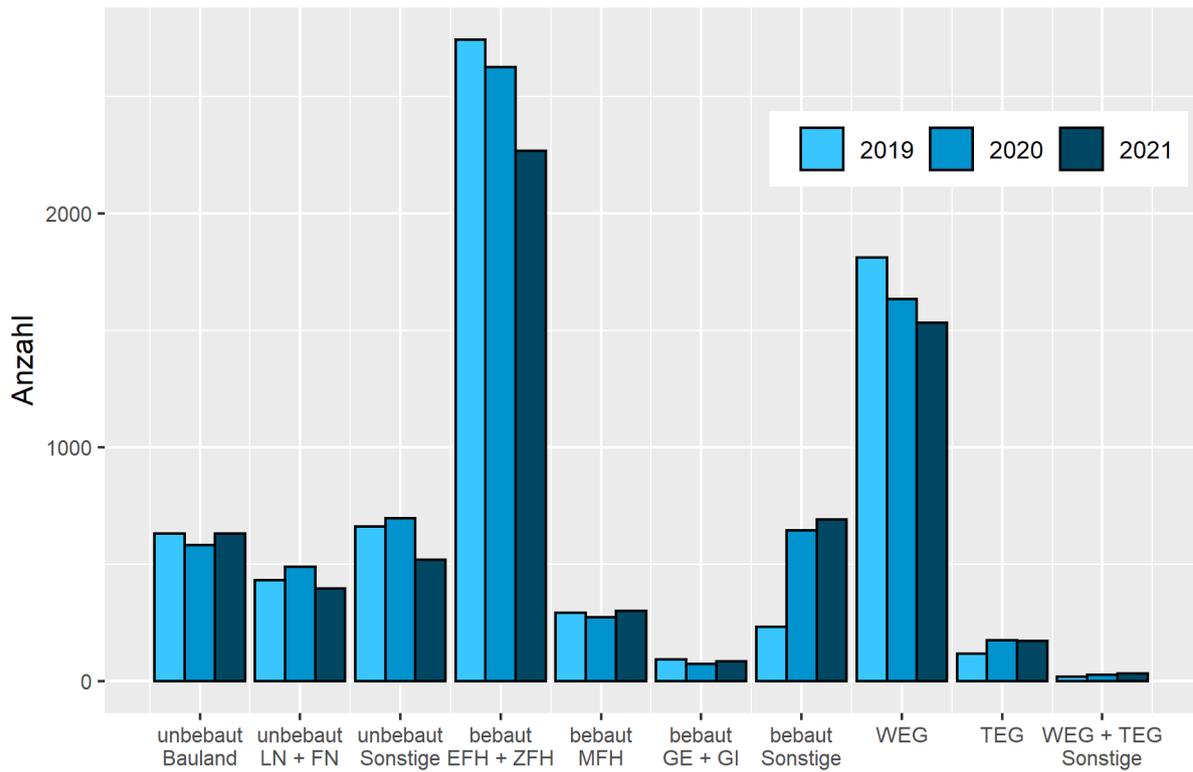
  

Anzahl Wohnungs- und Teileigentumsobjekte				
Jahr	WEG	TEG	Sonstige	Summe
2019	1.810	116	17	1.943
2020	1.632	174	27	1.833
2021	1.532	170	32	1.734

Gesamtanzahl	
Jahr	Gesamtsumme
2019	7.022
2020	7.210
2021	6.616

### Verteilung der Kaufobjekte in den einzelnen Teilmärkten



## 4 Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte (siehe Kapitel 4.6.1) zu Baugrundstücken u.a. für Ein- und Zweifamilienhäuser können kostenfrei im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

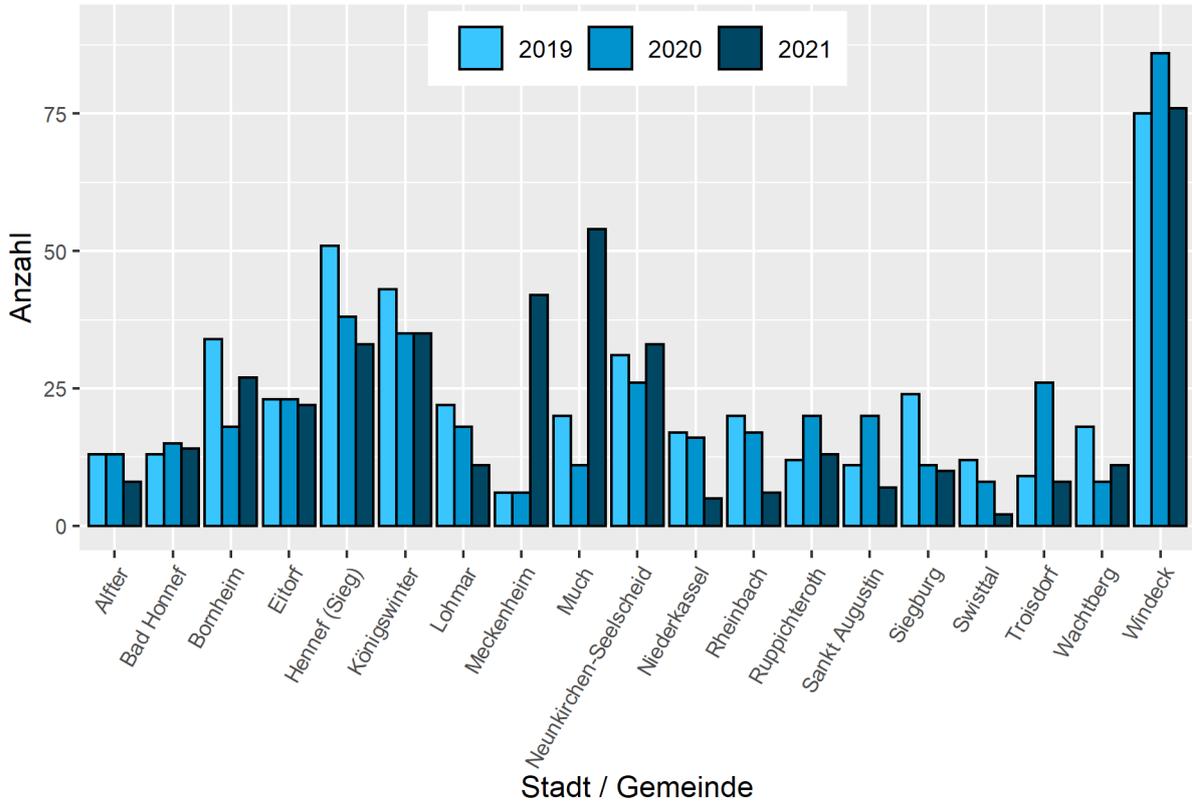
Weitere Informationen über unbebaute Grundstücke wie z.B. Zusammenstellungen über Bauerwartungs- und Rohbauland, sonstige unbebaute Grundstücke, gebietstypische Lagewerte, Indexreihen sowie Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind in den Kapiteln 4.4 bis 4.6 des Grundstücksmarktberichtes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

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

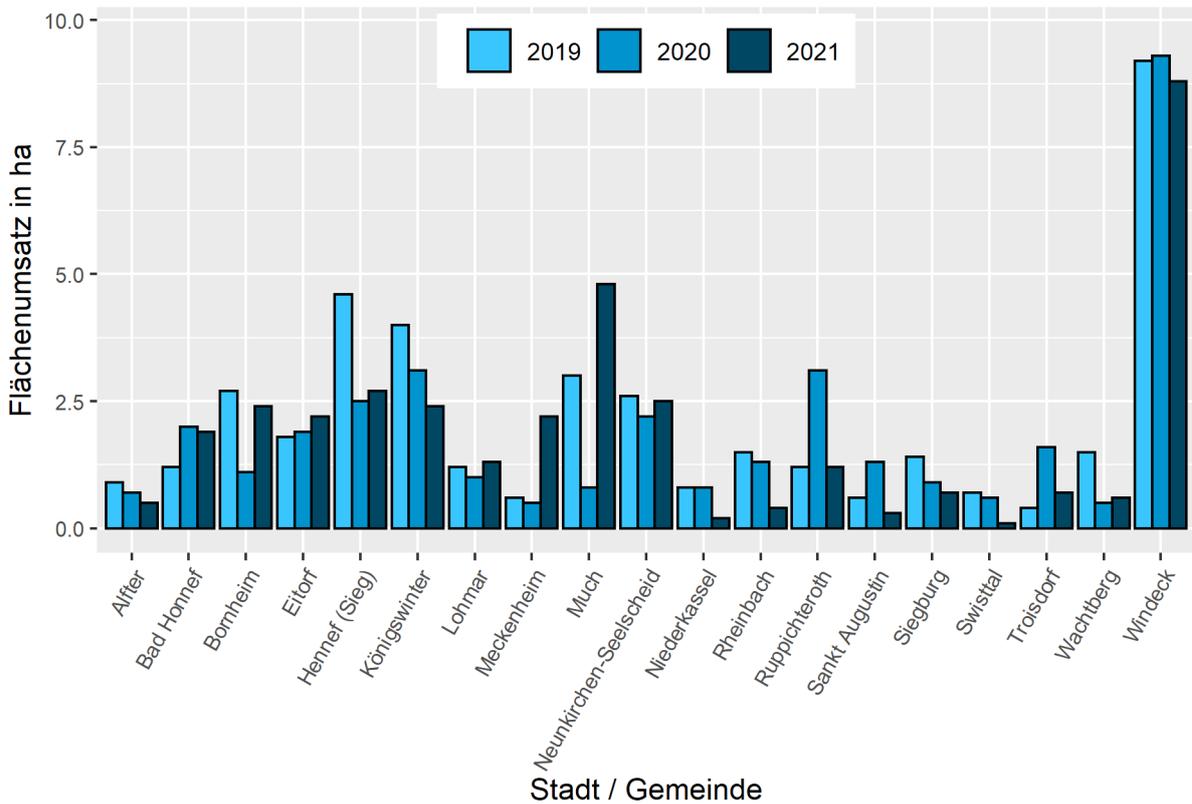
Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Alfter	13	13	8	0,9	0,7	0,5	2.624	3.290	2.338
Bad Honnef	13	15	14	1,2	2,0	1,9	2.154	6.586	4.564
Bornheim	34	18	27	2,7	1,1	2,4	9.545	4.011	9.238
Eitorf	23	23	22	1,8	1,9	2,2	2.084	2.620	2.870
Hennef (Sieg)	51	38	33	4,6	2,5	2,7	8.714	7.201	6.307
Königswinter	43	35	35	4,0	3,1	2,4	9.106	9.267	8.817
Lohmar	22	18	11	1,2	1,0	1,3	2.962	2.456	5.852
Meckenheim	6	6	42	0,6	0,5	2,2	1.529	1.419	6.305
Much	20	11	54	3,0	0,8	4,8	1.869	1.192	9.584
Neunkirchen-Seelscheid	31	26	33	2,6	2,2	2,5	3.709	3.980	5.236
Niederkassel	17	16	5	0,8	0,8	0,2	3.060	3.653	1.416
Rheinbach	20	17	6	1,5	1,3	0,4	3.098	3.049	1.294
Ruppichteroth	12	20	13	1,2	3,1	1,2	1.818	2.040	2.066
Sankt Augustin	11	20	7	0,6	1,3	0,3	2.416	5.283	1.371
Siegburg	24	11	10	1,4	0,9	0,7	5.434	4.928	4.207
Swisttal	12	8	2	0,7	0,6	*	1.338	1.360	*
Troisdorf	9	26	8	0,4	1,6	0,7	1.795	6.168	2.965
Wachtberg	18	8	11	1,5	0,5	0,6	3.727	1.895	3.241
Windeck	75	86	76	9,2	9,3	8,8	4.195	4.559	5.115
<b>insgesamt</b>	<b>454</b>	<b>415</b>	<b>417</b>	<b>39,9</b>	<b>35,2</b>	<b>35,9</b>	<b>71.177</b>	<b>74.957</b>	<b>83.331</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-9 %</b>	<b>0 %</b>		<b>-12 %</b>	<b>2 %</b>		<b>5 %</b>	<b>11 %</b>

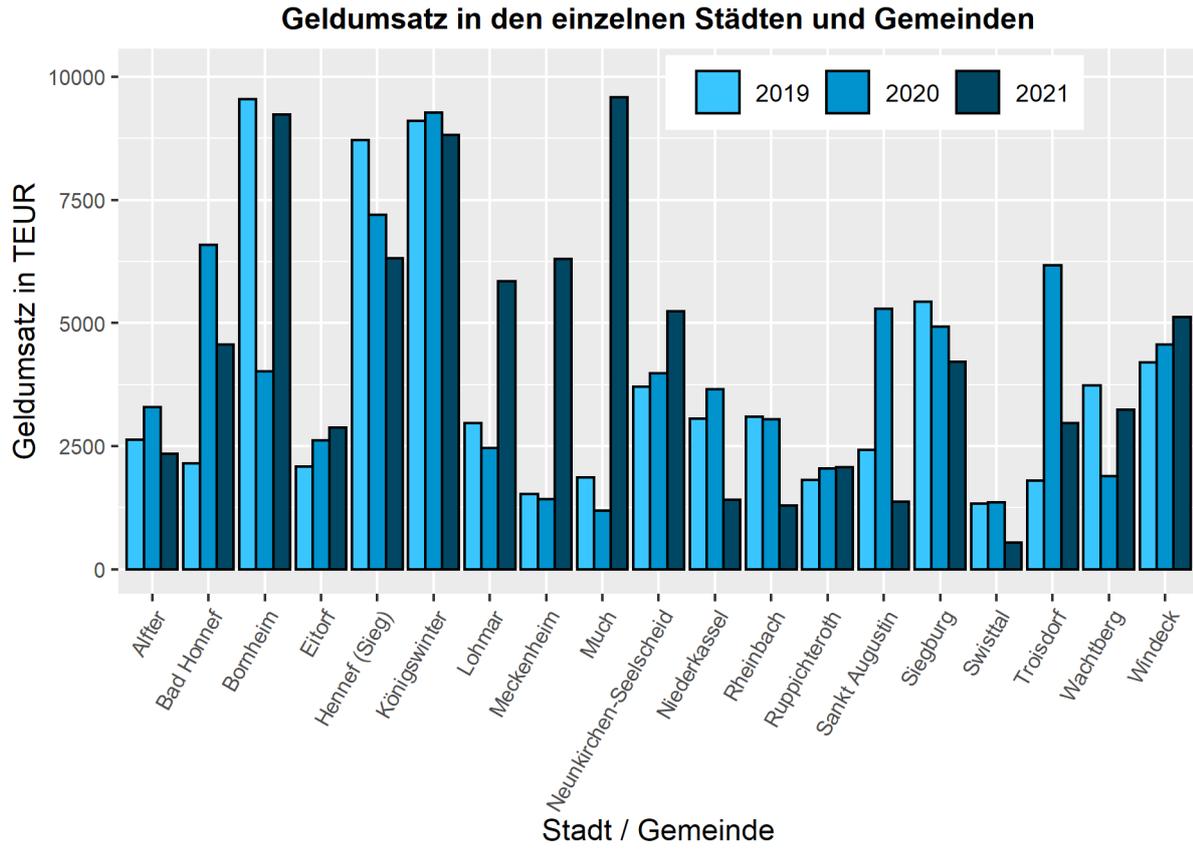
**Grafiken zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser**

**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		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Alfter	2	4	4	*	1,0	0,6	*	1.090	702
Bad Honnef	0	2	2	-	*	*	-	*	*
Bornheim	4	4	9	0,6	2,4	4,9	513	2.219	5.512
Eitorf	3	3	3	0,5	0,9	1,4	388	484	1.168
Hennef (Sieg)	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Königswinter	4	5	1	0,4	1,3	*	1.943	882	*
Lohmar	3	0	4	0,5	-	0,9	552	-	1.203
Meckenheim	4	2	2	1,2	*	*	964	*	*
Much	6	4	0	1,5	0,5	-	1.219	410	-
Neunkirchen-Seelscheid	0	1	0	-	*	-	-	*	-
Niederkassel	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	12	9	10	4,7	2,8	4,8	3.383	2.211	4.872
Ruppichteroth	0	1	0	-	*	-	-	*	-
Sankt Augustin	0	1	0	-	*	-	-	*	-
Siegburg	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Swisttal	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Troisdorf	1	3	3	*	2,9	2,0	*	4.249	4.908
Wachtberg	2	0	2	*	-	*	*	-	*
Windeck	0	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>11,2</b>	<b>14,2</b>	<b>15,9</b>	<b>12.749</b>	<b>13.858</b>	<b>20.233</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-2 %</b>	<b>0 %</b>		<b>27 %</b>	<b>12 %</b>		<b>9 %</b>	<b>46 %</b>

### 4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Alfter	7	11	10	1,2	6,4	2,1	69	341	146
Bad Honnef	1	1	3	*	*	5,6	*	*	121
Bornheim	32	24	16	22,6	12,0	24,7	1.801	1.006	2.570
Eitorf	12	4	7	18,2	3,6	3,8	378	54	56
Hennef (Sieg)	18	15	12	20,8	9,5	18,2	629	242	400
Königswinter	9	11	11	4,6	6,4	7,3	117	168	185
Lohmar	4	11	4	5,6	16,4	19,5	118	441	224
Meckenheim	3	6	4	0,9	9,2	2,9	47	424	323
Much	20	16	9	45,5	27,0	9,5	835	490	142
Neunkirchen-Seelscheid	3	8	10	4,3	8,3	8,7	64	206	297
Niederkassel	2	9	7	*	8,0	5,4	*	1.150	607
Rheinbach	9	22	6	23,7	43,5	6,4	1.121	1.865	347
Ruppichteroth	8	9	5	7,7	9,8	9,0	219	149	195
Sankt Augustin	1	2	4	*	*	4,7	*	*	171
Siegburg	0	2	0	-	*	-	-	*	-
Swisttal	10	12	12	20,1	26,2	11,8	1.356	1.762	1.108
Troisdorf	3	7	5	2,4	6,8	2,7	194	533	292
Wachtberg	17	9	14	9,0	15,5	6,0	426	975	363
Windeck	21	18	9	19,4	23,6	8,1	199	231	75
<b>insgesamt</b>	<b>180</b>	<b>197</b>	<b>148</b>	<b>208,9</b>	<b>252,2</b>	<b>156,4</b>	<b>7.789</b>	<b>11.296</b>	<b>7.622</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>9 %</b>	<b>-25 %</b>		<b>21 %</b>	<b>-38 %</b>		<b>45 %</b>	<b>-33 %</b>

**Forstwirtschaftliche Grundstücke**

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
<b>Alfter</b>	8	8	9	2,8	1,9	3,8	27	18	50
<b>Bad Honnef</b>	4	11	4	1,5	4,0	2,5	24	41	34
<b>Bornheim</b>	3	7	4	0,9	3,0	8,5	73	72	111
<b>Eitorf</b>	15	17	11	7,4	10,1	6,3	94	113	56
<b>Hennef (Sieg)</b>	8	19	15	9,6	15,6	8,6	122	143	134
<b>Königswinter</b>	5	6	6	4,0	2,5	1,7	67	31	27
<b>Lohmar</b>	5	5	4	3,8	5,2	16,5	42	48	128
<b>Meckenheim</b>	2	0	3	*	-	1,8	*	-	33
<b>Much</b>	7	11	15	7,0	20,6	14,4	130	233	227
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	4	6	4	4,5	5,3	1,6	82	72	30
<b>Niederkassel</b>	0	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>Rheinbach</b>	0	3	3	-	3,0	2,0	-	21	34
<b>Ruppichteroth</b>	2	10	11	*	7,4	19,3	*	77	237
<b>Sankt Augustin</b>	0	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>Siegburg</b>	0	2	3	-	*	0,8	-	*	22
<b>Swisttal</b>	0	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>Troisdorf</b>	0	0	0	-	-	-	-	-	-
<b>Wachtberg</b>	2	4	3	*	1,4	0,7	*	15	9
<b>Windeck</b>	13	23	15	18,4	29,6	15,1	186	277	146
<b>insgesamt</b>	78	132	110	62,9	206,9	103,6	914	2.924	1.278
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		69 %	-17 %		229 %	-50 %		220 %	-56 %

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 § 3 ImmoWertV die Klassifizierungen von Entwicklungsstufen. Die Entwicklungsstufen eines Grundstücks sind wie folgt definiert:

**Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind nach § 3 (1) ImmoWertV Flächen, die ohne Bauerwartung, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (siehe Kapitel 4.3).

**Bauerwartungsland** sind nach § 3 (2) ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2020 bis 2021 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	73	5 %	80 %	30 %	18 %	30 %
Gewerbebebauung	58	5 %	55 %	20 %	10 %	15 %

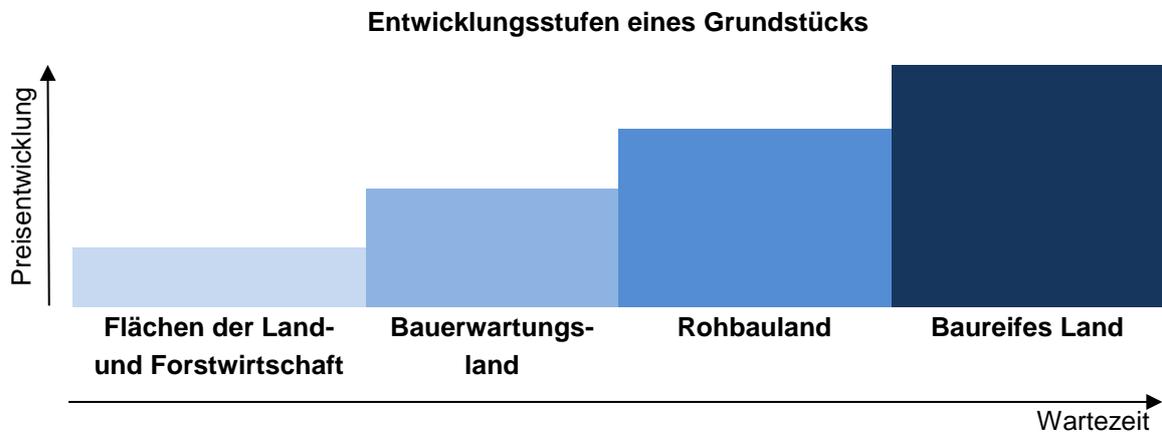
**Rohbauland** sind nach § 3 (3) ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2020 bis 2021 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	48	10 %	100 %	45 %	25 %	40 %
Gewerbebebauung	8	35 %	90 %	55 %	18 %	50 %

**Baureifes Land** sind nach § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach 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 9 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2019 bis 2021 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 unbebaute Flächen im Außenbereich keine Wertunterschiede vom nächstgelegenen vergleichbaren Bodenrichtwert feststellbar sind.

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

Der Gutachterausschuss hat 18 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2019 bis 2021 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden (Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke sind zwischen 1.300 m<sup>2</sup> und 20.000 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 2,4-fache (Median rund 1,5-fach)**

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

### 4.5.3 Arrondierungsflächen

Die in der Kaufpreissammlung registrierten Kaufpreise der Jahre 2019 - 2021 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 vom jeweiligen Bodenrichtwert (Beispiel zu 1 a: angenommener Bodenrichtwert = 400 EUR/m<sup>2</sup> x 85 % = 340 EUR/m<sup>2</sup> als Wert der Arrondierungsfläche). Aufgrund der großen Streuung innerhalb der berücksichtigten Kaufpreise wird in den folgenden Tabellen der Median abgebildet.

### 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	9	85 % 25 % 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	28	65 % 30 % 60 %	
1 c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	28	60 % 34 % 75 %	
1 d) unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	53	55 % 34 % 50 %	
1 e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	37	50 % 32 % 45 %	
1 f) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	104	40 % 30 % 30 %	
1 g) Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	13	20 % 21 % 15 %	

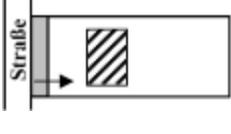
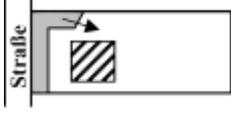
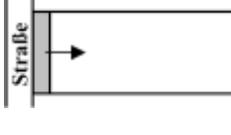
## 2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken

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	11	65 % 38 % 85 %	
2 b) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	25	60 % 27 % 55 %	
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	8	75 % 39 % 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	7	70 % 30 % 80 %	
2 e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen; Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	8	35 % 35 % 30 %	

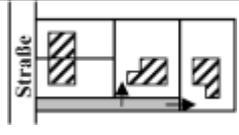
### 3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel StAbw Median	Skizze
3 a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	19	70 % 35 % 70 %	
3 b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	30	25 % 25 % 10 %	

### 4. Rückübertragung Verkehrsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel StAbw Median	Skizze
4 a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	38	35 % 31 % 20 %	
4 b) größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten	10	50 % 33 % 40 %	
4 c) Teilflächen bei noch unbebauten Grundstücken (Vergrößerung des Baulandes)	11	50 % 37 % 35 %	

### 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	6	55 % 35 % 60 %	

## 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 Bodenrichtwertübersichten

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte in EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022

##### Baugrundstücke für Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei)

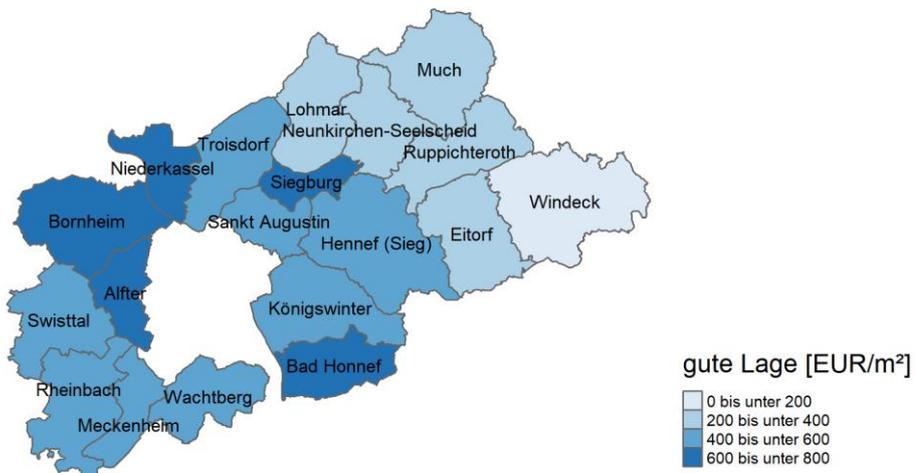
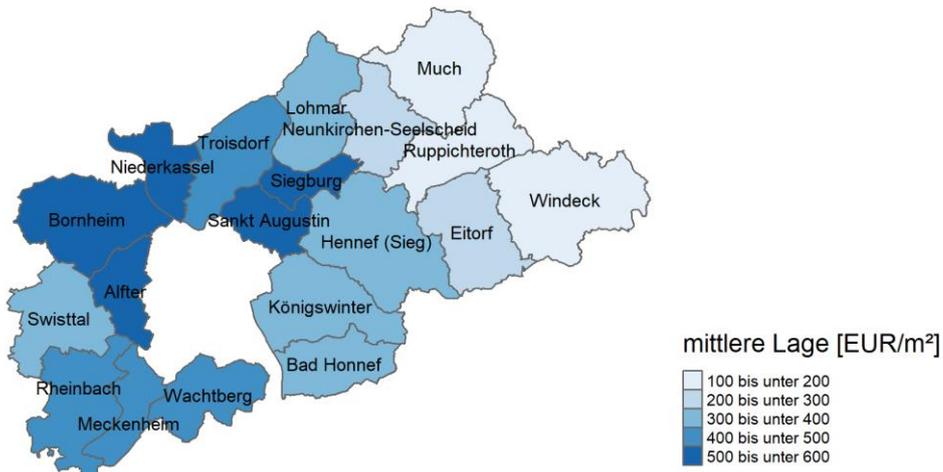
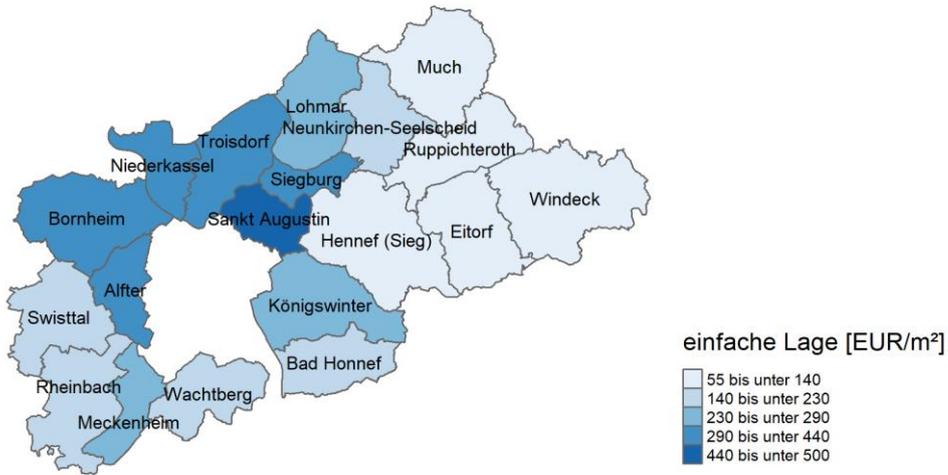
Entsprechend den rechtlichen Vorgaben hat der Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die Bodenrichtwertübersichten soll lediglich das durchschnittliche Preisniveau der einzelnen Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises aufgezeigt werden. Für detaillierte Wertermittlungen können die Bodenrichtwertübersichten 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	600	580	390
Bad Honnef	690	310	190
Bornheim	600	510	410
Eitorf	310	200	110
Hennef (Sieg)	480	340	140
Königswinter	540	380	270
Lohmar	360	320	240
Meckenheim	510	450	290
Much	290	190	85
Neunkirchen-Seelscheid	320	290	210
Niederkassel	640	540	430
Rheinbach	580	440	210
Ruppichteroth	250	145	100
Sankt Augustin	560	540	500
Siegburg	650	500	380
Swisttal	500	390	170
Troisdorf	560	490	440
Wachtberg	580	480	230
Windeck	110	100	55

##### Hinweis:

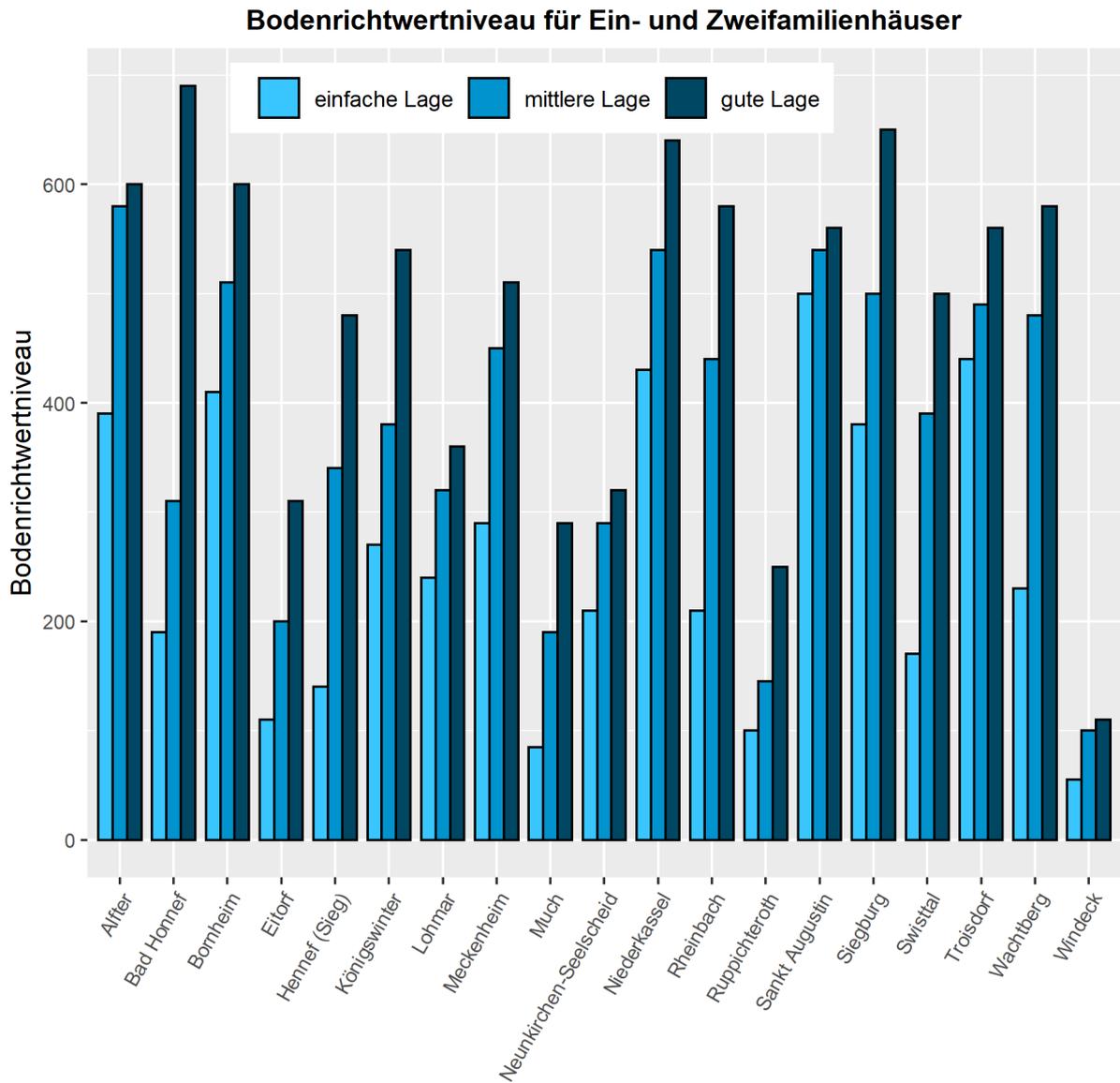
Für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Rheinnähe und in unmittelbarer Nähe zum Bonner Stadtgebiet werden zum Teil wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.

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



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

## Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

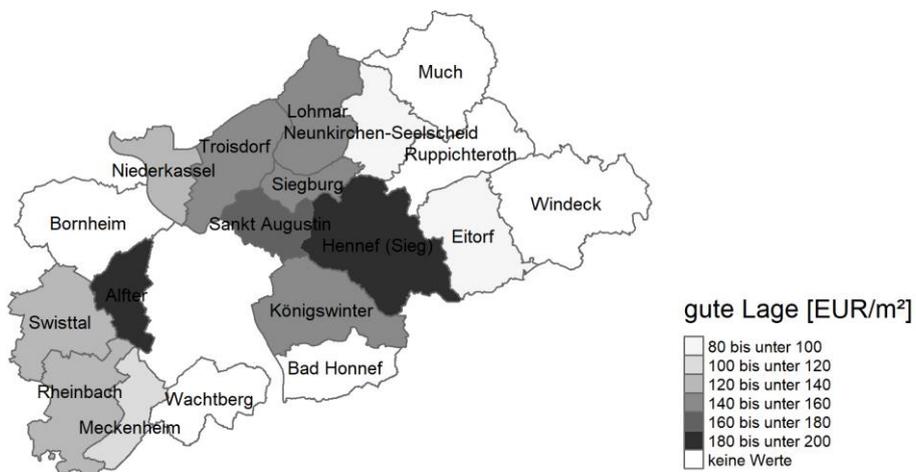
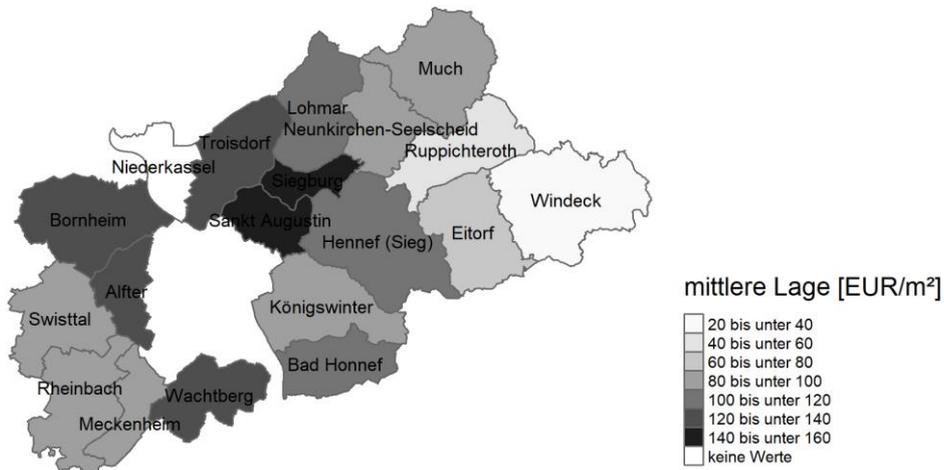
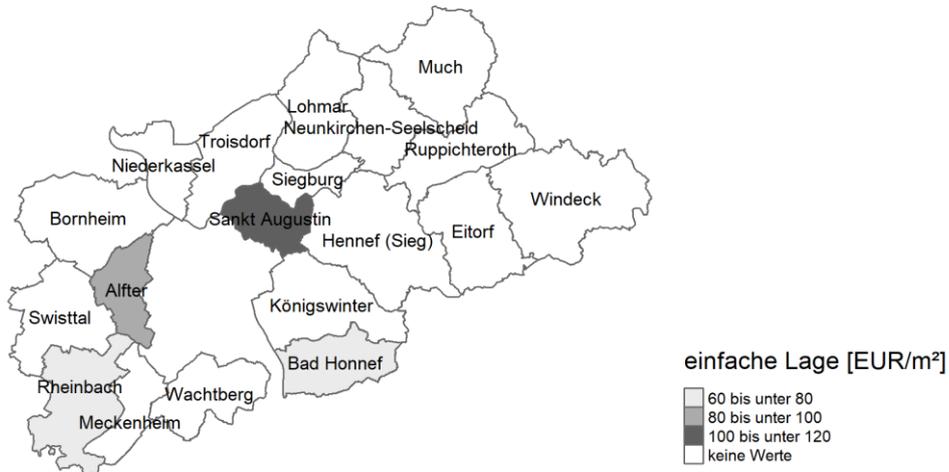


**Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (erschließungsbeitragsfrei)**

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben hat der Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die Bodenrichtwertübersichten soll lediglich das durchschnittliche Preisniveau der einzelnen Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises aufgezeigt werden. Für detaillierte Wertermittlungen können die Bodenrichtwertübersichten 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	185	125	85
Bad Honnef	-	115	60
Bornheim	-	125	-
Eitorf	85	70	-
Hennef (Sieg)	185	110	-
Königswinter	150	85	-
Lohmar	145	105	-
Meckenheim	110	80	-
Much	-	85	-
Neunkirchen-Seelscheid	85	80	-
Niederkassel	125	-	-
Rheinbach	130	85	60
Ruppichterath	-	48	-
Sankt Augustin	170	145	120
Siegburg	145	140	-
Swistal	125	80	-
Troisdorf	145	130	-
Wachtberg	-	125	-
Windeck	-	34	-

## Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Gewerbe und Industrie)



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

### Landwirtschaftliche Grundstücke

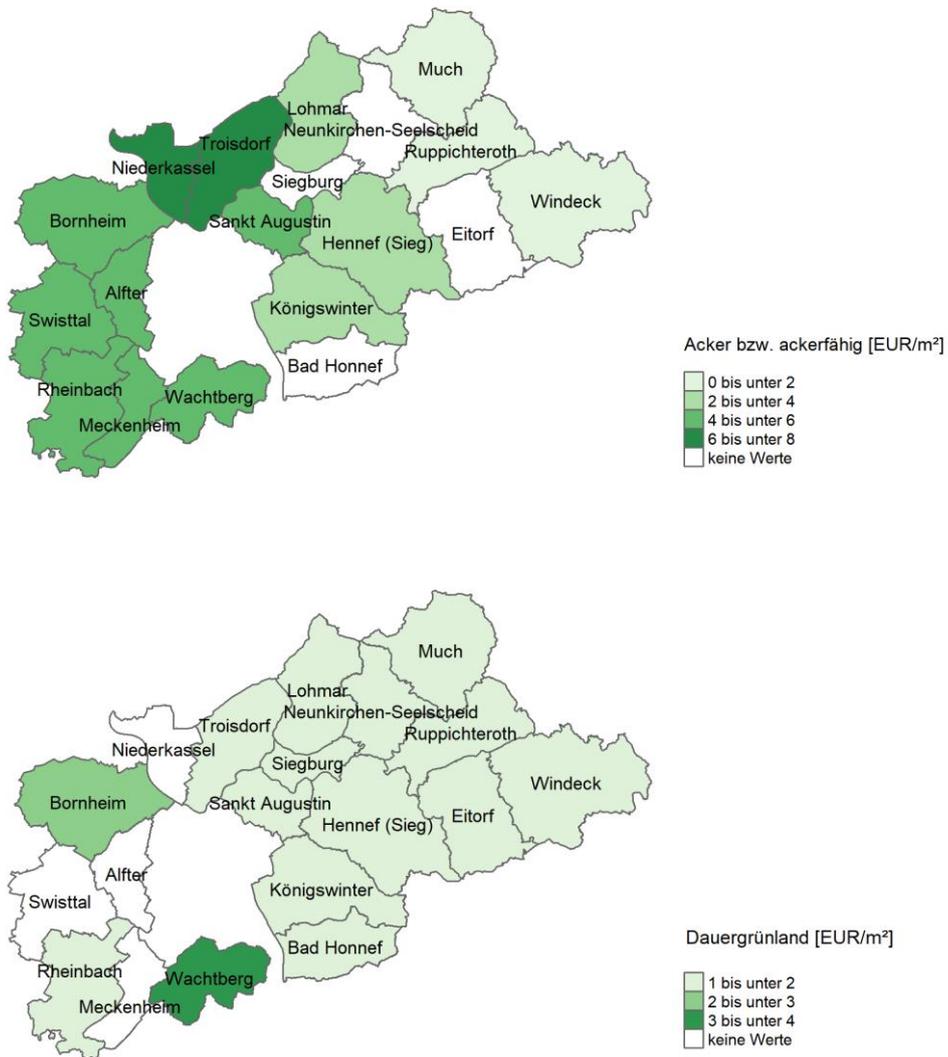
Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Spanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle 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	1,20	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	
Ruppichteroth		1,45		1,30
Sankt Augustin		4,80		1,90
Siegburg		-	1,50	1,70
Swisttal		5,80		-
Troisdorf	5,50	9,10	1,70	1,90
Wachtberg		4,50		4,00
Windeck		1,10		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.

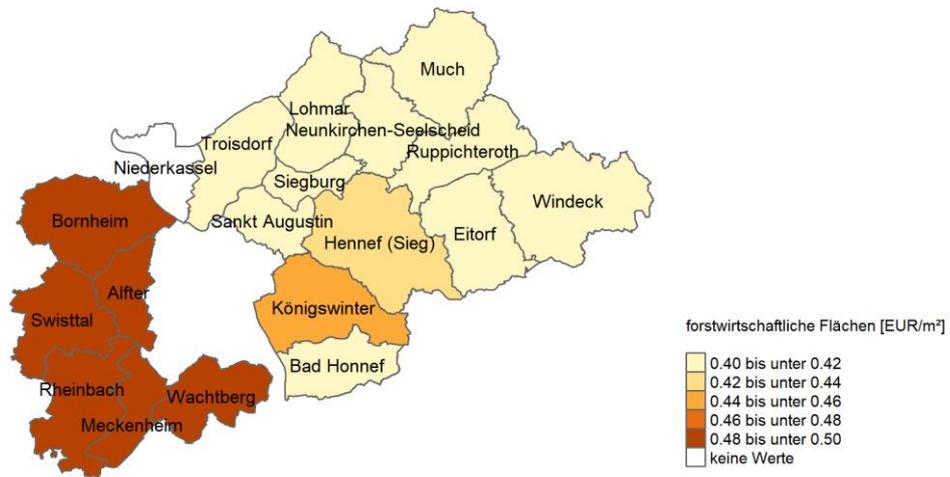
Für forstwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße festgestellt werden.

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.

Im Gegensatz zu den Vorjahren beziehen sich die Bodenrichtwerte auf den reinen Bodenwert. Ein Anteil für den Aufwuchs ist nicht enthalten. Die geänderte Darstellung ist auf neue rechtliche Rahmenbedingungen zurückzuführen.

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>	
	von	bis
Alfter	0,50	
Bad Honnef	0,40	
Bornheim	0,50	
Eitorf	0,40	
Hennef (Sieg)	0,40	0,45
Königswinter	0,45	
Lohmar	0,40	
Meckenheim	0,50	
Much	0,40	
Neunkirchen-Seelscheid	0,40	
Niederkassel	-	
Rheinbach	0,50	
Ruppichteroth	0,40	
Sankt Augustin	0,40	
Siegburg	0,40	
Swistal	0,50	
Troisdorf	0,40	
Wachtberg	0,50	
Windeck	0,40	

## 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 400 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 420 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.

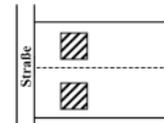
#### Beispiele zu Grundstücken über 900 m<sup>2</sup>:

**Ausgangsgröße:** Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 400 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.

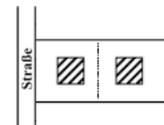
Das Bewertungsobjekt kann in mehrere selbstständig nutzbare Teilflächen aufgeteilt werden. Demnach ist aufgrund der Größe der beiden (fiktiven) Baugrundstücke (2 x 480 m<sup>2</sup>) der Richtwert um rd. 5 % zu erhöhen.

Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks für die 980 m<sup>2</sup> in Höhe von 420 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

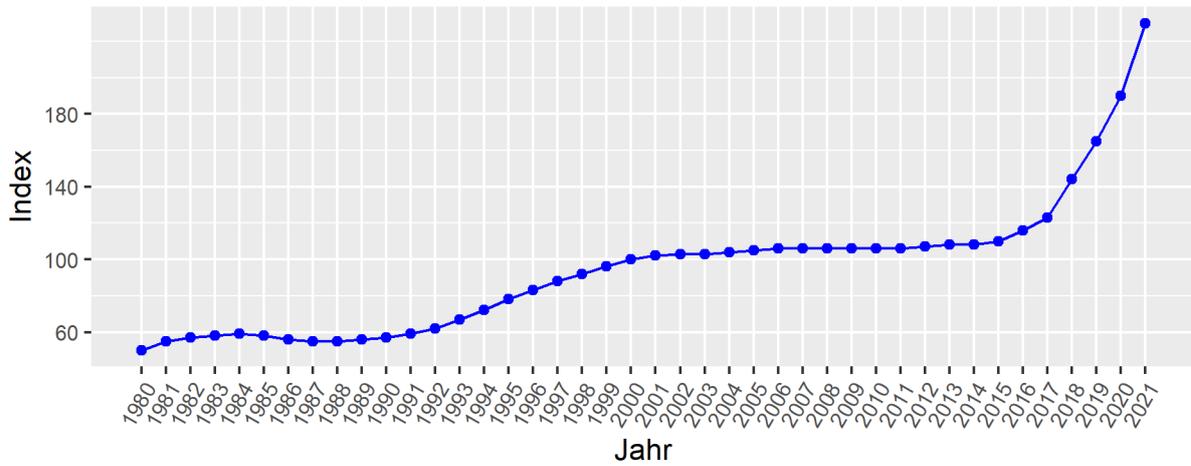
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 2000 und dem Basisjahr 2015 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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.

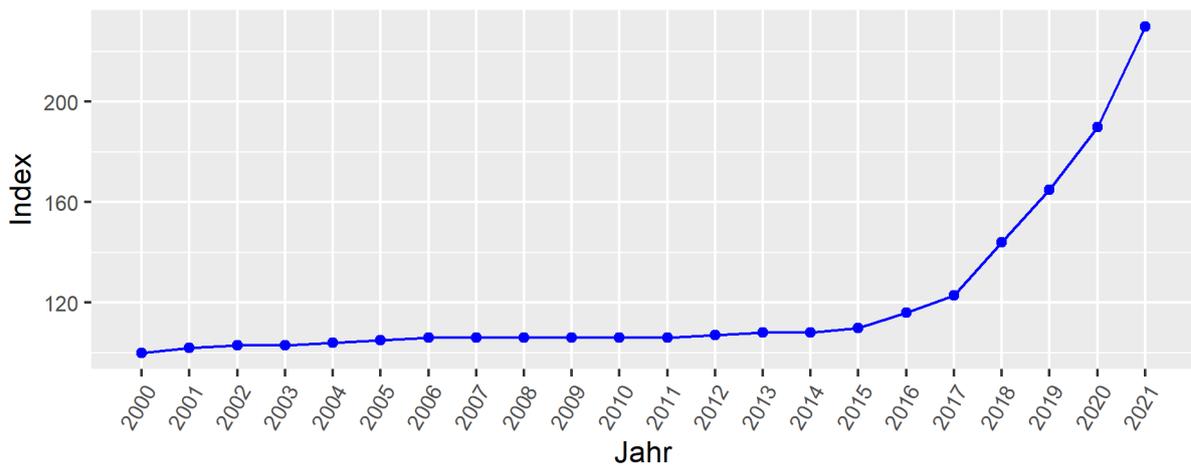
<b>Jahr</b>	<b>Basisjahr 2000 = 100</b>	<b>Basisjahr 2015 = 100</b>
2000	100	
2001	102	
2002	103	
2003	103	
2004	104	
2005	105	
2006	106	
2007	106	
2008	106	
2009	106	
2010	106	
2011	106	
2012	107	
2013	108	
2014	108	
2015	110	100
2016	116	105
2017	123	111
2018	144	130
2019	165	149
2020	190	171
2021	230	207

## Grafiken zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

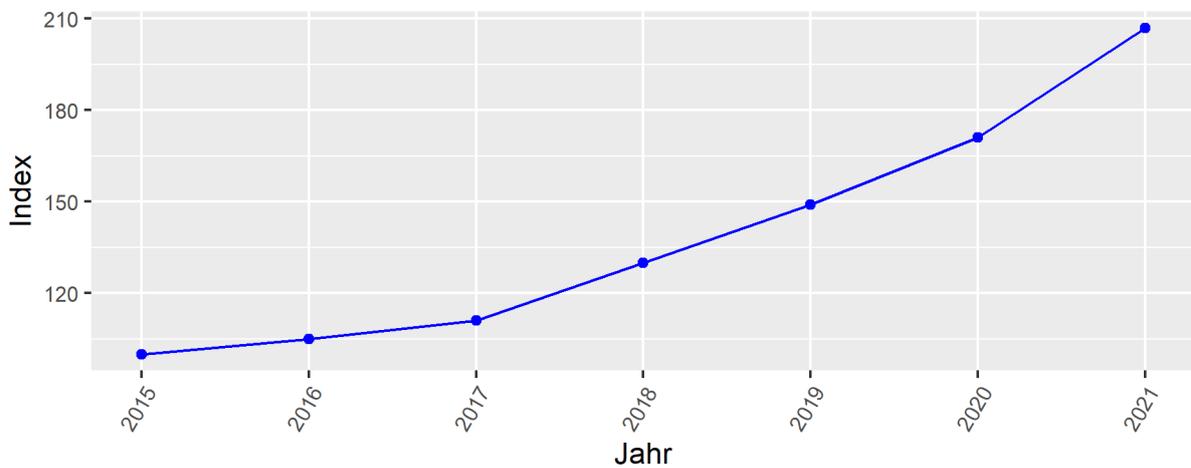
### Bodenpreisindexreihe Rhein-Sieg-Kreis - Basisjahr 2000 = 100



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



### Bodenpreisindexreihe Rhein-Sieg-Kreis - Basisjahr 2015 = 100



**Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

Jahr	Alfter		Bad Honnef		Bornheim		Eitorf		Hennef	
	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
2021	262	241	261	230	260	225	199	198	216	204

**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
2021	240	222	235	203	228	220	213	195	220	200

**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	102		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
2021	236	202	210	206	203	196	234	208	225	201

**Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

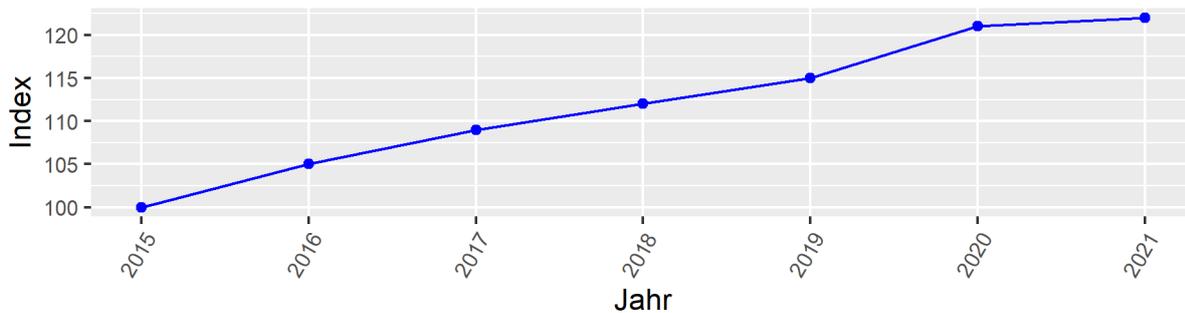
Jahr	Swisttal		Troisdorf		Wachtberg		Windeck	
	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100	
2001	105		103		100		103	
2002	105		104		101		103	
2003	105		104		102		103	
2004	107		105		104		103	
2005	107		107		106		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
2021	235	208	270	226	249	213	202	192

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

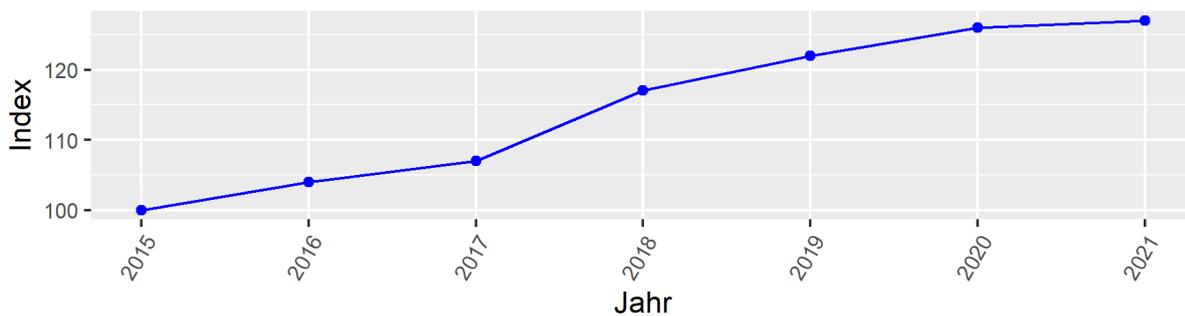
Jahr	Grünland	Acker	Forst
2015	100	100	100
2016	106	104	113
2017	109	107	115
2018	113	117	122
2019	115	122	121
2020	122	126	111
2021	122	127	111

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

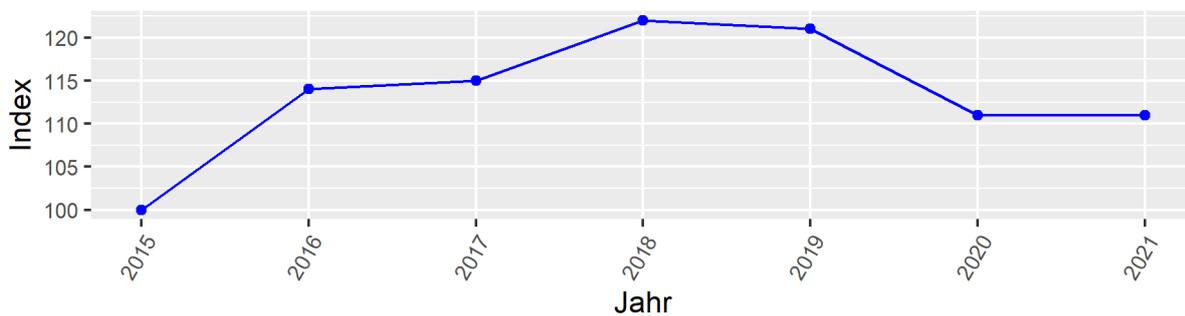
**Bodenpreisindexreihe Grünland - Basisjahr 2015 = 100**



**Bodenpreisindexreihe Acker - Basisjahr 2015 = 100**



**Bodenpreisindexreihe Forst - Basisjahr 2015 = 100**



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

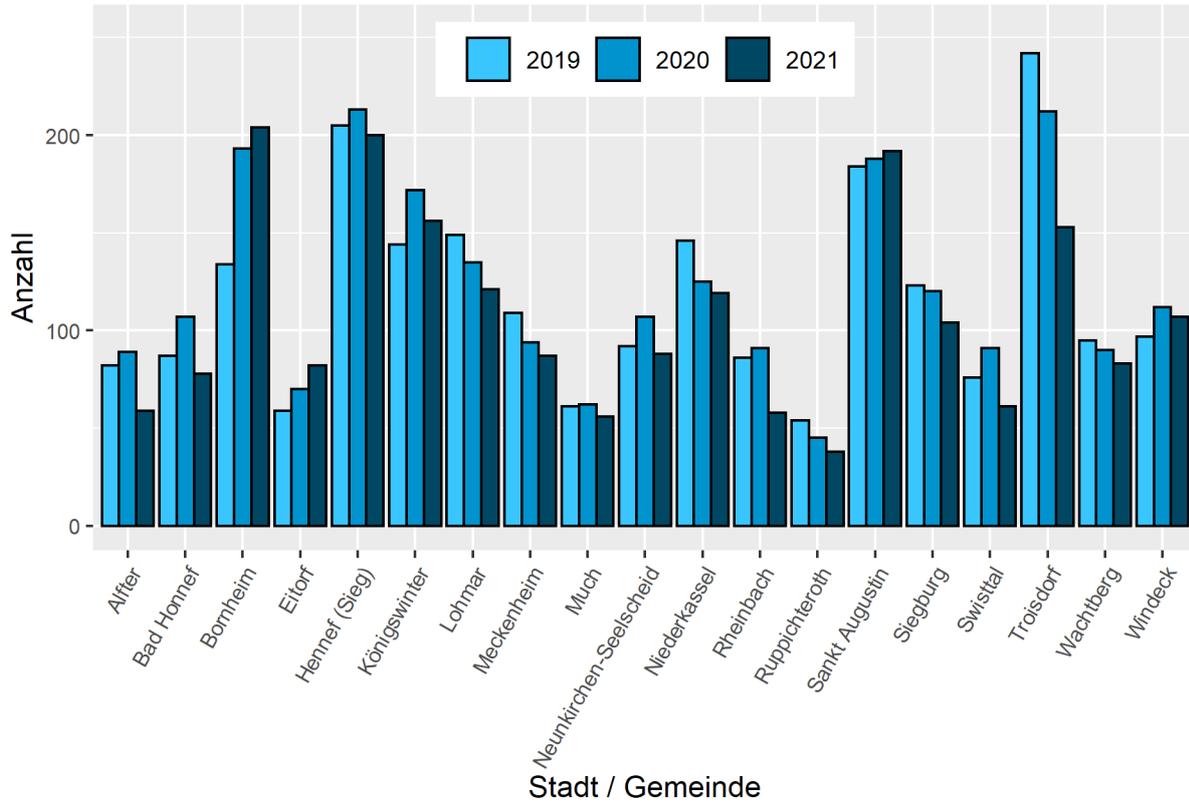
#### 5.1.1 Gesamtauswertung

##### 5.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

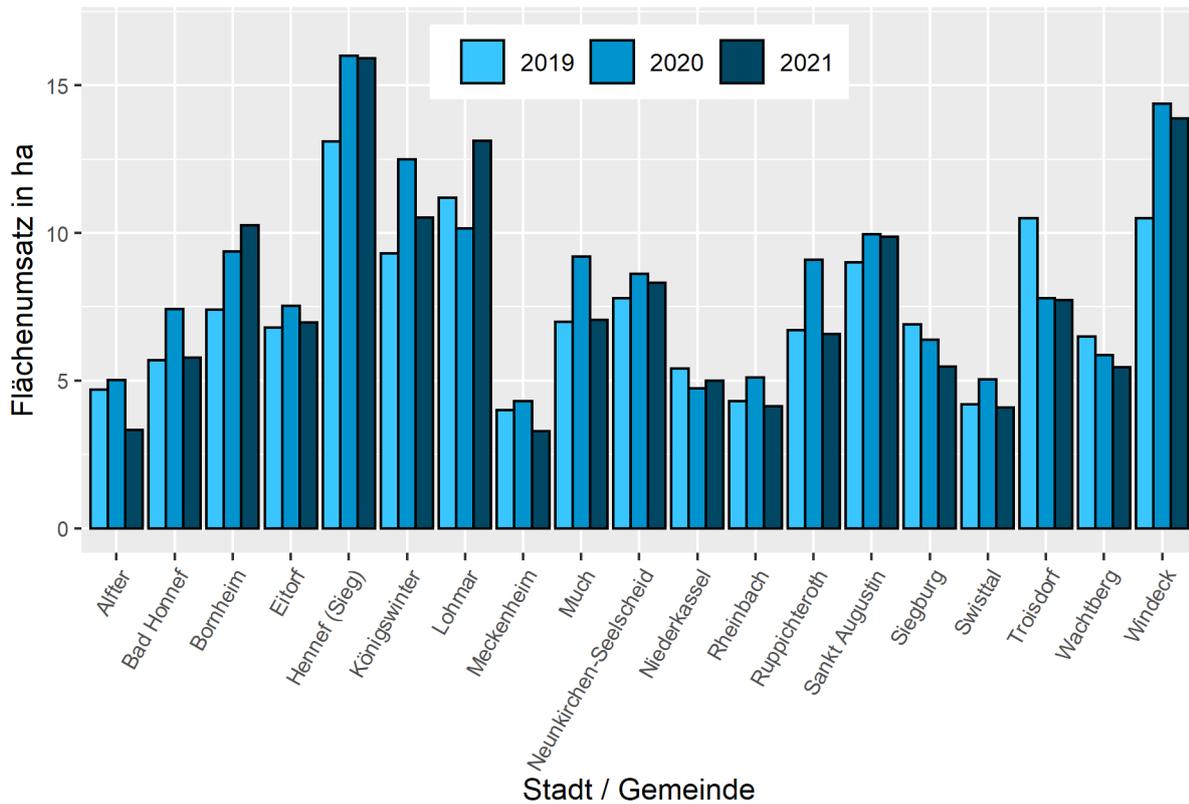
Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Alfter	82	89	59	4,7	5,0	3,3	32.857	40.164	29.861
Bad Honnef	87	107	78	5,7	7,4	5,8	36.413	46.484	41.131
Bornheim	134	193	204	7,4	9,4	10,3	47.249	86.262	106.469
Eitorf	59	70	82	6,8	7,5	7,0	13.806	18.491	24.543
Hennef (Sieg)	205	213	200	13,1	16,0	15,9	75.722	86.355	90.726
Königswinter	137	172	156	9,3	12,5	10,5	48.056	73.947	73.429
Lohmar	149	135	121	11,2	10,2	13,1	52.974	50.178	59.419
Meckenheim	109	94	87	4,0	4,3	3,3	34.811	36.365	34.469
Much	61	62	56	7,0	9,2	7,1	18.311	20.869	23.505
Neunkirchen-Seelscheid	92	107	88	7,8	8,6	8,3	27.294	35.951	37.112
Niederkassel	146	125	119	5,4	4,7	5,0	61.688	51.181	58.549
Rheinbach	86	91	58	4,3	5,1	4,1	29.257	33.040	28.318
Ruppichteroth	54	45	38	6,7	9,1	6,6	14.316	13.270	12.171
Sankt Augustin	184	188	192	9,0	10,0	9,9	67.425	81.988	102.920
Siegburg	123	120	104	6,9	6,4	5,5	51.206	51.217	51.076
Swisttal	76	91	61	4,2	5,0	4,1	23.047	32.962	25.841
Troisdorf	242	212	153	10,5	7,8	7,7	96.213	93.787	71.302
Wachtberg	95	90	83	6,5	5,9	5,4	41.049	45.059	45.436
Windeck	97	112	107	10,5	14,4	13,9	14.874	21.491	23.588
<b>insgesamt</b>	<b>2.218</b>	<b>2.316</b>	<b>2.046</b>	<b>141,0</b>	<b>158,5</b>	<b>146,8</b>	<b>786.568</b>	<b>919.061</b>	<b>939.865</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>4 %</b>	<b>-12 %</b>		<b>12 %</b>	<b>-7 %</b>		<b>17 %</b>	<b>2 %</b>

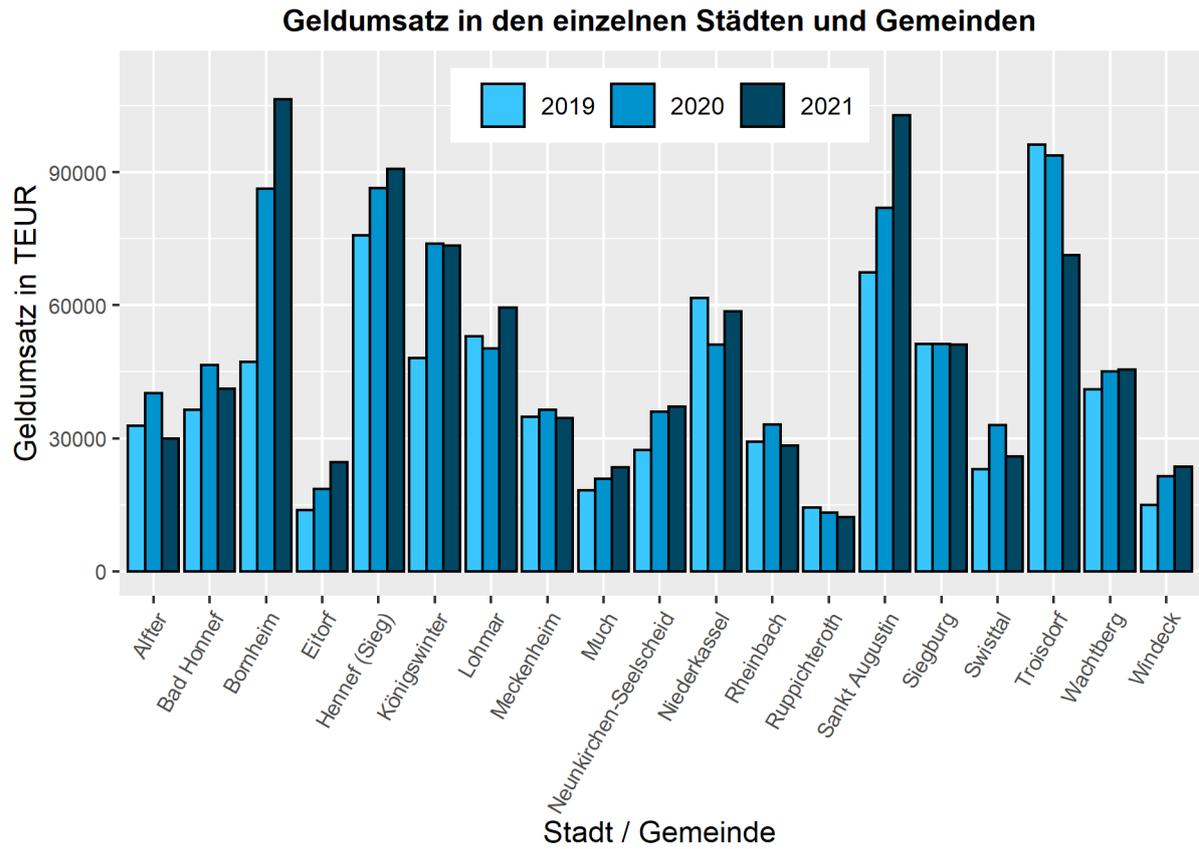
Grafiken zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden

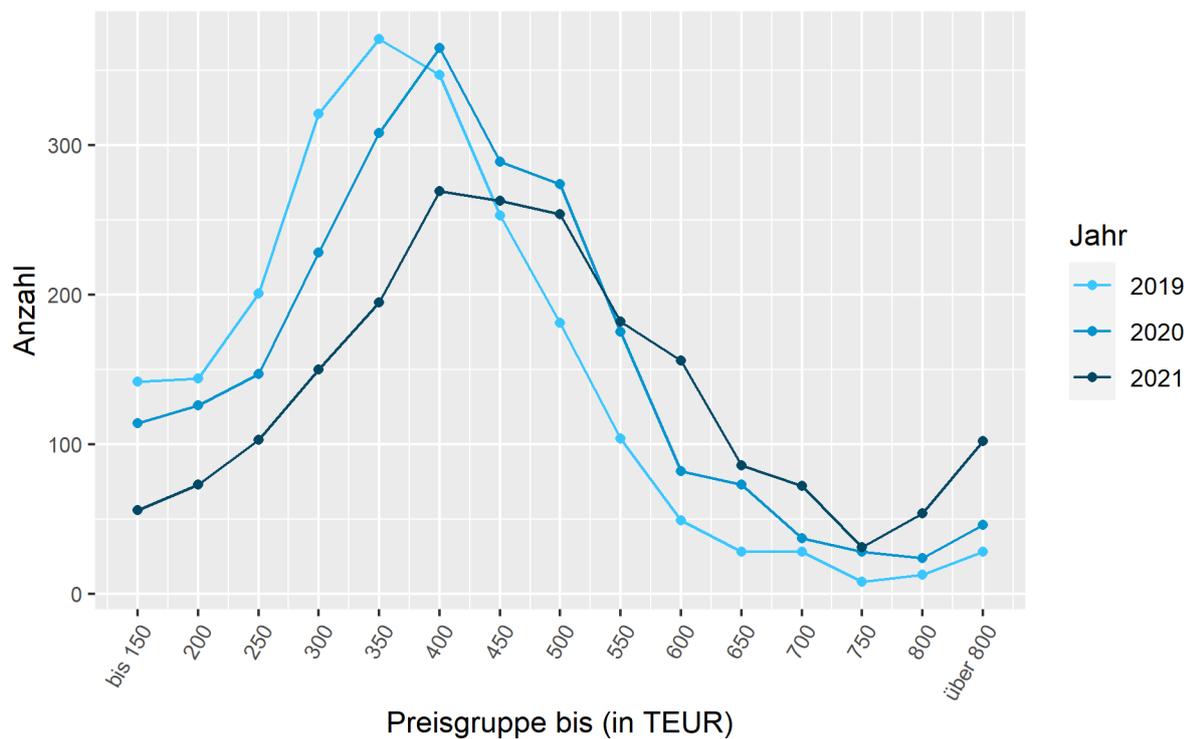




### 5.1.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Spannen von 150- bzw. 50-TEUR

Preisgruppe	2019	2020	2021
0 EUR bis 150.000 EUR	142	114	56
150.000 EUR bis 200.000 EUR	144	126	73
200.000 EUR bis 250.000 EUR	201	147	103
250.000 EUR bis 300.000 EUR	321	228	150
300.000 EUR bis 350.000 EUR	371	308	195
350.000 EUR bis 400.000 EUR	347	365	269
400.000 EUR bis 450.000 EUR	253	289	263
450.000 EUR bis 500.000 EUR	181	274	254
500.000 EUR bis 550.000 EUR	104	175	182
550.000 EUR bis 600.000 EUR	49	82	156
600.000 EUR bis 650.000 EUR	28	73	86
650.000 EUR bis 700.000 EUR	28	37	72
700.000 EUR bis 750.000 EUR	8	28	31
750.000 EUR bis 800.000 EUR	13	24	54
über 800.000 EUR	28	46	102
insgesamt	2.218	2.316	2.046



**5.1.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2021 gemeindeweise**

Preisgruppe	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef (Sieg)
0 EUR bis 150.000 EUR	1	0	1	7	5
150.000 EUR bis 200.000 EUR	1	0	3	9	4
200.000 EUR bis 250.000 EUR	0	2	5	11	10
250.000 EUR bis 300.000 EUR	3	9	14	14	13
300.000 EUR bis 350.000 EUR	5	8	9	14	14
350.000 EUR bis 400.000 EUR	7	12	13	16	25
400.000 EUR bis 450.000 EUR	9	5	25	2	36
450.000 EUR bis 500.000 EUR	6	11	34	5	31
500.000 EUR bis 550.000 EUR	6	10	20	3	20
550.000 EUR bis 600.000 EUR	6	2	29	1	16
600.000 EUR bis 650.000 EUR	7	1	15	0	5
650.000 EUR bis 700.000 EUR	3	2	8	0	7
700.000 EUR bis 750.000 EUR	0	2	6	0	1
750.000 EUR bis 800.000 EUR	2	4	8	0	7
über 800.000 EUR	3	10	14	0	6
insgesamt	59	78	204	82	200

Preisgruppe	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 EUR bis 150.000 EUR	6	0	1	1	2
150.000 EUR bis 200.000 EUR	1	3	0	2	8
200.000 EUR bis 250.000 EUR	4	0	5	3	6
250.000 EUR bis 300.000 EUR	11	7	8	5	7
300.000 EUR bis 350.000 EUR	13	15	11	7	6
350.000 EUR bis 400.000 EUR	20	19	23	8	14
400.000 EUR bis 450.000 EUR	22	27	19	10	12
450.000 EUR bis 500.000 EUR	18	13	9	5	14
500.000 EUR bis 550.000 EUR	17	7	2	5	5
550.000 EUR bis 600.000 EUR	15	6	4	5	3
600.000 EUR bis 650.000 EUR	7	3	2	2	3
650.000 EUR bis 700.000 EUR	7	6	1	1	1
700.000 EUR bis 750.000 EUR	6	1	0	1	1
750.000 EUR bis 800.000 EUR	3	4	1	0	1
über 800.000 EUR	6	10	1	1	5
insgesamt	156	121	87	56	88

Preisgruppe	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 EUR bis 150.000 EUR	0	0	2	0	1
150.000 EUR bis 200.000 EUR	0	3	4	1	1
200.000 EUR bis 250.000 EUR	4	3	8	3	1
250.000 EUR bis 300.000 EUR	4	4	6	6	7
300.000 EUR bis 350.000 EUR	17	11	6	17	7
350.000 EUR bis 400.000 EUR	20	11	4	21	16
400.000 EUR bis 450.000 EUR	13	5	1	28	14
450.000 EUR bis 500.000 EUR	15	5	2	29	17
500.000 EUR bis 550.000 EUR	13	5	0	25	15
550.000 EUR bis 600.000 EUR	12	5	3	16	8
600.000 EUR bis 650.000 EUR	7	3	1	9	3
650.000 EUR bis 700.000 EUR	5	1	0	9	2
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	0	1	1	4
750.000 EUR bis 800.000 EUR	0	1	0	15	0
über 800.000 EUR	8	1	0	12	8
insgesamt	119	58	38	192	104

Preisgruppe	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 EUR bis 150.000 EUR	4	4	0	21
150.000 EUR bis 200.000 EUR	2	6	1	24
200.000 EUR bis 250.000 EUR	4	4	2	28
250.000 EUR bis 300.000 EUR	3	11	4	14
300.000 EUR bis 350.000 EUR	6	10	9	10
350.000 EUR bis 400.000 EUR	7	16	10	7
400.000 EUR bis 450.000 EUR	9	18	8	0
450.000 EUR bis 500.000 EUR	8	17	12	3
500.000 EUR bis 550.000 EUR	6	16	7	0
550.000 EUR bis 600.000 EUR	3	17	5	0
600.000 EUR bis 650.000 EUR	3	14	1	0
650.000 EUR bis 700.000 EUR	2	10	7	0
700.000 EUR bis 750.000 EUR	0	3	3	0
750.000 EUR bis 800.000 EUR	1	3	4	0
über 800.000 EUR	3	4	10	0
insgesamt	61	153	83	107

## 5.1.2 Einfamilienhäuser (freistehend)

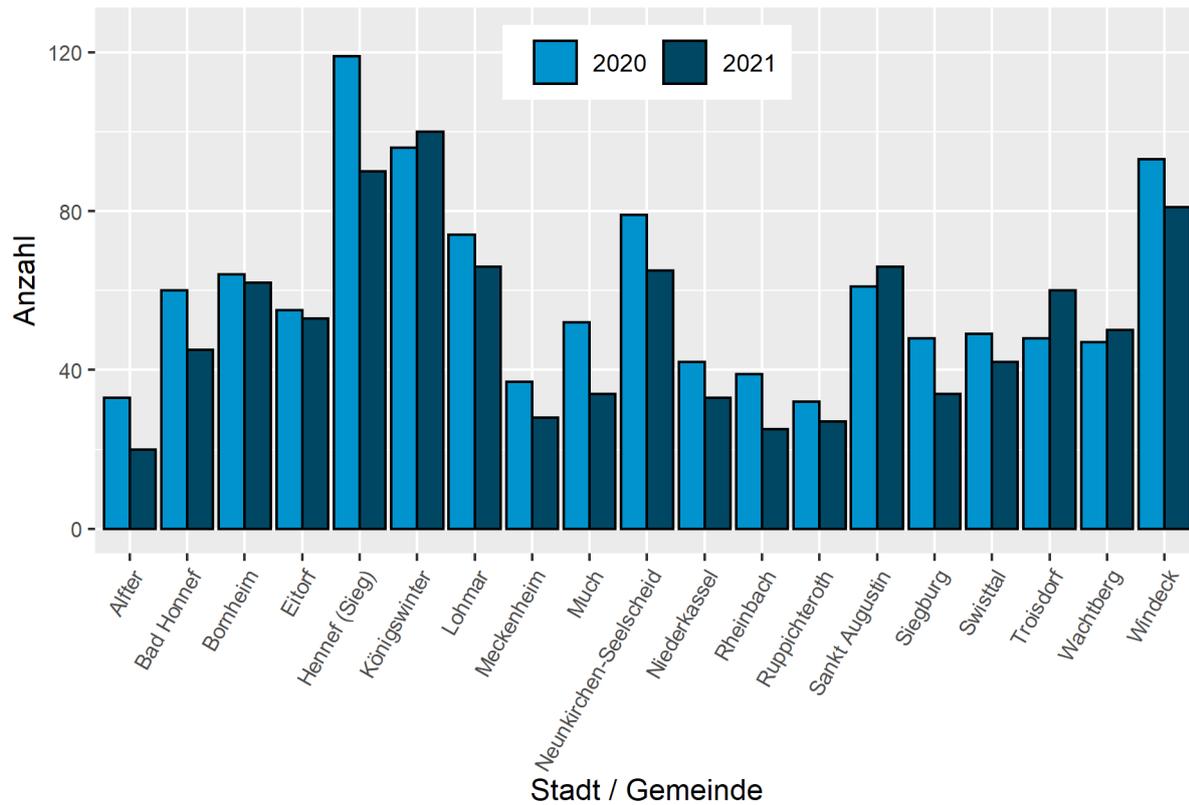
### 5.1.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Alfter	33	20	2,4	1,4	16.197	11.356	490	570	725	700
Bad Honnef	60	45	5,0	3,4	29.561	25.163	495	560	835	755
Bornheim	64	62	4,6	3,8	29.698	31.934	465	515	720	615
Eitorf	55	53	3,9	3,6	14.262	16.417	260	310	710	680
Hennef (Sieg)	119	90	10,0	6,7	47.770	40.694	400	450	840	745
Königswinter	96	100	7,8	7,5	44.963	50.617	470	505	810	750
Lohmar	74	66	5,7	5,6	28.393	32.891	385	500	770	850
Meckenheim	37	28	2,6	1,5	15.829	12.492	430	445	705	535
Much	52	34	3,8	2,6	17.618	14.268	340	420	730	765
Neunkirchen- Seelscheid	79	65	5,4	4,7	27.317	28.828	345	445	685	725
Niederkassel	42	33	2,1	1,9	18.146	20.820	430	630	500	575
Rheinbach	39	25	3,0	2,0	15.354	10.491	395	420	770	800
Ruppichteroth	32	27	2,7	2,3	8.821	8.881	275	330	845	850
Sankt Augustin	61	66	4,5	4,7	31.634	43.251	520	655	740	710
Siegburg	48	34	3,2	2,4	23.051	19.390	480	570	665	705
Swisttal	49	42	3,2	3,2	19.898	19.048	405	455	655	760
Troisdorf	48	60	2,7	3,5	20.872	30.162	435	505	560	585
Wachtberg	47	50	3,3	3,5	25.499	31.210	545	625	700	700
Windeck	93	81	7,4	6,1	18.524	17.877	200	220	795	755
<b>insgesamt</b>	<b>1.128</b>	<b>981</b>	<b>83,3</b>	<b>70,4</b>	<b>453.407</b>	<b>465.790</b>	<b>409</b>	<b>481</b>	<b>724</b>	<b>714</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-13 %</b>		<b>-15 %</b>		<b>3 %</b>		<b>18 %</b>		<b>-1 %</b>

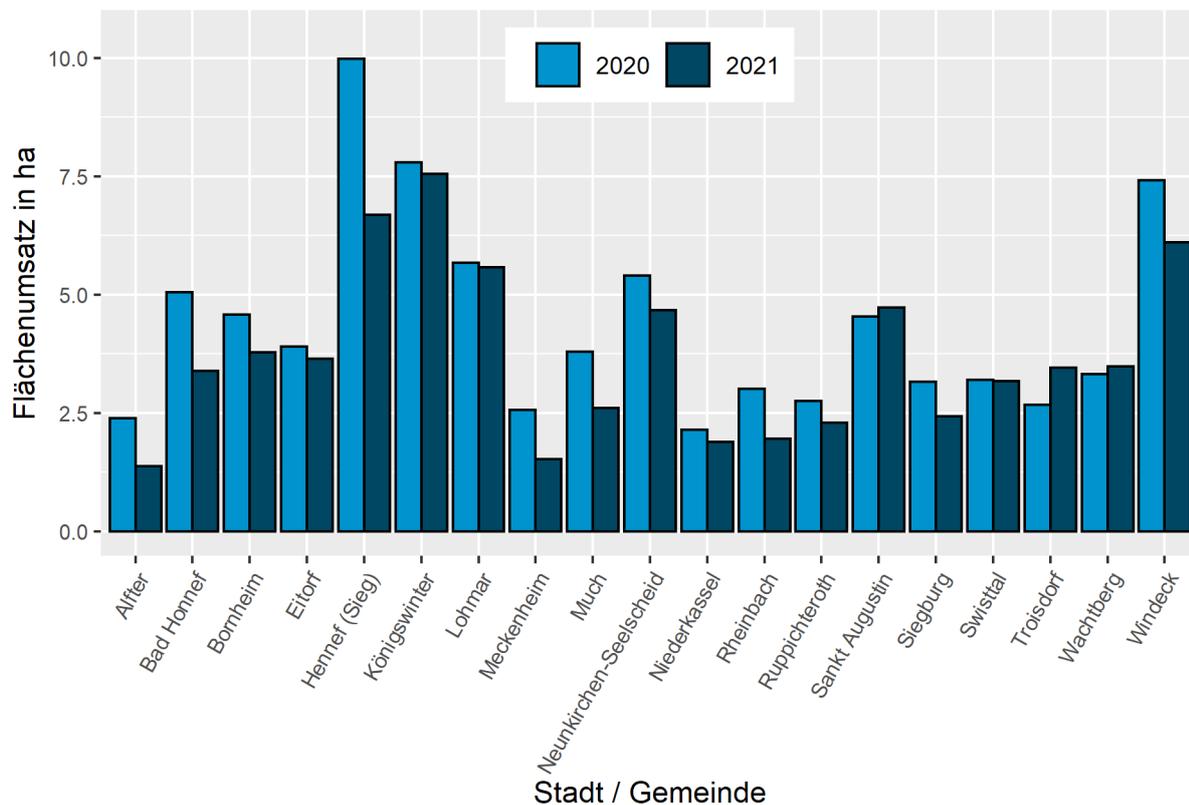
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

## Grafiken zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

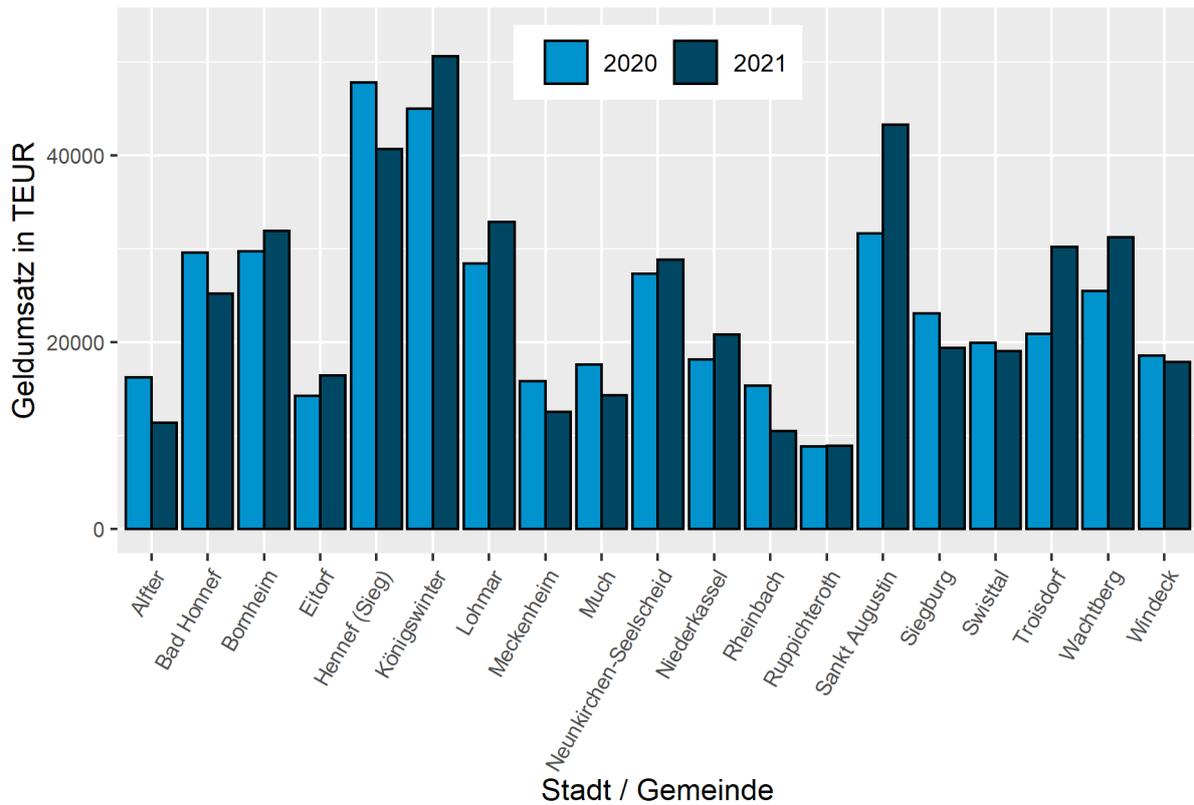
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



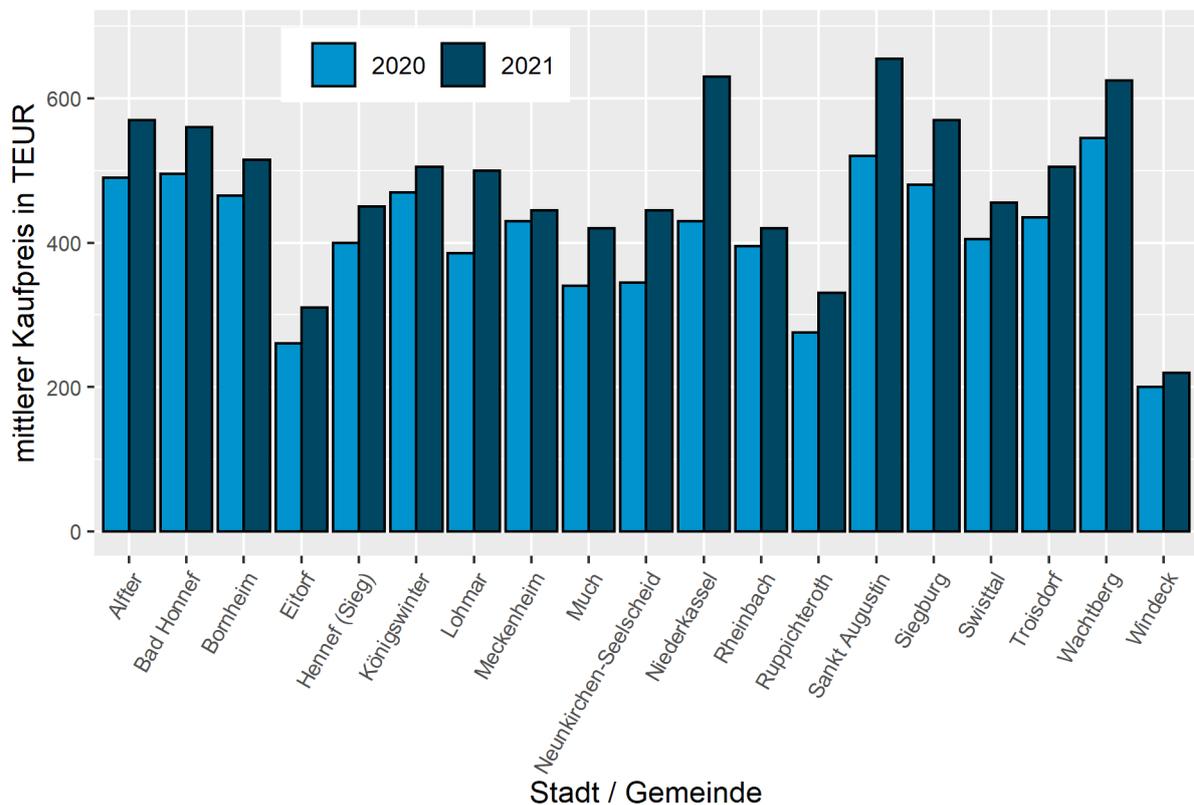
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



### Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



### mittlerer Kaufpreis 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 2019, 2020 und 2021 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 40 EUR/m<sup>2</sup> bis 150 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
<b>bis 1949</b>	32	100.000	375.000	50	260	850	3.000	1.600
<b>1950 - 1959</b>	22	68.000	368.000	80	190	850	2.450	1.650
<b>1960 - 1969</b>	45	68.000	410.000	65	215	1.000	3.350	1.750
<b>1970 - 1979</b>	57	59.000	410.000	50	290	1.000	3.750	1.900
<b>1980 - 1989</b>	26	60.000	467.000	35	245	1.100	2.850	1.950
<b>1990 - 1999</b>	33	95.000	520.000	45	355	900	3.000	1.950
<b>2000 - 2009</b>	33	158.000	532.000	75	335	900	3.450	2.350
<b>2010 - 2019</b>	21	195.000	590.000	90	185	1.300	4.150	2.550
<b>ab 2020</b>	9	325.000	455.000	135	175	1.900	2.950	2.350

**Bodenwertniveau 151 EUR/m<sup>2</sup> bis 340 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
<b>bis 1949</b>	51	100.000	610.000	75	225	900	3.750	2.250
<b>1950 - 1959</b>	55	130.000	649.000	75	275	1.150	4.200	2.550
<b>1960 - 1969</b>	133	85.000	750.000	65	280	800	4.350	2.550
<b>1970 - 1979</b>	181	108.000	790.000	70	355	1.200	4.200	2.500
<b>1980 - 1989</b>	92	199.000	670.000	95	260	1.150	4.300	2.500
<b>1990 - 1999</b>	74	275.000	785.000	105	335	1.650	4.200	2.950
<b>2000 - 2009</b>	64	265.000	958.000	85	320	1.500	4.400	3.100
<b>2010 - 2019</b>	42	328.000	940.000	100	285	2.050	4.300	3.150
<b>ab 2020</b>	16	249.000	656.000	125	180	1.750	3.950	3.150

**Bodenwertniveau 341 EUR/m<sup>2</sup> bis 420 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
<b>bis 1949</b>	16	150.000	727.000	85	190	1.400	3.900	2.500
<b>1950 - 1959</b>	35	250.000	764.000	80	200	1.850	4.300	3.150
<b>1960 - 1969</b>	62	235.000	754.000	75	280	1.650	4.350	2.950
<b>1970 - 1979</b>	60	180.000	699.000	100	250	1.000	4.400	3.050
<b>1980 - 1989</b>	26	284.000	790.000	110	270	1.350	4.050	2.900
<b>1990 - 1999</b>	14	240.000	905.000	120	250	2.000	4.100	3.300
<b>2000 - 2009</b>	18	485.000	905.000	120	310	2.550	4.250	3.700
<b>2010 - 2019</b>	17	500.000	1.050.000	130	305	2.700	4.400	3.500
<b>ab 2020</b>	2	*	*	*	*	*	*	*

**Bodenwertniveau 421 EUR/m<sup>2</sup> bis 660 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	10	235.000	790.000	95	195	1.450	4.400	3.450
1950 - 1959	12	315.000	720.000	90	260	1.850	4.400	3.550
1960 - 1969	26	305.000	748.000	100	205	2.650	4.350	3.600
1970 - 1979	20	420.000	1.040.000	140	320	1.750	4.300	3.200
1980 - 1989	5	455.000	685.000	130	245	2.800	3.850	3.450
1990 - 1999	7	485.000	1.100.000	110	290	3.400	4.350	3.800
2000 - 2009	12	273.000	1.300.000	135	340	1.700	4.300	3.550
2010 - 2019	2	*	*	*	*	*	*	*
ab 2020	5	649.000	799.000	215	220	2.950	3.650	3.400

**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	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>	2,2	19	132	2.608	7,64	19,5	39	80
Standardabweichung	0,4		41	762	2,09	5,1	14	

#### 5.1.2.4 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Massivbauweise

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

#### Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 150 EUR/m <sup>2</sup>	151 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 420 EUR/m <sup>2</sup>	421 EUR/m <sup>2</sup> bis 660 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 67 R<sup>2</sup> = 0,79</b>	<b>n = 285 R<sup>2</sup> = 0,67</b>	<b>n = 196 R<sup>2</sup> = 0,67</b>	<b>n = 117 R<sup>2</sup> = 0,62</b>
125.000 EUR				
150.000 EUR	1,47			
175.000 EUR	1,39	1,64		
200.000 EUR	1,32	1,55	1,68	
225.000 EUR	1,27	1,48	1,59	
250.000 EUR	1,23	1,42	1,51	
275.000 EUR	1,20	1,37	1,44	1,44
300.000 EUR	1,17	1,33	1,39	1,40
325.000 EUR	1,15	1,30	1,35	1,37
350.000 EUR	1,13	1,27	1,31	1,34
375.000 EUR	1,11	1,25	1,27	1,32
400.000 EUR	1,09	1,22	1,25	1,29
425.000 EUR	1,08	1,21	1,22	1,27
450.000 EUR	1,07	1,19	1,20	1,26
475.000 EUR	1,06	1,17	1,18	1,24
500.000 EUR	1,05	1,16	1,16	1,23
525.000 EUR	1,04	1,15	1,15	1,21
550.000 EUR	1,03	1,14	1,14	1,20
575.000 EUR		1,13	1,13	1,19
600.000 EUR		1,12	1,12	1,18
625.000 EUR		1,11	1,11	1,17
650.000 EUR			1,10	1,16
675.000 EUR				1,16
700.000 EUR				

<b>Einflussgröße</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	300.000 EUR	135.000 EUR	365.000 EUR	115.000 EUR	370.000 EUR	120.000 EUR	410.000 EUR	110.000 EUR
<b>Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert</b>	26 %	12 %	39 %	13 %	48 %	14 %	52 %	15 %
<b>Bodenwert</b>	100 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>	265 EUR/m <sup>2</sup>	50 EUR/m <sup>2</sup>	385 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	455 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	40 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
<b>Bruttogrundfläche</b>	315 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

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

### 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 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 150 EUR/m <sup>2</sup>	151 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 13 R<sup>2</sup> = 0,73</b>	<b>n = 40 R<sup>2</sup> = 0,53</b>	<b>n = 12 R<sup>2</sup> = 0,70</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	0,96		
175.000 EUR	0,95		
200.000 EUR	0,95	1,30	
225.000 EUR	0,94	1,24	
250.000 EUR	0,94	1,18	
275.000 EUR	0,94	1,14	
300.000 EUR	0,94	1,10	1,10
325.000 EUR	0,93	1,07	1,08
350.000 EUR	0,93	1,04	1,07
375.000 EUR		1,02	1,07
400.000 EUR		0,99	1,06
425.000 EUR		0,98	1,06
450.000 EUR		0,96	1,05
475.000 EUR			1,05
500.000 EUR			1,05
525.000 EUR			1,04
550.000 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>	255.000 EUR	90.000 EUR	350.000 EUR	90.000 EUR	430.000 EUR	105.000 EUR
<b>Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert</b>	31 %	12 %	41 %	13 %	50 %	13 %
<b>Bodenwert</b>	115 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>	230 EUR/m <sup>2</sup>	55 EUR/m <sup>2</sup>	390 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	10 Jahre	50 Jahre	15 Jahre
<b>Bruttogrundfläche</b>	270 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	295 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.

### 5.1.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

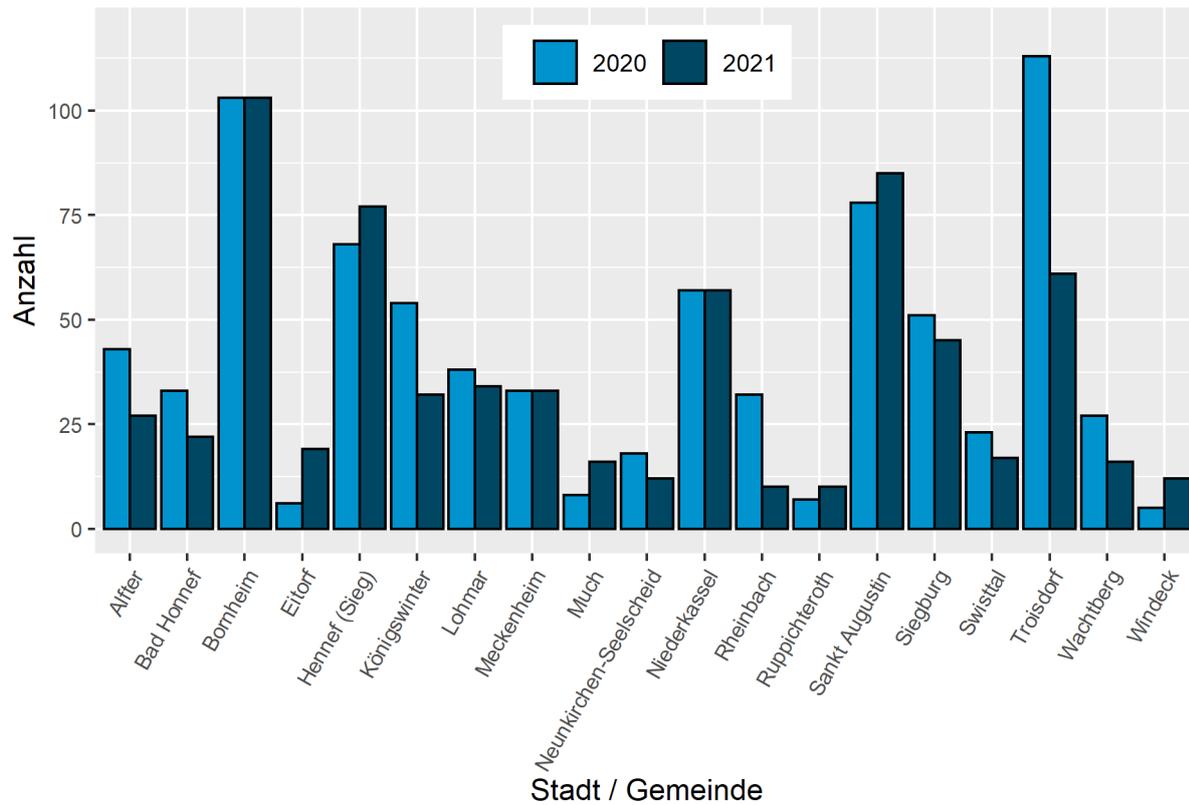
#### 5.1.3.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Alfter	43	27	1,9	1,4	19.223	13.485	447	499	442	519
Bad Honnef	33	22	1,1	0,8	11.332	10.910	343	496	333	364
Bornheim	103	103	3,6	3,5	47.473	53.275	461	517	350	340
Eitorf	6	19	0,4	0,7	1.691	5.347	282	281	667	368
Hennef (Sieg)	68	77	2,5	2,7	27.597	33.726	406	438	368	351
Königswinter	54	32	2,2	1,4	21.785	13.516	403	422	407	438
Lohmar	38	34	1,7	1,4	14.630	15.307	385	450	447	412
Meckenheim	33	33	1,1	1,0	11.769	12.645	357	383	333	303
Much	8	16	0,5	0,8	2.632	6.806	329	425	625	500
Neunkirchen- Seelscheid	18	12	0,7	0,4	5.720	4.409	318	367	389	333
Niederkassel	57	57	1,7	1,8	22.667	25.227	398	443	298	316
Rheinbach	32	10	1,2	0,3	10.979	4.135	343	414	375	300
Ruppichteroth	7	10	0,3	0,6	1.939	3.100	277	310	429	600
Sankt Augustin	78	85	2,7	2,8	30.428	42.430	390	499	346	329
Siegburg	51	45	2,0	1,8	20.545	20.568	403	457	392	400
Swisttal	23	17	0,9	0,8	6.616	5.900	288	347	391	471
Troisdorf	113	61	3,6	2,2	50.227	27.215	444	446	319	361
Wachtberg	27	16	1,2	0,6	10.946	7.380	405	461	444	375
Windeck	5	12	0,3	0,7	593	2.337	119	195	600	583
<b>insgesamt</b>	<b>797</b>	<b>688</b>	<b>29,6</b>	<b>25,7</b>	<b>318.792</b>	<b>307.718</b>	<b>358</b>	<b>413</b>	<b>419</b>	<b>403</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-14 %</b>		<b>-13 %</b>		<b>-3 %</b>		<b>15 %</b>		<b>-4 %</b>

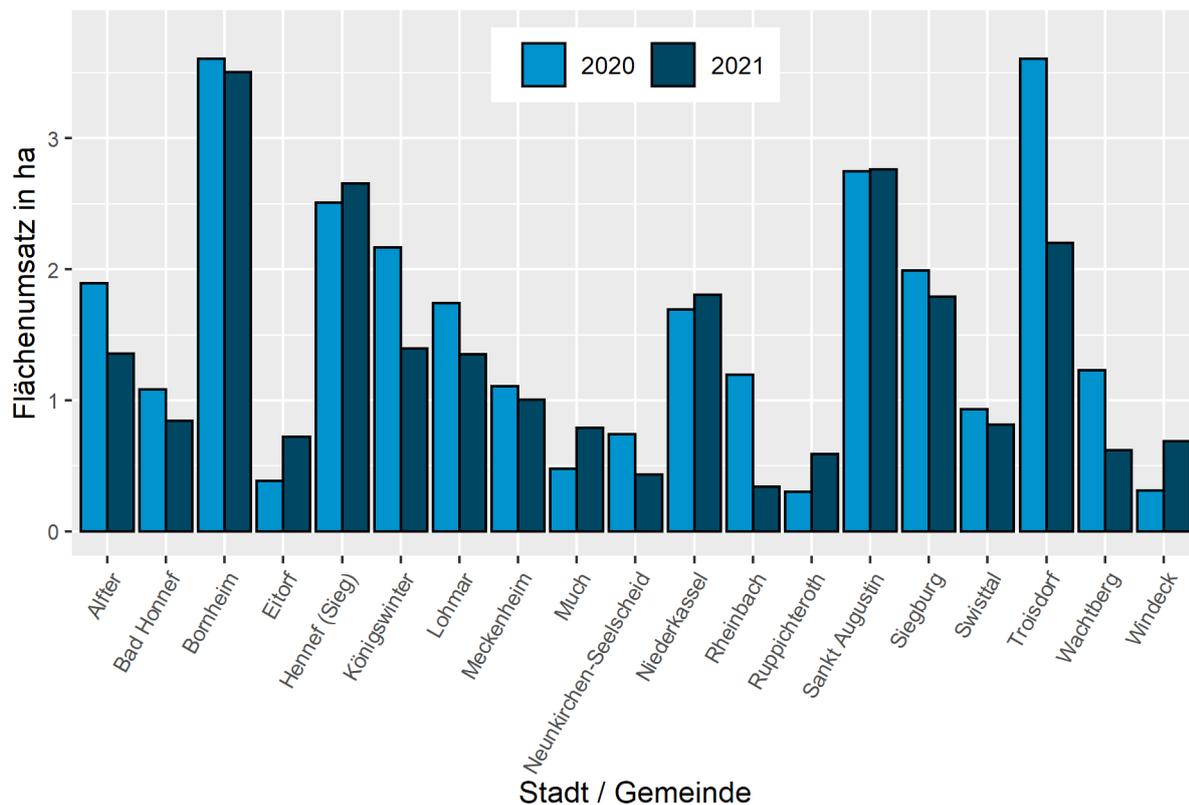
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

## Grafiken zu den Reihenhäusern und Doppelhaushälften

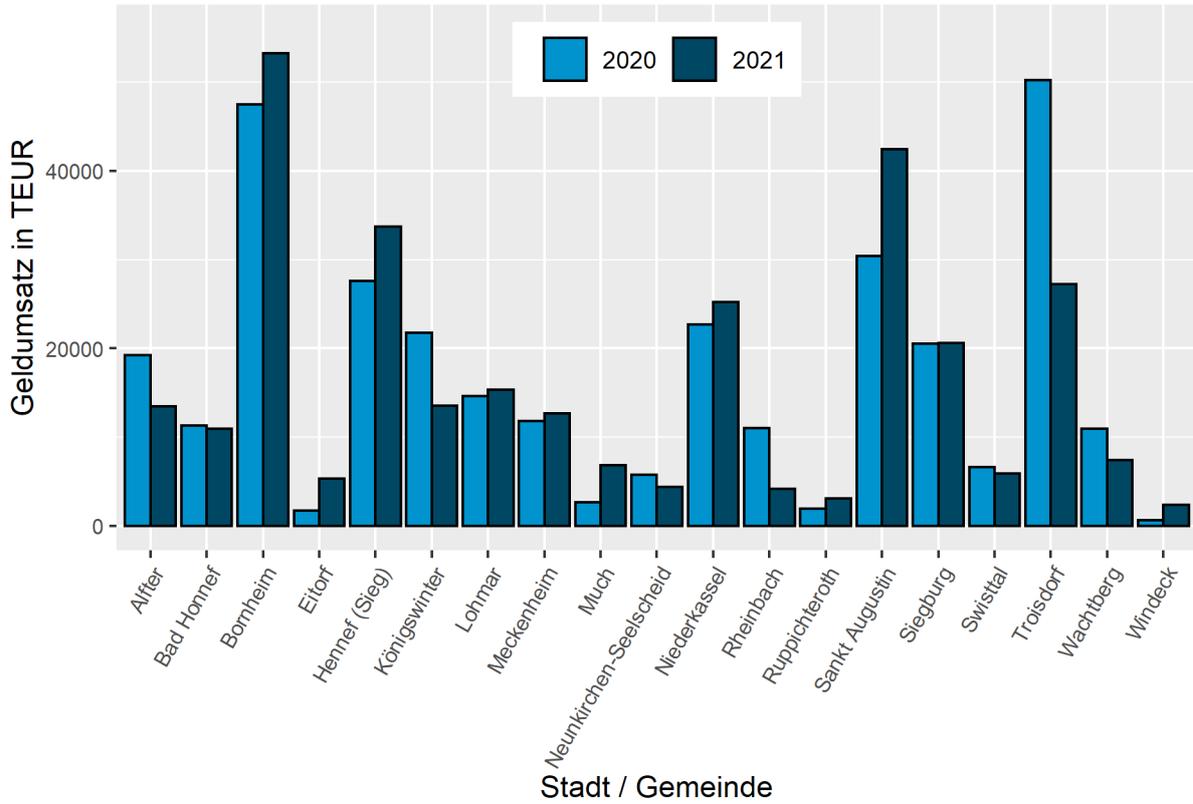
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



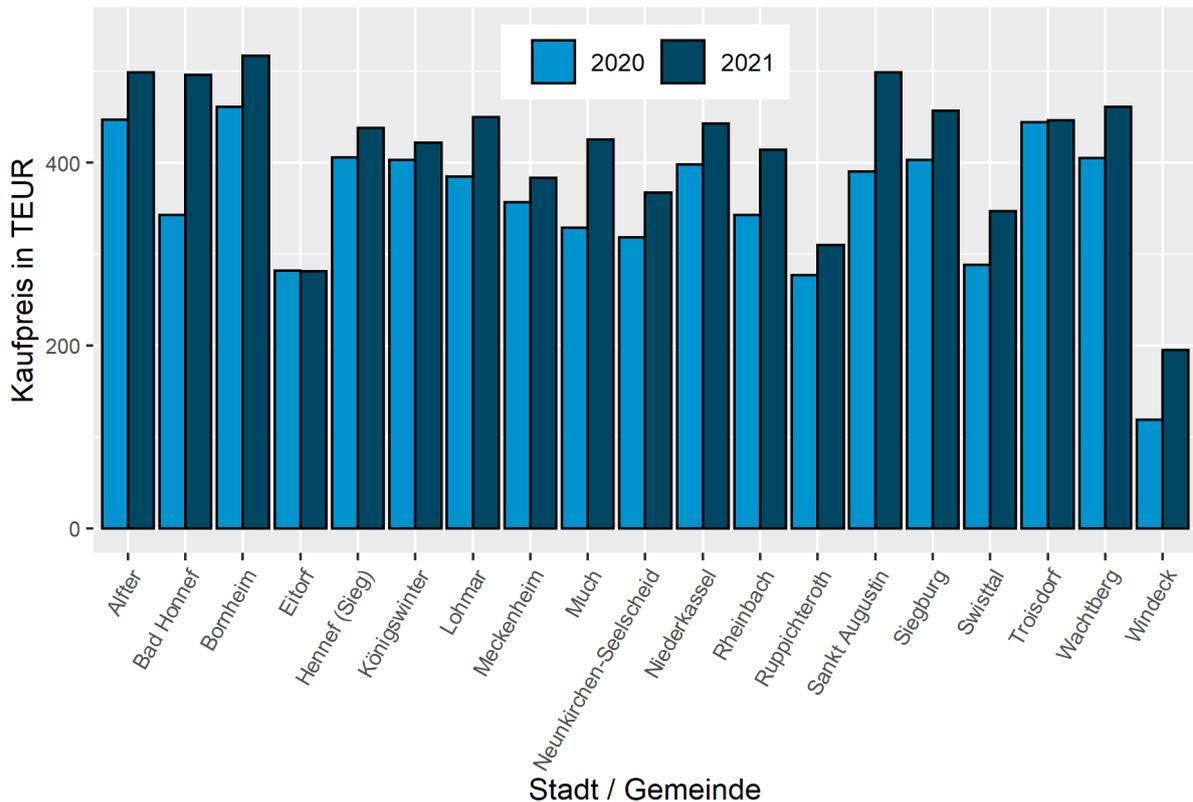
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



### Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



### mittlerer Kaufpreis 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 2019, 2020 und 2021 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 340 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
<b>bis 1949</b>	46	86.000	389.000	65	255	900	3.950	1.850
<b>1950 - 1959</b>	27	100.000	532.000	80	175	1.150	4.850	2.350
<b>1960 - 1969</b>	44	97.000	529.000	85	180	950	4.350	2.600
<b>1970 - 1979</b>	91	145.000	535.000	75	230	1.350	4.150	2.450
<b>1980 - 1989</b>	56	200.000	603.000	80	210	1.550	4.150	2.550
<b>1990 - 1999</b>	80	245.000	556.000	85	260	1.050	4.100	2.650
<b>2000 - 2009</b>	60	210.000	615.000	95	220	1.700	4.450	2.800
<b>2010 - 2019</b>	81	266.000	724.000	100	240	1.750	4.550	2.900
<b>ab 2020</b>	96	329.000	676.000	110	215	1.900	4.200	3.100

**Bodenwertniveau 341 EUR/m<sup>2</sup> bis 420 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
<b>bis 1949</b>	25	175.000	908.000	75	270	1.250	4.400	2.650
<b>1950 - 1959</b>	15	220.000	580.000	85	205	1.400	3.600	2.800
<b>1960 - 1969</b>	27	250.000	517.000	75	185	1.750	3.950	2.950
<b>1970 - 1979</b>	49	203.000	570.000	80	165	1.750	4.800	3.200
<b>1980 - 1989</b>	25	268.000	745.000	85	270	1.800	4.400	3.250
<b>1990 - 1999</b>	27	310.000	640.000	100	230	2.150	4.700	3.350
<b>2000 - 2009</b>	12	350.000	615.000	110	195	1.950	4.800	3.500
<b>2010 - 2019</b>	18	395.000	679.000	110	180	2.550	4.700	3.750
<b>ab 2020</b>	81	419.000	765.000	120	200	2.800	4.350	3.750

**Bodenwertniveau 421 EUR/m<sup>2</sup> bis 660 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
<b>bis 1949</b>	13	135.000	762.000	80	240	1.650	3.400	2.600
<b>1950 - 1959</b>	6	300.000	680.000	95	195	2.850	4.000	3.300
<b>1960 - 1969</b>	19	229.000	560.000	80	185	1.850	4.600	3.100
<b>1970 - 1979</b>	35	250.000	600.000	95	230	1.550	4.650	3.250
<b>1980 - 1989</b>	16	350.000	541.000	90	150	2.950	4.300	3.500
<b>1990 - 1999</b>	16	385.000	647.000	100	220	2.200	4.650	3.450
<b>2000 - 2009</b>	21	400.000	788.000	110	200	3.000	4.300	3.600
<b>2010 - 2019</b>	4	536.000	924.000	130	210	3.100	4.350	3.650
<b>ab 2020</b>	65	416.000	850.000	120	190	2.750	4.500	3.500

### 5.1.3.3 Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

vermietete Objekte	LZ %	Anzahl	Ø Wfl/Nfl m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in % des Rohertrags	Ø RND in Jahren	GND in Jahren
Reihen- und Doppelhäuser	2,0	48	118	2.780	7,80	19,1	44	80
Standardabweichung	0,4		23	775	1,85	4,8	15	

### 5.1.3.4 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

#### Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 420 EUR/m <sup>2</sup>	421 EUR/m <sup>2</sup> bis 660 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 199</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,54</b>	<b>n = 209</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,57</b>	<b>n = 143</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,59</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	1,94		
175.000 EUR	1,77	1,80	
200.000 EUR	1,65	1,69	1,71
225.000 EUR	1,55	1,60	1,61
250.000 EUR	1,48	1,52	1,54
275.000 EUR	1,41	1,47	1,47
300.000 EUR	1,36	1,42	1,42
325.000 EUR	1,32	1,37	1,38
350.000 EUR	1,28	1,34	1,34
375.000 EUR	1,24	1,31	1,31
400.000 EUR	1,22	1,28	1,28
425.000 EUR	1,19	1,26	1,26
450.000 EUR	1,17	1,24	1,24
475.000 EUR	1,15	1,22	1,22
500.000 EUR			1,19
525.000 EUR			1,17
550.000 EUR			1,16
575.000 EUR			1,14
600.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	305.000 EUR	90.000 EUR	315.000 EUR	85.000 EUR	355.000 EUR	95.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	12 %	43 %	14 %	46 %	13 %
Bodenwert	270 EUR/m <sup>2</sup>	50 EUR/m <sup>2</sup>	385 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	455 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	250 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	60 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

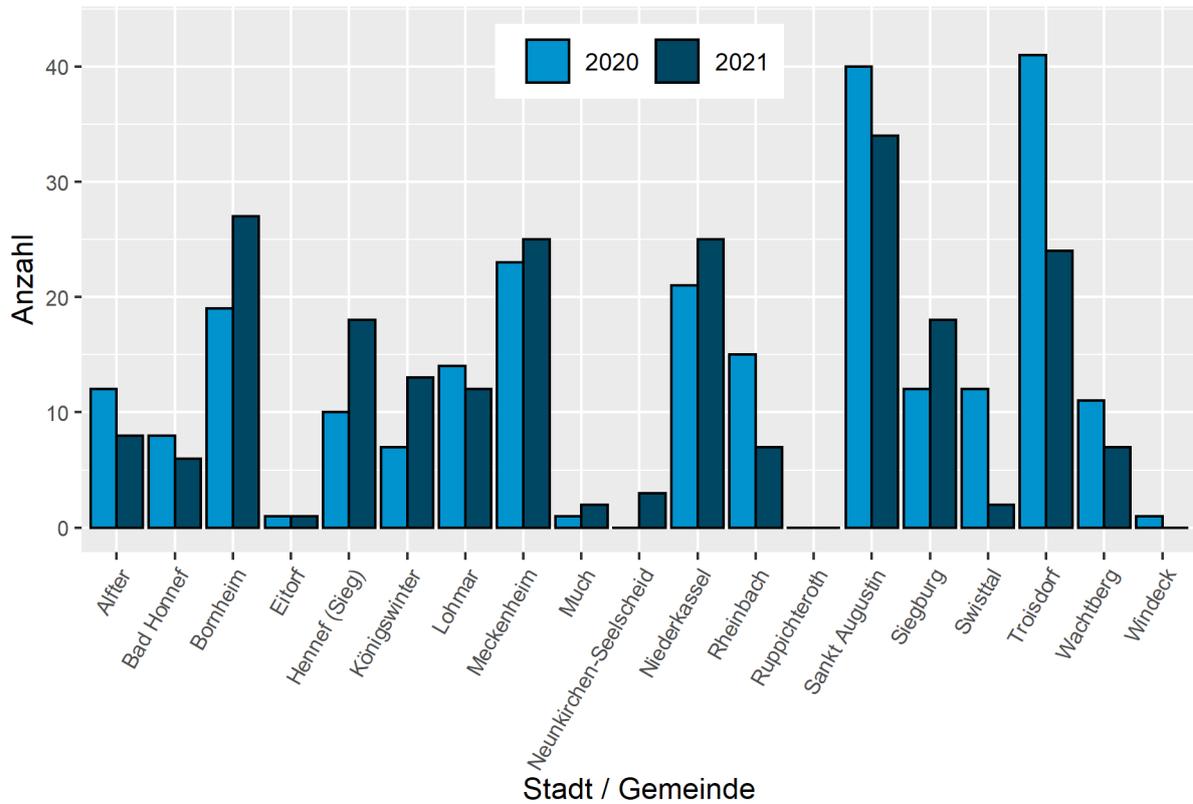
### 5.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Alfter	12	8	0,5	0,2	4.200	3.201	350	400	417	250
Bad Honnef	8	6	0,2	0,1	2.453	2.002	307	334	250	167
Bornheim	19	27	0,6	0,7	5.735	11.991	302	444	316	259
Eitorf	1	1	*	*	*	*	*	*	*	*
Hennef (Sieg)	10	18	0,2	0,4	3.563	8.479	356	471	200	222
Königswinter	7	13	0,2	0,5	1.944	4.508	278	347	286	385
Lohmar	14	12	0,3	0,4	3.865	4.556	276	380	214	333
Meckenheim	23	25	0,5	0,6	7.953	8.762	346	350	217	240
Much	1	2	*	*	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	0	3	-	0,2	-	728	-	243	-	667
Niederkassel	21	25	0,5	0,6	7.533	9.802	359	392	238	240
Rheinbach	15	7	0,4	0,2	4.901	2.550	327	364	267	286
Ruppichteroth	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	40	34	0,9	0,8	14.258	13.081	356	385	225	235
Siegburg	12	18	0,3	0,5	3.838	7.656	320	425	250	278
Swisttal	12	2	0,3	*	3.662	*	305	*	250	*
Troisdorf	41	24	1,0	0,7	15.820	10.103	386	421	244	292
Wachtberg	11	7	0,4	0,3	4.290	2.364	390	338	364	429
Windeck	1	0	*	-	*	-	*	-	*	-
<b>insgesamt</b>	<b>248</b>	<b>232</b>	<b>6,4</b>	<b>6,3</b>	<b>84.497</b>	<b>91.577</b>	<b>271</b>	<b>333</b>	<b>249</b>	<b>252</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-6 %</b>		<b>-2 %</b>		<b>8 %</b>		<b>23 %</b>		<b>1 %</b>

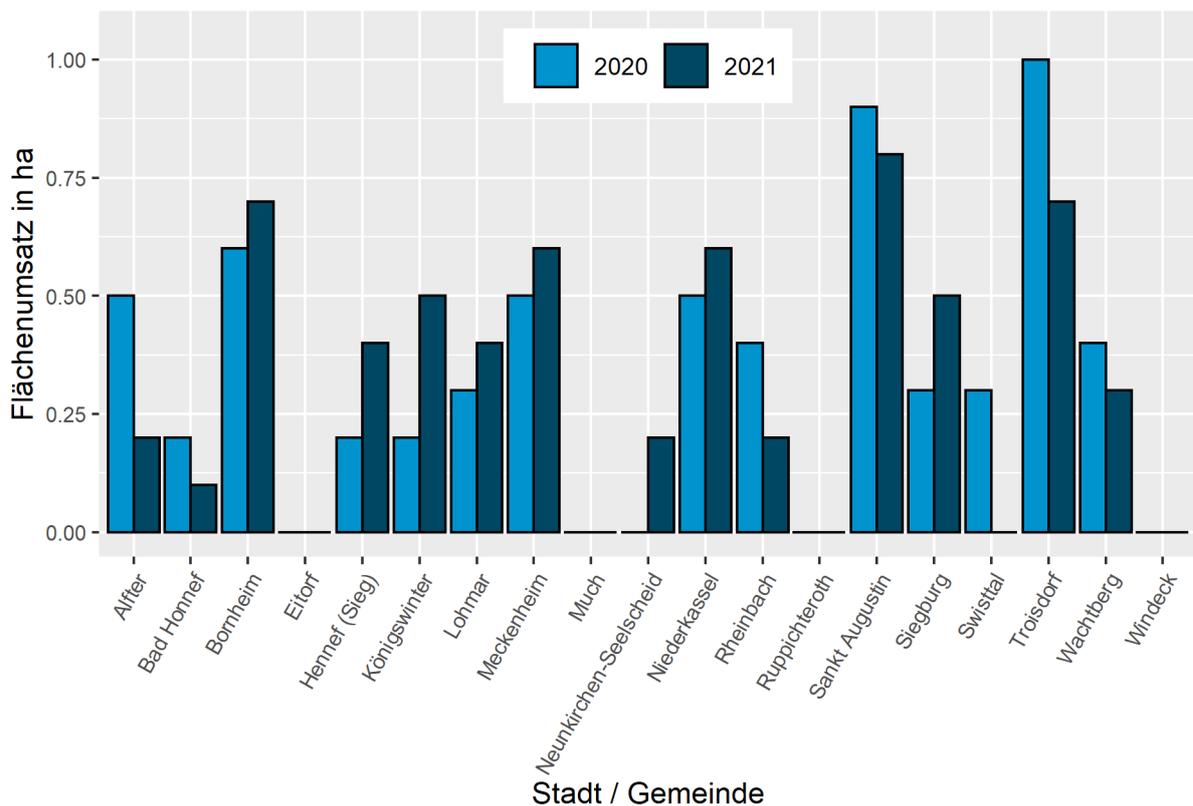
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

## Grafiken zu den Reihenmittelhäusern

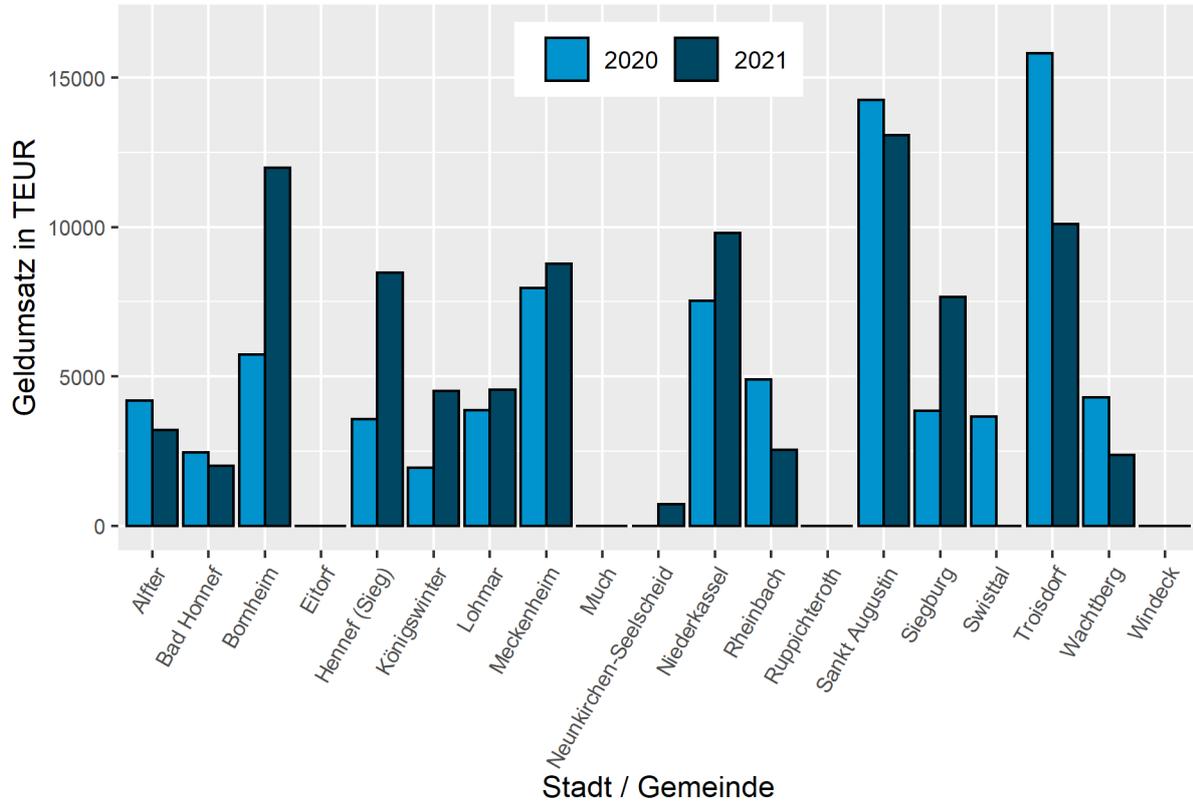
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



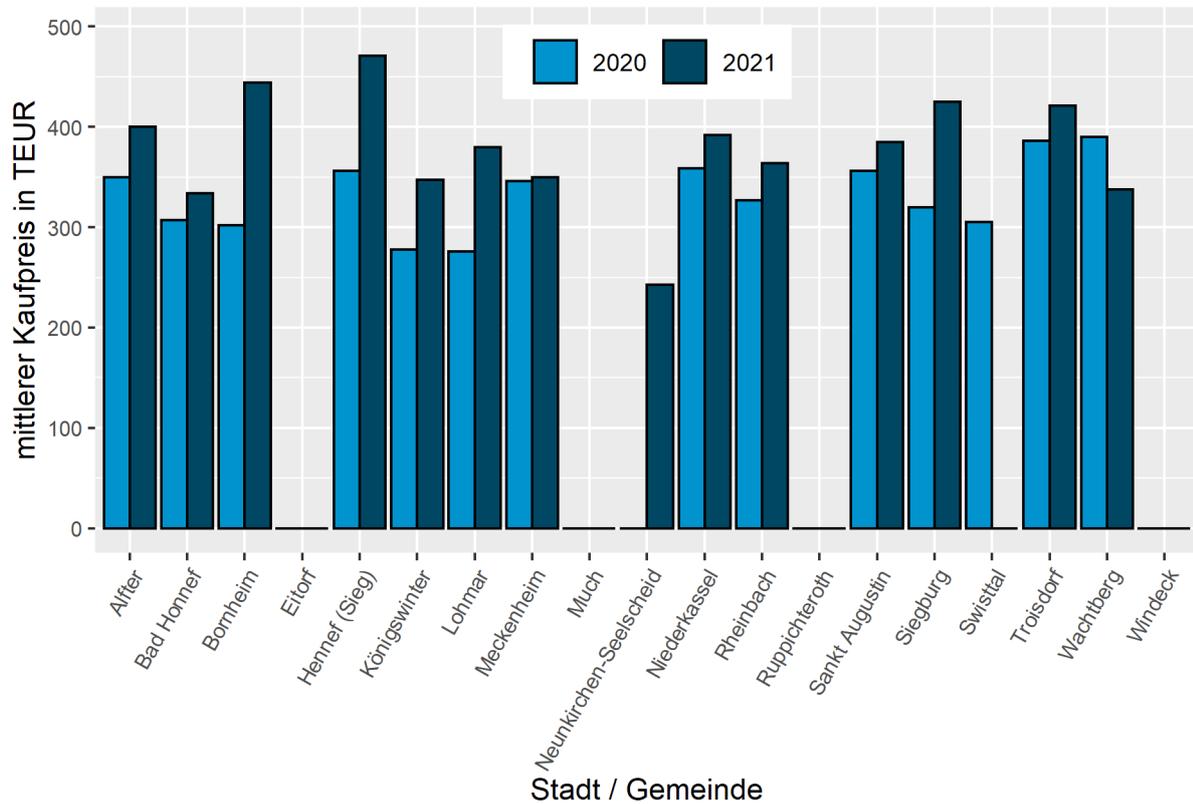
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



**Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden**



**mittlerer Kaufpreis 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 2019, 2020 und 2021 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 340 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
<b>bis 1949</b>	6	120.000	340.000	90	280	1.000	1.800	1.300
<b>1950 - 1959</b>	4	130.000	305.000	90	135	1.150	2.250	1.800
<b>1960 - 1969</b>	4	230.000	335.000	85	105	2.200	3.200	2.750
<b>1970 - 1979</b>	38	225.000	445.000	85	250	1.150	3.700	2.600
<b>1980 - 1989</b>	15	135.000	399.000	110	245	550	2.950	2.100
<b>1990 - 1999</b>	6	250.000	485.000	80	150	2.850	3.900	3.250
<b>2000 - 2009</b>	3	309.000	389.000	115	200	1.650	3.200	2.550
<b>2010 - 2019</b>	2	*	*	*	*	*	*	*
<b>ab 2020</b>	3	510.000	535.000	145	150	3.400	3.700	3.500

**Bodenwertniveau 341 EUR/m<sup>2</sup> bis 420 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	205	1.450	3.200	2.450
1950 - 1959	6	230.000	479.000	85	160	2.300	3.100	2.850
1960 - 1969	16	240.000	440.000	85	160	2.250	3.650	2.950
1970 - 1979	36	239.000	590.000	85	200	1.800	3.900	2.800
1980 - 1989	13	379.000	600.000	100	160	2.600	5.000	3.500
1990 - 1999	3	419.000	490.000	125	150	2.800	3.900	3.200
2000 - 2009	2	*	*	*	*	*	*	*
2010 - 2019	3	460.000	526.000	180	200	2.300	2.900	2.550
ab 2020	14	403.000	619.000	140	195	2.350	4.150	2.850

**Bodenwertniveau 421 EUR/m<sup>2</sup> bis 660 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	8	279.000	512.000	100	230	1.850	3.200	2.450
1950 - 1959	0	-	-	-	-	-	-	-
1960 - 1969	7	255.000	610.000	90	185	2.150	4.650	3.200
1970 - 1979	14	325.000	590.000	95	160	2.700	4.100	3.250
1980 - 1989	6	365.000	440.000	140	155	2.450	3.100	2.750
1990 - 1999	0	-	-	-	-	-	-	-
2000 - 2009	0	-	-	-	-	-	-	-
2010 - 2019	0	-	-	-	-	-	-	-
ab 2020	0	-	-	-	-	-	-	-

### 5.1.4.3 Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser

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 Roher- trags	Ø RND in Jahren	GND in Jahren
Reihen- und Doppel- häuser	2,0	48	118	2.780	7,80	19,1	44	80
Standardabweichung	0,4		23	775	1,85	4,8	15	

#### 5.1.4.4 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

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

#### Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 420 EUR/m <sup>2</sup>	421 EUR/m <sup>2</sup> bis 660 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 62 R<sup>2</sup> = 0,55</b>	<b>n = 121 R<sup>2</sup> = 0,43</b>	<b>n = 40 R<sup>2</sup> = 0,44</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	1,96		
175.000 EUR	1,79	1,86	1,88
200.000 EUR	1,67	1,73	1,74
225.000 EUR	1,57	1,63	1,64
250.000 EUR	1,49	1,55	1,56
275.000 EUR	1,43	1,48	1,49
300.000 EUR	1,38	1,42	1,43
325.000 EUR	1,33	1,38	1,38
350.000 EUR	1,29	1,34	1,34
375.000 EUR			1,31
400.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	230.000 EUR	85.000 EUR	245.000 EUR	55.000 EUR	275.000 EUR	70.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	9 %	38 %	10 %	47 %	11 %
Bodenwert	295 EUR/m <sup>2</sup>	35 EUR/m <sup>2</sup>	385 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	460 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	240 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

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

## 5.1.5 Zweifamilienhäuser

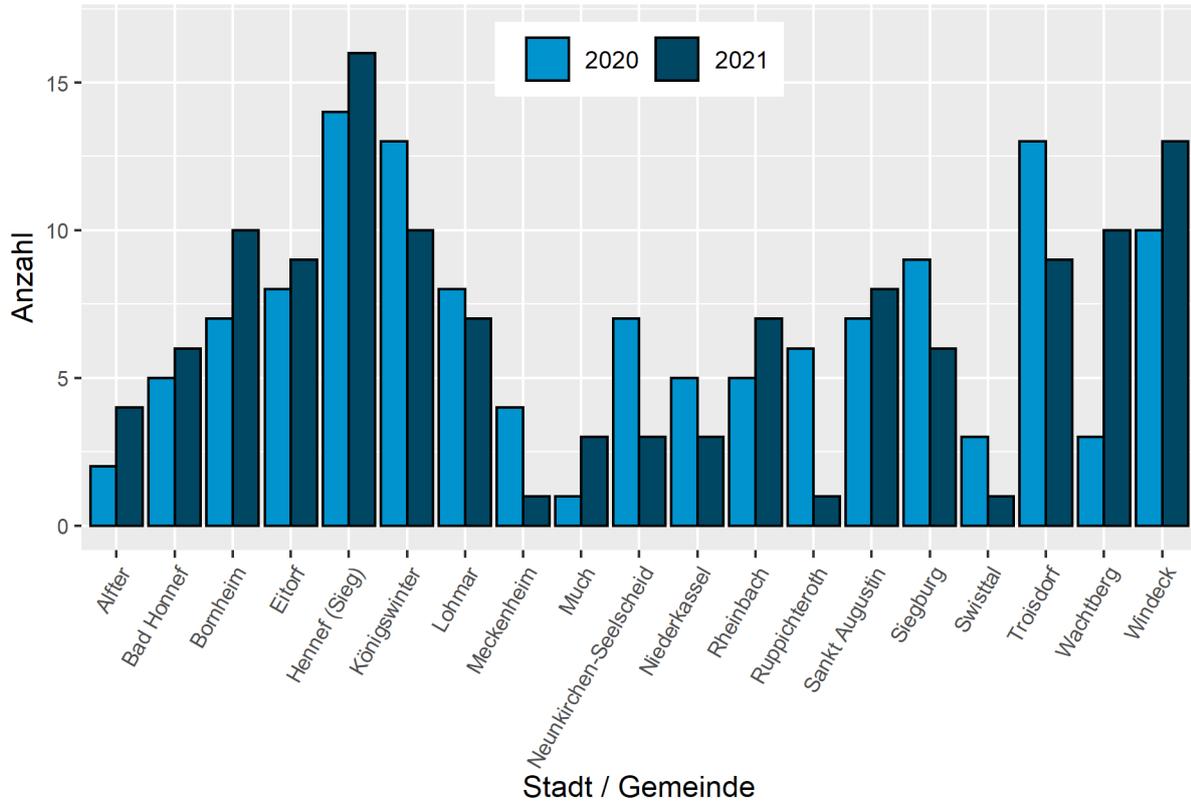
### 5.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Alfter	2	4	*	0,2	*	1.819	*	455	*	500
Bad Honnef	5	6	0,4	0,5	2.512	3.571	502	595	800	833
Bornheim	7	10	0,5	0,5	3.356	5.550	479	555	714	500
Eitorf	8	9	0,8	1,6	2.280	2.514	285	279	1.000	1.778
Hennef (Sieg)	14	16	1,5	1,6	5.985	8.333	428	521	1.071	1.000
Königswinter	13	10	0,9	0,7	4.879	4.343	375	434	692	700
Lohmar	8	7	0,7	0,7	3.171	2.750	396	393	875	1.000
Meckenheim	4	1	0,2	*	1.653	*	413	*	500	*
Much	1	3	*	0,2	*	1.030	*	343	*	667
Neunkirchen- Seelscheid	7	3	0,5	0,2	2.215	1.339	316	446	714	667
Niederkassel	5	3	0,3	0,3	2.835	2.355	567	785	600	1.000
Rheinbach	5	7	0,2	0,7	1.776	2.770	355	396	400	1.000
Ruppichteroth	6	1	0,8	*	1.868	*	311	*	1.333	*
Sankt Augustin	7	8	0,4	0,5	3.710	4.559	530	570	571	625
Siegburg	9	6	0,6	0,3	3.783	2.762	420	460	667	500
Swisttal	3	1	0,3	*	1.110	*	370	*	1.000	*
Troisdorf	13	9	0,6	0,5	7.426	5.000	571	556	462	556
Wachtberg	3	10	0,2	0,8	1.428	4.482	476	448	667	800
Windeck	10	13	1,2	1,2	1.634	3.244	163	250	1.200	923
<b>insgesamt</b>	<b>130</b>	<b>127</b>	<b>10,4</b>	<b>10,8</b>	<b>52.890</b>	<b>57.612</b>	<b>409</b>	<b>457</b>	<b>803</b>	<b>845</b>

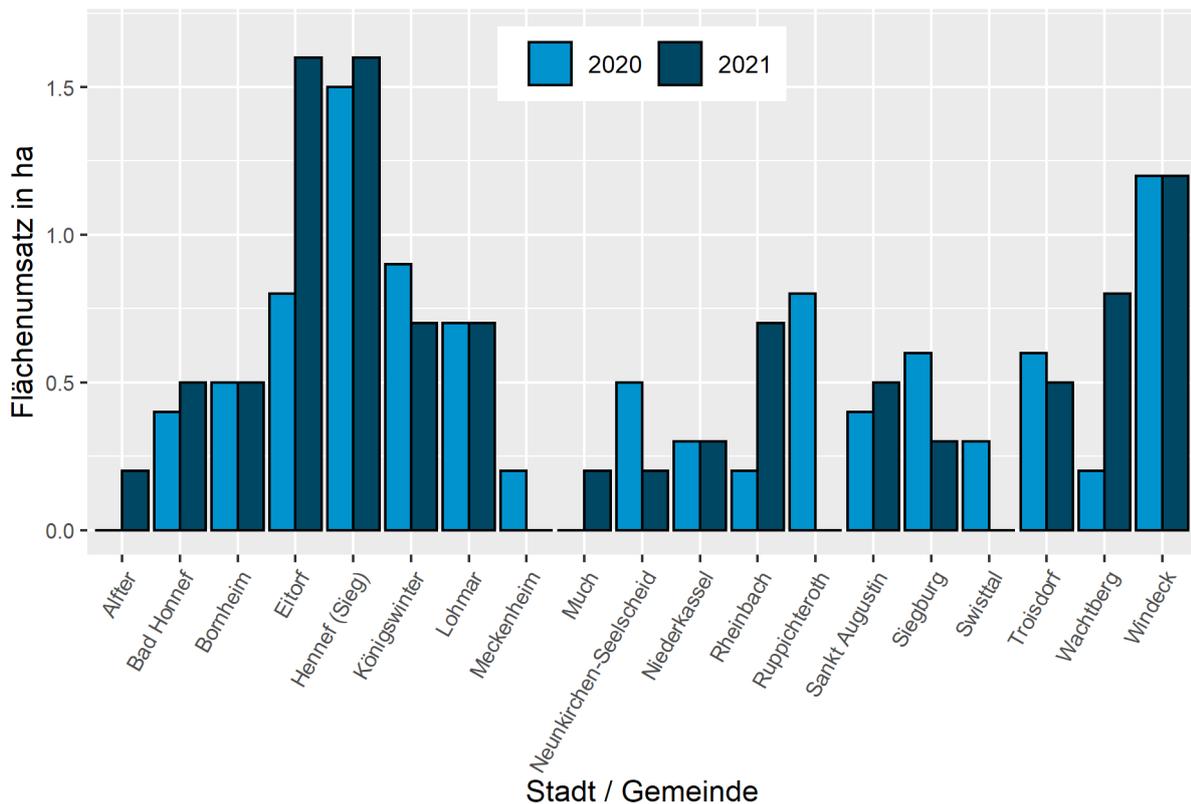
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafiken zu den Zweifamilienhäusern

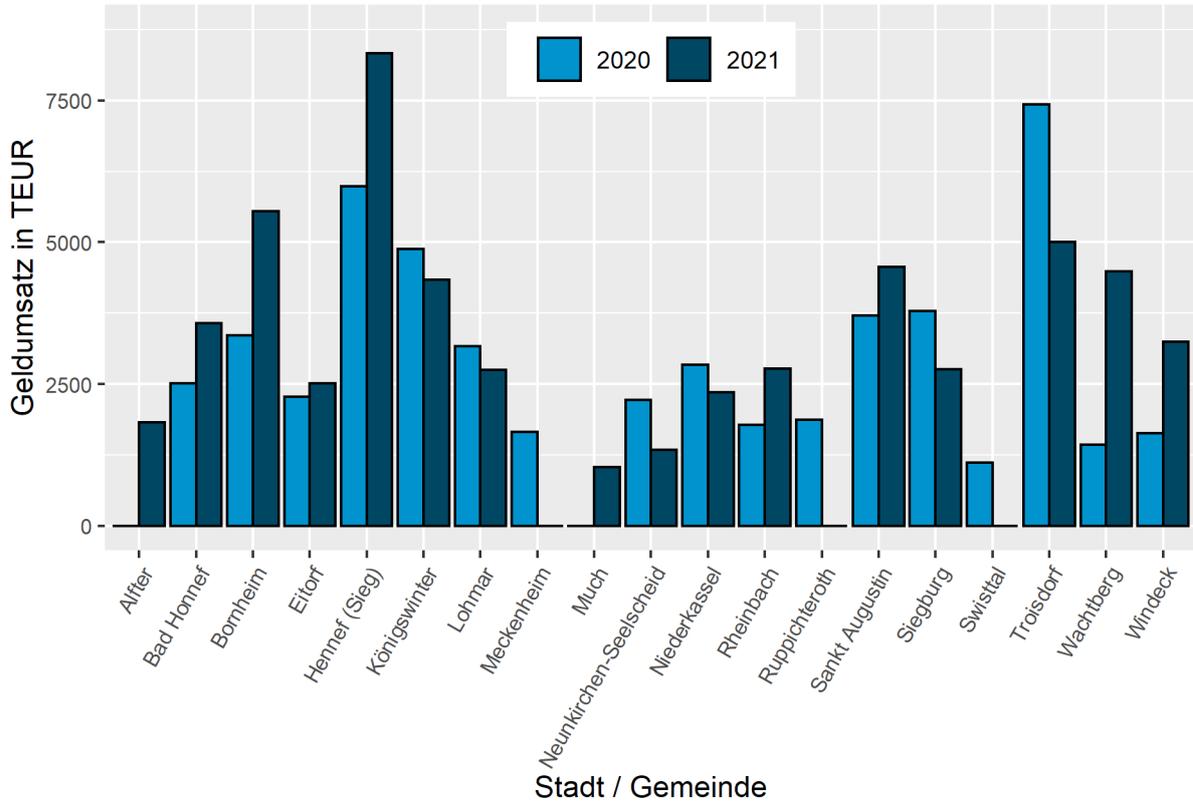
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



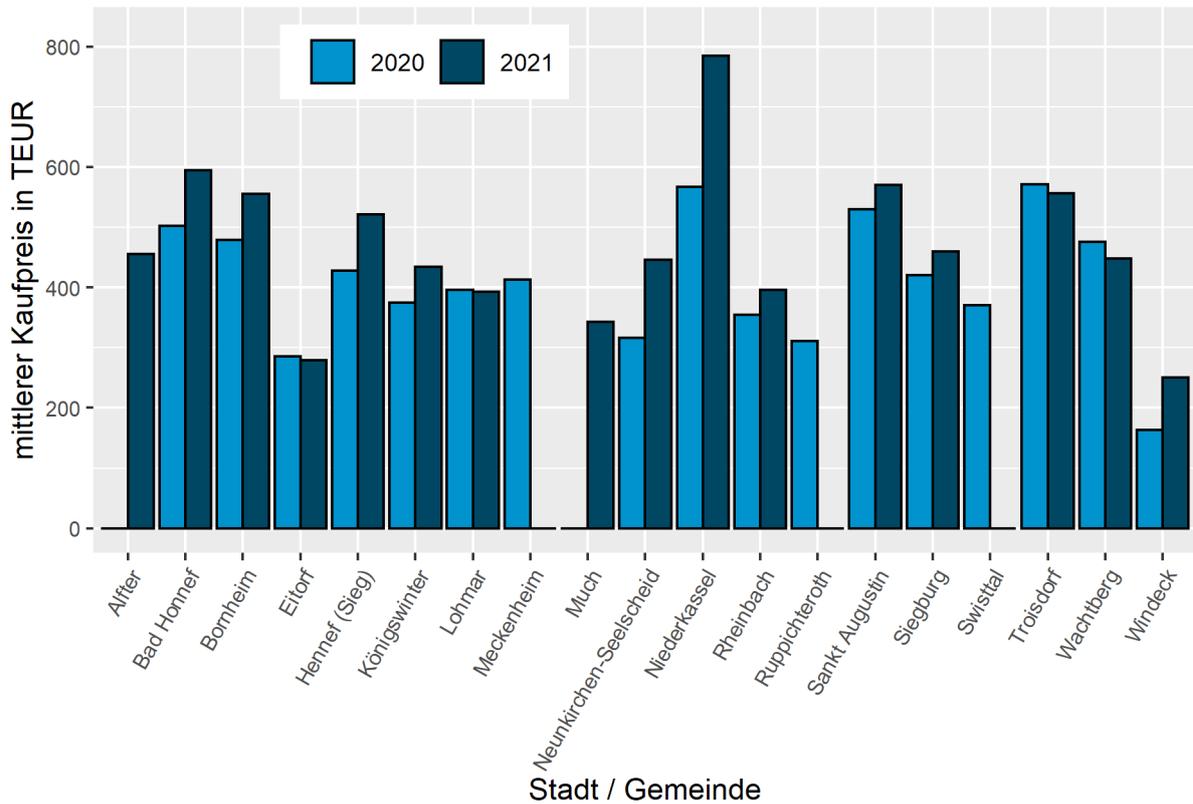
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



### Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



### mittlerer Kaufpreis 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 Roher- trags	Ø RND in Jahren	GND in Jahren
Zweifamilienhäuser	2,2	22	179	2.146	7,07	21,0	36	80
Standardabweichung	0,4		41	570	1,18	3,4	14	

### 5.1.5.3 Ertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

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

Berichtszeitraum	2021
vermietete Objekte	
Zweifamilienhäuser	24,5
Standardabweichung	3,4

#### 5.1.5.4 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Massivbauweise

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

#### Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 150 EUR/m <sup>2</sup>	151 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 420 EUR/m <sup>2</sup>	421 EUR/m <sup>2</sup> bis 660 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 67 R<sup>2</sup> = 0,79</b>	<b>n = 285 R<sup>2</sup> = 0,67</b>	<b>n = 196 R<sup>2</sup> = 0,67</b>	<b>n = 117 R<sup>2</sup> = 0,62</b>
125.000 EUR				
150.000 EUR	1,47			
175.000 EUR	1,39	1,64		
200.000 EUR	1,32	1,55	1,68	
225.000 EUR	1,27	1,48	1,59	
250.000 EUR	1,23	1,42	1,51	
275.000 EUR	1,20	1,37	1,44	1,44
300.000 EUR	1,17	1,33	1,39	1,40
325.000 EUR	1,15	1,30	1,35	1,37
350.000 EUR	1,13	1,27	1,31	1,34
375.000 EUR	1,11	1,25	1,27	1,32
400.000 EUR	1,09	1,22	1,25	1,29
425.000 EUR	1,08	1,21	1,22	1,27
450.000 EUR	1,07	1,19	1,20	1,26
475.000 EUR	1,06	1,17	1,18	1,24
500.000 EUR	1,05	1,16	1,16	1,23
525.000 EUR	1,04	1,15	1,15	1,21
550.000 EUR	1,03	1,14	1,14	1,20
575.000 EUR		1,13	1,13	1,19
600.000 EUR		1,12	1,12	1,18
625.000 EUR		1,11	1,11	1,17
650.000 EUR			1,10	1,16
675.000 EUR				1,16
700.000 EUR				

<b>Einflussgröße</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>StAbw</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	300.000 EUR	135.000 EUR	365.000 EUR	115.000 EUR	370.000 EUR	120.000 EUR	410.000 EUR	110.000 EUR
<b>Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert</b>	26 %	12 %	39 %	13 %	48 %	14 %	52 %	15 %
<b>Bodenwert</b>	100 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>	265 EUR/m <sup>2</sup>	50 EUR/m <sup>2</sup>	385 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	455 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	40 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
<b>Bruttogrundfläche</b>	315 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

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

### 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 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 150 EUR/m <sup>2</sup>	151 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 13 R<sup>2</sup> = 0,73</b>	<b>n = 40 R<sup>2</sup> = 0,53</b>	<b>n = 12 R<sup>2</sup> = 0,70</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	0,96		
175.000 EUR	0,95		
200.000 EUR	0,95	1,30	
225.000 EUR	0,94	1,24	
250.000 EUR	0,94	1,18	
275.000 EUR	0,94	1,14	
300.000 EUR	0,94	1,10	1,10
325.000 EUR	0,93	1,07	1,08
350.000 EUR	0,93	1,04	1,07
375.000 EUR		1,02	1,07
400.000 EUR		0,99	1,06
425.000 EUR		0,98	1,06
450.000 EUR		0,96	1,05
475.000 EUR			1,05
500.000 EUR			1,05
525.000 EUR			1,04
550.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
Vorläufiger Sachwert	255.000 EUR	90.000 EUR	350.000 EUR	90.000 EUR	430.000 EUR	105.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	31 %	12 %	41 %	13 %	50 %	13 %
Bodenwert	115 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>	230 EUR/m <sup>2</sup>	55 EUR/m <sup>2</sup>	390 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	10 Jahre	50 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	270 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	295 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.

## 5.2 Mehrfamilienhäuser

### 5.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Alfter	7	6	10	0,3	0,5	0,8	5.040	5.540	9.916
Bad Honnef	11	8	12	0,8	0,6	0,9	7.500	7.391	8.377
Bornheim	17	14	22	1,6	1,4	1,6	12.321	11.262	14.657
Eitorf	10	16	10	1,0	1,4	0,6	2.667	7.472	4.571
Hennef (Sieg)	17	21	25	1,5	2,2	2,1	17.096	23.727	19.131
Königswinter	24	16	22	3,8	3,2	1,5	16.259	18.512	17.189
Lohmar	8	9	10	1,0	0,6	1,0	5.095	4.402	6.368
Meckenheim	8	3	8	0,4	0,3	1,3	3.636	2.770	20.538
Much	2	5	5	*	0,3	0,7	*	2.389	2.758
Neunkirchen-Seelscheid	10	8	3	0,7	0,6	0,2	5.336	3.814	1.924
Niederkassel	16	13	13	2,3	1,0	1,8	31.118	10.129	35.709
Rheinbach	13	9	9	1,0	0,4	0,7	9.146	4.594	8.784
Ruppichteroth	5	4	2	0,7	0,3	*	2.222	1.364	*
Sankt Augustin	13	23	16	0,8	2,1	1,6	6.617	21.520	18.538
Siegburg	28	23	37	1,3	1,5	2,2	38.939	16.804	38.381
Swisttal	3	10	6	0,2	0,8	0,3	1.770	4.691	2.945
Troisdorf	33	42	46	1,9	2,9	3,9	22.729	40.353	51.622
Wachtberg	4	6	6	0,9	0,6	0,6	2.673	5.229	4.726
Windeck	14	9	14	1,6	1,0	1,2	4.022	2.560	5.628
<b>insgesamt</b>	<b>243</b>	<b>245</b>	<b>276</b>	<b>24,5</b>	<b>21,7</b>	<b>23,1</b>	<b>195.046</b>	<b>194.523</b>	<b>272.315</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>1 %</b>	<b>13 %</b>		<b>-11 %</b>	<b>6 %</b>		<b>0 %</b>	<b>40 %</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	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>	2,6	76	688	1.902	6,93	22,9	44	80
Standardabweichung	0,4		847	513	1,49	4,4	15	

Stadt/Gemeinde	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	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, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)</b>	2,6	29	888	2.079	7,38	22,0	45	80
Standardabweichung	0,4		1.289	553	1,49	4,0	16	
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth</b>	3,1	14	529	1.500	6,25	25,0	47	80
Standardabweichung	0,6		285	466	1,71	4,6	13	
<b>Siegburg</b>	2,1	6	854	1.859	6,40	24,1	44	80
Standardabweichung	0,4		643	384	1,47	5,2	18	
<b>Troisdorf</b>	2,4	10	488	1.975	7,10	21,9	39	80
Standardabweichung	0,5		195	300	1,46	5,4	15	
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>	2,4	19	504	1.885	6,66	23,7	44	80
Standardabweichung	0,3		286	482	1,41	4,8	13	

### 5.2.3 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

Berichtszeitraum	2021
<b>vermietete Objekte</b>	
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	21,9
Standardabweichung	3,2

Berichtszeitraum	2021
<b>vermietete Objekte</b>	
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)</b>	22,3
Standardabweichung	2,5
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth</b>	19,2
Standardabweichung	3,0
<b>Siegburg</b>	23,9
Standardabweichung	4,3
<b>Troisdorf</b>	22,8
Standardabweichung	5,0
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>	22,6
Standardabweichung	3,4

## 5.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 5.3.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Alfter	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Bad Honnef	6	3	7	3,2	0,8	0,5	8.369	1.655	8.758
Bornheim	6	1	2	4,3	*	*	6.967	*	*
Eitorf	4	4	4	0,6	1,2	1,5	1.148	1.335	3.604
Hennef (Sieg)	7	7	2	3,8	1,7	*	17.607	10.461	*
Königswinter	4	4	4	0,3	2,0	2,0	1.470	18.400	3.560
Lohmar	4	1	4	0,4	*	1,6	2.003	*	4.227
Meckenheim	6	9	12	3,9	8,4	3,2	5.277	25.880	10.129
Much	0	2	1	-	*	*	-	*	*
Neunkirchen-Seelscheid	5	0	3	1,7	-	14,5	3.347	-	7.260
Niederkassel	5	3	7	0,5	0,8	1,6	10.050	2.185	6.218
Rheinbach	4	1	4	1,4	*	0,4	3.047	*	2.244
Ruppichteroth	3	3	0	0,9	0,4	-	1.669	586	-
Sankt Augustin	3	4	4	0,5	0,7	1,8	5.147	3.350	5.935
Siegburg	4	3	0	0,9	0,8	-	4.100	2.448	-
Swisttal	1	4	0	*	0,5	-	*	3.145	-
Troisdorf	10	10	7	9,1	4,4	2,4	35.904	21.896	9.340
Wachtberg	4	0	1	0,8	-	*	6.480	-	*
Windeck	7	5	8	2,0	2,5	6,1	2.155	1.870	4.151
<b>insgesamt</b>	<b>83</b>	<b>64</b>	<b>70</b>	<b>34,9</b>	<b>32,2</b>	<b>44,6</b>	<b>117.040</b>	<b>107.138</b>	<b>86.841</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-23 %</b>	<b>9 %</b>		<b>-8 %</b>	<b>39 %</b>		<b>-8 %</b>	<b>-19 %</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 m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in % des Rohertrags	Ø RND in Jahren	GND in Jahren
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	4,4	9	1.876	1.864	9,95	17,9	35	60
Standardabweichung	0,8		1.437	916	4,77	5,3	12	
<b>Gewerbe und Industrie</b>	4,5	5	4.205	894	5,25	21,4	34	50
Standardabweichung	1,0		3.435	381	1,62	6,9	20	

### 5.3.3 Ertragsfaktoren für Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Berichtszeitraum	2021
<b>vermietete Objekte</b>	
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	15,4
Standardabweichung	2,6
<b>Gewerbe und Industrie</b>	14,2
Standardabweichung	3,9

## 6 Wohnungseigentum

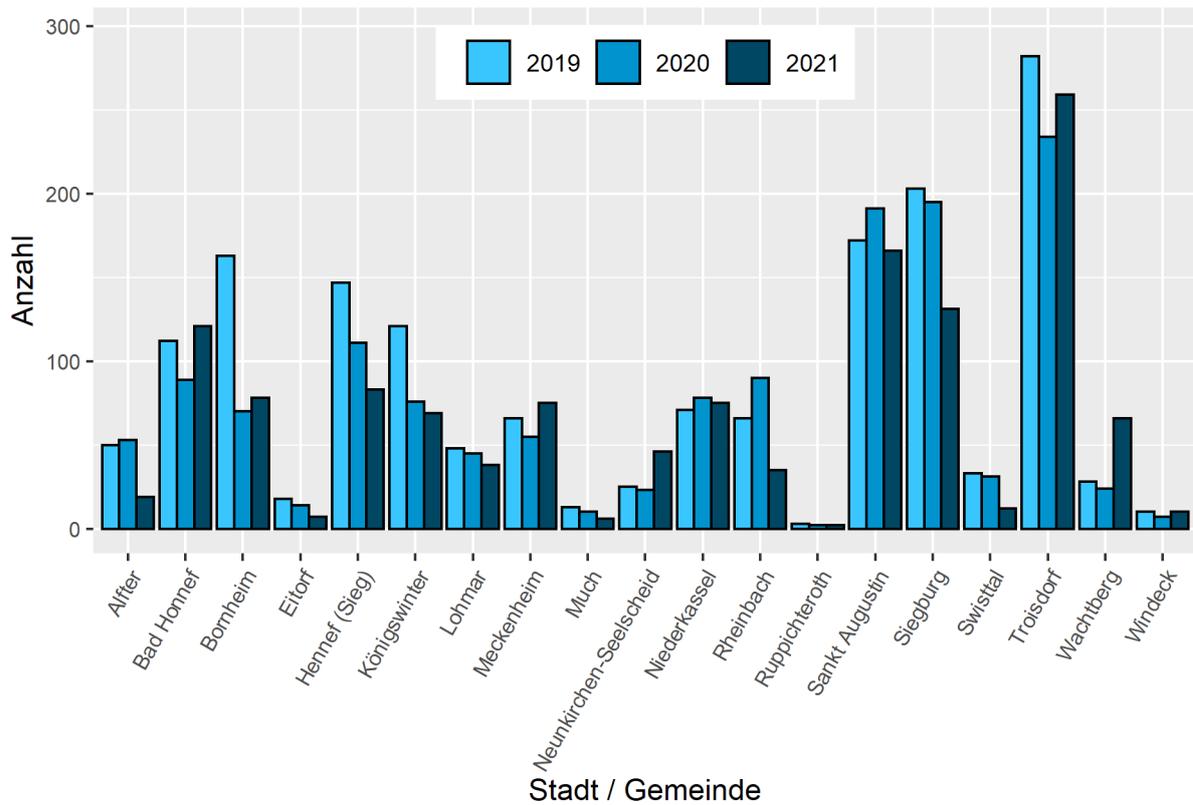
### 6.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in TEUR			mittlerer Kaufpreis in TEUR		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Alfter	50	53	19	11.469	14.066	5.199	217	252	264
Bad Honnef	112	89	121	24.618	29.827	51.945	200	320	453
Bornheim	163	70	78	32.263	18.226	19.529	190	248	249
Eitorf	18	14	7	2.934	2.679	2.181	158	186	360
Hennef (Sieg)	147	111	83	42.762	33.266	23.907	271	286	292
Königswinter	121	76	69	28.724	21.553	20.061	201	269	288
Lohmar	48	45	38	10.052	9.257	8.323	200	193	202
Meckenheim	66	55	75	8.525	8.140	13.476	128	143	179
Much	13	10	6	1.718	2.019	1.254	146	199	197
Neunkirchen-Seelscheid	25	23	46	4.973	4.861	15.403	194	204	333
Niederkassel	71	78	75	18.428	23.748	27.091	251	291	391
Rheinbach	66	90	35	13.302	21.099	8.372	195	223	230
Ruppichteroth	3	2	2	273	*	*	89	*	*
Sankt Augustin	172	191	166	30.370	40.111	35.622	175	202	195
Siegburg	203	195	131	50.928	51.910	45.257	245	258	352
Swisttal	33	31	12	6.723	6.959	2.595	204	215	219
Troisdorf	282	234	259	55.228	54.662	61.450	187	225	238
Wachtberg	28	24	66	5.231	6.079	21.742	182	243	312
Windeck	10	7	10	2.017	1.109	2.824	189	152	282
<b>insgesamt</b>	<b>1.631</b>	<b>1.398</b>	<b>1.298</b>	<b>350.538</b>	<b>349.789</b>	<b>366.501</b>	<b>191</b>	<b>222</b>	<b>272</b>
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>		<b>-14 %</b>	<b>-7 %</b>		<b>0 %</b>	<b>5 %</b>		<b>16 %</b>	<b>23 %</b>

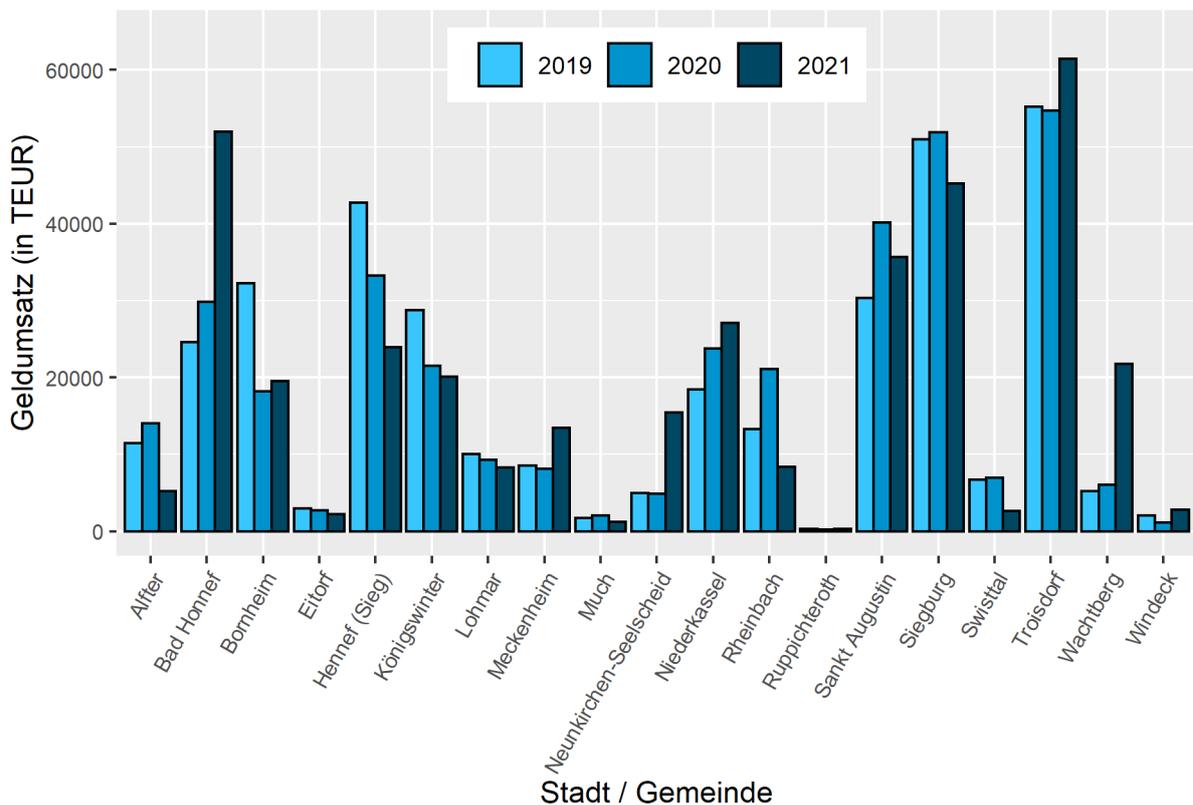
Hinweis: Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht auf einen einheitlichen Standard umgerechnet (normiert) werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

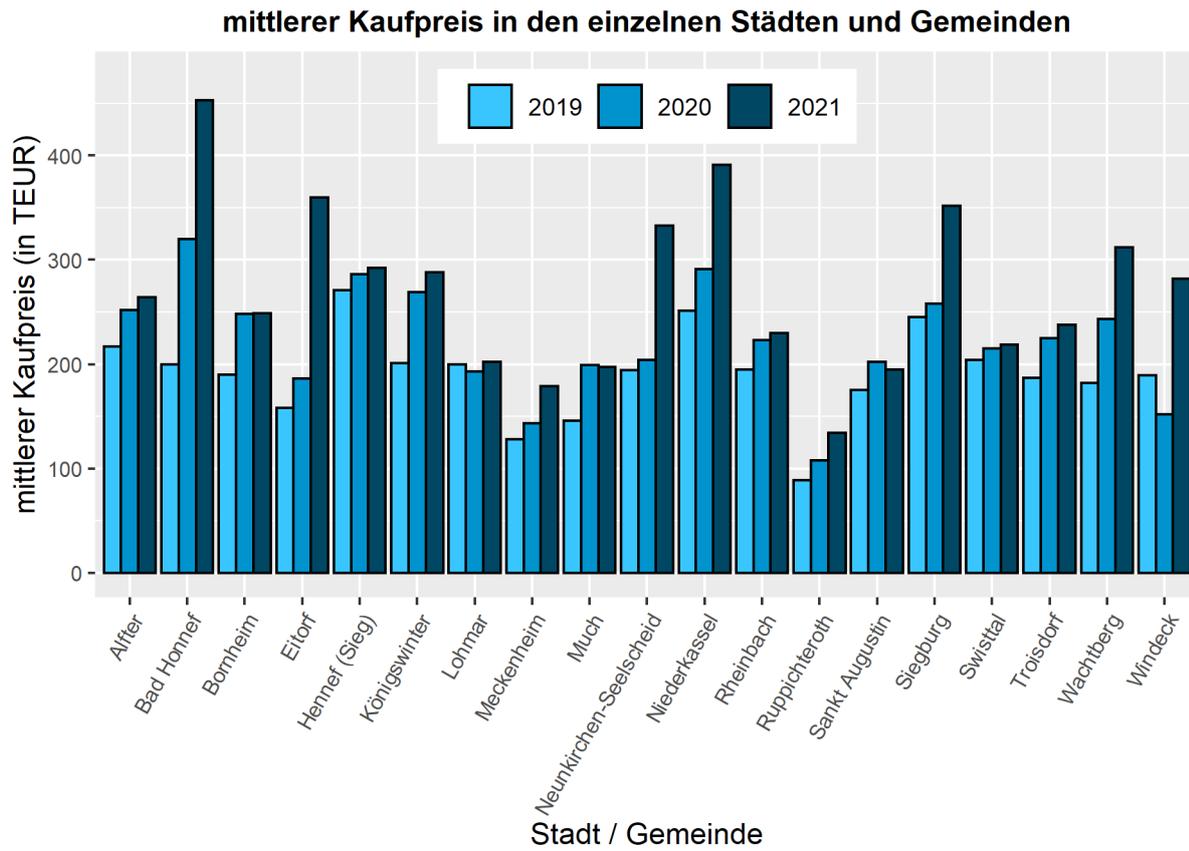
## Grafiken zu Eigentumswohnungen

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden

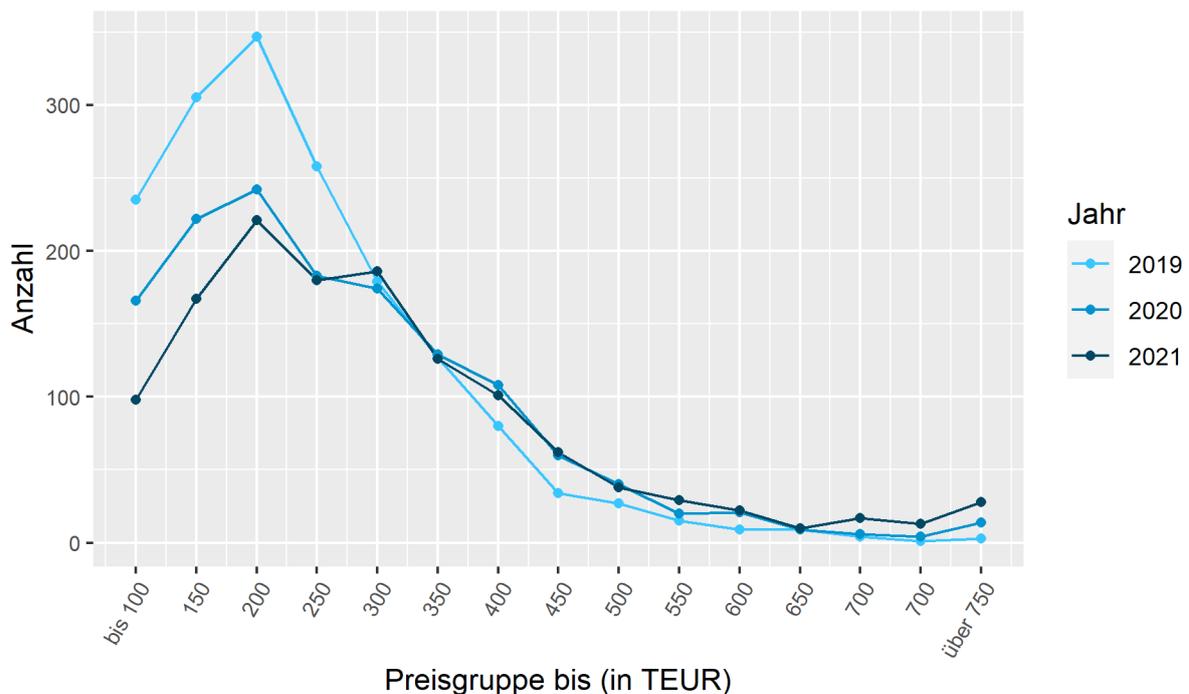




### 6.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Preisgruppe	2019	2020	2021
0 EUR bis 100.000 EUR	235	166	98
100.000 EUR bis 150.000 EUR	305	222	167
150.000 EUR bis 200.000 EUR	347	242	221
200.000 EUR bis 250.000 EUR	258	183	180
250.000 EUR bis 300.000 EUR	179	174	186
300.000 EUR bis 350.000 EUR	127	129	126
350.000 EUR bis 400.000 EUR	80	108	101
400.000 EUR bis 450.000 EUR	34	60	62
450.000 EUR bis 500.000 EUR	27	40	38
500.000 EUR bis 550.000 EUR	15	20	29
550.000 EUR bis 600.000 EUR	9	21	22
600.000 EUR bis 650.000 EUR	9	9	10
650.000 EUR bis 700.000 EUR	4	6	17
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	4	13
über 750.000 EUR	3	14	28
insgesamt	1.633	1.398	1.298

Darstellung der Preisgruppen von Wohnungseigentum



**6.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum des Berichtsjahres 2021 gemeindeweise**

<b>Preisgruppe</b>	<b>Alfter</b>	<b>Bad Honnef</b>	<b>Bornheim</b>	<b>Eitorf</b>	<b>Hennef (Sieg)</b>
0 EUR bis 100.000 EUR	2	10	2	-	3
100.000 EUR bis 150.000 EUR	1	6	12	1	8
150.000 EUR bis 200.000 EUR	3	15	18	5	9
200.000 EUR bis 250.000 EUR	4	11	16	-	14
250.000 EUR bis 300.000 EUR	1	18	14	-	25
300.000 EUR bis 350.000 EUR	4	9	4	-	5
350.000 EUR bis 400.000 EUR	-	3	3	-	7
400.000 EUR bis 450.000 EUR	2	4	4	-	5
450.000 EUR bis 500.000 EUR	-	5	2	-	1
500.000 EUR bis 550.000 EUR	1	3	1	-	3
550.000 EUR bis 600.000 EUR	1	2	1	-	-
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	5	-	-	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	8	-	-	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	-	4	1	-	1
über 750.000 EUR	-	18	-	1	2
insgesamt	19	121	78	7	83

<b>Preisgruppe</b>	<b>Königswinter</b>	<b>Lohmar</b>	<b>Meckenheim</b>	<b>Much</b>	<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>
0 EUR bis 100.000 EUR	3	6	14	-	2
100.000 EUR bis 150.000 EUR	6	5	20	-	-
150.000 EUR bis 200.000 EUR	20	7	16	4	3
200.000 EUR bis 250.000 EUR	6	5	12	1	7
250.000 EUR bis 300.000 EUR	3	6	4	1	6
300.000 EUR bis 350.000 EUR	7	5	5	-	11
350.000 EUR bis 400.000 EUR	11	2	4	-	3
400.000 EUR bis 450.000 EUR	4	2	-	-	8
450.000 EUR bis 500.000 EUR	3	-	-	-	3
500.000 EUR bis 550.000 EUR	2	-	-	-	-
550.000 EUR bis 600.000 EUR	2	-	-	-	1
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	-	-	-	1
650.000 EUR bis 700.000 EUR	1	-	-	-	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	-	-	-	1
über 750.000 EUR	-	-	-	-	-
insgesamt	69	38	75	6	46

**weitere Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise**

Preisgruppe	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 EUR bis 100.000 EUR	3	3	-	32	2
100.000 EUR bis 150.000 EUR	5	8	1	32	11
150.000 EUR bis 200.000 EUR	12	6	1	28	16
200.000 EUR bis 250.000 EUR	2	6	-	28	15
250.000 EUR bis 300.000 EUR	11	3	-	16	16
300.000 EUR bis 350.000 EUR	6	3	-	8	15
350.000 EUR bis 400.000 EUR	16	2	-	5	10
400.000 EUR bis 450.000 EUR	1	1	-	5	14
450.000 EUR bis 500.000 EUR	3	-	-	3	13
500.000 EUR bis 550.000 EUR	3	1	-	3	8
550.000 EUR bis 600.000 EUR	4	-	-	4	3
600.000 EUR bis 650.000 EUR	1	1	-	-	1
650.000 EUR bis 700.000 EUR	2	1	-	1	2
700.000 EUR bis 750.000 EUR	3	-	-	1	1
über 750.000 EUR	3	-	-	-	4
insgesamt	75	35	2	166	131

Preisgruppe	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 EUR bis 100.000 EUR	1	12	3	-
100.000 EUR bis 150.000 EUR	2	47	2	-
150.000 EUR bis 200.000 EUR	4	46	7	1
200.000 EUR bis 250.000 EUR	-	45	2	6
250.000 EUR bis 300.000 EUR	2	47	11	2
300.000 EUR bis 350.000 EUR	3	24	17	-
350.000 EUR bis 400.000 EUR	-	23	12	-
400.000 EUR bis 450.000 EUR	-	10	2	-
450.000 EUR bis 500.000 EUR	-	3	2	-
500.000 EUR bis 550.000 EUR	-	1	3	-
550.000 EUR bis 600.000 EUR	-	-	4	-
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	-	1	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	1	-	1
700.000 EUR bis 750.000 EUR	-	-	-	-
über 750.000 EUR	-	-	-	-
insgesamt	12	259	66	10

## 6.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/Gemeinde	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Umwandlungen		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Alfter	-	7	-	-	2	-	-	-	-
Bad Honnef	10	24	52	72	56	45	14	-	2
Bornheim	27	27	18	41	29	45	41	2	-
Eitorf	1	1	1	8	8	2	-	-	-
Hennef (Sieg)	40	51	21	36	49	43	-	-	-
Königswinter	1	13	16	22	46	39	5	7	12
Lohmar	-	-	-	-	7	3	-	-	-
Meckenheim	1	1	7	47	47	56	1	-	-
Much	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	1	7	10	9	12	6	-	-	-
Niederkassel	17	37	19	15	28	25	-	1	7
Rheinbach	26	35	3	27	42	20	-	-	-
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	28	35	16	121	128	125	1	-	-
Siegburg	41	47	52	120	70	62	3	17	-
Swisttal	10	12	4	4	10	4	-	-	-
Troisdorf	46	28	59	95	95	115	9	25	7
Wachtberg	2	4	41	10	10	15	-	-	5
Windeck	7	2	-	-	1	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	<b>258</b>	<b>331</b>	<b>319</b>	<b>627</b>	<b>640</b>	<b>605</b>	<b>74</b>	<b>52</b>	<b>33</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 2020 und 2021 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		
Bad Honnef	6	1.300	3.650	1.900	1.600
Hennef (Sieg)	3	1.950	2.200	2.050	2.050
Königswinter	3	2.150	2.900	2.450	2.350
Sankt Augustin	7	1.400	3.050	2.450	2.550
Siegburg	7	2.050	4.100	3.550	4.000
Troisdorf	5	1.150	3.000	2.200	2.200
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	37	1.150	4.100	2.500	2.350

##### 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	3	1.950	2.600	2.350	2.550
Lohmar	3	2.350	2.900	2.650	2.750
Sankt Augustin	29	700	3.100	1.550	1.500
Siegburg	3	2.000	2.600	2.300	2.250
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	40	700	3.100	1.750	1.600

**(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		
Sankt Augustin	5	1.950	2.800	2.350	2.200
Troisdorf	4	2.100	3.350	2.550	2.450
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	15	1.700	3.650	2.600	2.600

**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		
Meckenheim	5	1.650	3.250	2.550	2.550
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5	1.650	3.250	2.550	2.550

**(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 2010 bis 2019)****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	3.750	5.250	4.400	4.200

### 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 2020)

### 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	4.850	3.450	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	3	2.650	4.550	3.300	2.650
Bad Honnef	10	1.850	4.100	2.550	2.350
Bornheim	9	2.100	3.350	2.600	2.550
Hennef (Sieg)	6	2.100	3.500	2.850	2.950
Königswinter	14	850	4.900	2.650	2.300
Lohmar	3	2.550	2.700	2.600	2.550
Meckenheim	15	800	3.100	1.700	1.450
Niederkassel	9	2.150	3.650	2.450	2.200
Rheinbach	13	1.400	2.200	1.900	1.950
Sankt Augustin	15	1.300	3.450	2.450	2.800
Siegburg	18	1.650	4.300	2.650	2.700
Swisttal	4	1.350	3.750	2.200	1.900
Troisdorf	35	900	5.300	2.550	2.350
Wachtberg	4	900	2.800	1.700	1.550
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	158	800	5.300	2.400	2.300

#### 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	6	1.100	2.900	2.150	2.350
Königswinter	6	2.600	3.200	2.800	2.700
Meckenheim	19	650	2.350	1.500	1.400
Sankt Augustin	20	600	2.550	1.500	1.500
Troisdorf	10	950	2.800	1.950	1.950
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	64	600	3.200	1.800	1.850

**(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		
Alfter	3	2.500	3.550	3.000	2.850
Bad Honnef	5	3.100	3.800	3.300	3.200
Bornheim	11	1.850	3.800	2.700	2.500
Hennef (Sieg)	25	1.600	3.550	2.800	2.800
Königswinter	4	3.300	5.600	3.950	3.450
Lohmar	6	2.550	3.800	3.000	3.000
Meckenheim	7	1.950	3.350	2.600	2.600
Niederkassel	3	3.200	4.000	3.600	3.550
Rheinbach	3	1.750	2.350	2.000	1.950
Sankt Augustin	8	2.300	3.050	2.650	2.600
Siegburg	7	2.700	4.100	3.550	3.500
Troisdorf	26	1.300	3.800	2.700	2.650
Wachtberg	3	2.050	3.350	2.600	2.400
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	117	1.200	5.600	2.850	2.750

**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	6	2.300	3.750	3.150	3.050
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	14	2.150	3.800	3.050	3.050

**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 2010 bis 2019)****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)	8	3.400	4.050	3.700	3.650
Sankt Augustin	5	3.350	3.500	3.450	3.450
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	19	2.450	6.600	3.750	3.500

**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 ab 2020)****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	9	3.350	6.000	4.550	4.500
Bornheim	9	2.600	4.200	3.850	4.100
Hennef (Sieg)	11	3.500	4.000	3.800	3.800
Lohmar	3	3.750	3.850	3.800	3.800
Neunkirchen-Seelscheid	7	3.450	3.550	3.500	3.450
Niederkassel	6	3.800	5.200	4.550	4.700
Rheinbach	14	3.750	4.100	3.950	3.950
Sankt Augustin	8	3.450	4.450	3.950	3.950
Siegburg	15	4.150	5.100	4.650	4.700
Troisdorf	15	3.500	5.000	4.350	4.450
Wachtberg	17	3.600	4.950	4.300	4.450
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	119	2.600	6.000	4.150	4.100

**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		
Alfter	4	2.500	3.850	3.050	2.850
Bad Honnef	13	700	3.200	2.350	2.550
Bornheim	12	1.700	4.000	2.700	2.550
Hennef (Sieg)	4	1.950	3.050	2.500	2.500
Königswinter	18	1.100	4.600	2.550	2.550
Lohmar	4	2.800	3.300	3.000	2.900
Meckenheim	20	1.050	2.700	1.950	2.000
Neunkirchen-Seelscheid	3	1.000	2.400	1.950	2.350
Niederkassel	12	800	4.900	2.650	2.700
Rheinbach	6	1.800	2.750	2.250	2.200
Sankt Augustin	18	1.450	3.200	2.450	2.450
Siegburg	31	1.350	4.200	2.750	2.700
Swisttal	5	1.250	2.500	1.700	1.450
Troisdorf	51	1.450	6.500	3.250	3.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	203	700	6.500	2.650	2.550

#### 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	1.400	2.350	2.050	2.200
Königswinter	4	2.400	2.500	2.450	2.450
Meckenheim	17	700	3.300	1.850	1.900
Niederkassel	3	1.050	1.050	1.050	1.050
Rheinbach	4	1.800	2.500	2.100	2.050
Sankt Augustin	58	850	3.250	1.700	1.750
Siegburg	14	950	3.900	2.500	2.500
Troisdorf	10	900	2.350	1.850	1.850
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	117	700	3.900	1.850	1.900

**(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	7	2.100	3.500	2.900	2.850
Bornheim	4	2.050	3.400	3.000	3.300
Eitorf	3	1.750	2.300	2.000	1.950
Hennef (Sieg)	17	2.650	3.800	3.100	3.100
Königswinter	6	1.700	3.950	2.500	2.150
Neunkirchen-Seelscheid	4	1.950	2.900	2.250	2.100
Niederkassel	4	3.300	3.700	3.450	3.350
Rheinbach	6	1.950	3.000	2.400	2.300
Sankt Augustin	15	850	3.700	2.650	2.800
Siegburg	5	2.650	3.450	3.000	2.900
Troisdorf	26	2.000	3.950	2.800	2.800
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	108	850	3.950	2.800	2.850

**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 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		
Königswinter	6	1.700	3.850	2.750	2.950
Siegburg	3	2.950	4.150	3.500	3.350
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	17	1.700	4.150	3.000	3.300

**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 2010 bis 2019)****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)	10	3.500	4.000	3.800	3.850
Meckenheim	3	2.800	3.500	3.150	3.150
Swisttal	3	2.850	3.550	3.200	3.250
Troisdorf	3	3.250	5.000	4.000	3.800
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	24	2.800	5.000	3.700	3.700

**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 2020)****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	3.550	5.800	4.550	4.500
Bornheim	9	3.000	5.100	4.100	3.900
Hennef (Sieg)	6	3.350	4.900	3.900	3.900
Königswinter	13	3.450	4.700	4.050	4.050
Neunkirchen-Seelscheid	12	3.050	3.600	3.400	3.500
Niederkassel	9	3.750	5.550	4.350	4.050
Rheinbach	17	2.800	4.200	3.850	3.950
Sankt Augustin	12	3.700	4.700	4.200	4.200
Siegburg	24	3.950	5.250	4.400	4.400
Swisttal	6	2.500	3.600	3.350	3.550
Troisdorf	35	3.150	4.800	3.950	4.050
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	159	2.500	5.800	4.050	4.000

### 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.

#### 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	10	2.200	3.150	2.850	2.850
Bornheim	5	2.100	3.350	2.500	2.250
Hennef (Sieg)	3	1.700	3.200	2.400	2.400
Königswinter	9	1.500	2.800	2.250	2.500
Meckenheim	3	1.400	2.250	1.850	1.950
Niederkassel	4	2.450	3.700	3.100	3.100
Rheinbach	4	1.750	2.400	2.100	2.150
Sankt Augustin	10	1.800	3.600	2.700	2.650
Siegburg	15	2.350	3.650	3.150	3.250
Troisdorf	17	2.150	5.250	3.200	3.000
Wachtberg	9	650	3.000	2.250	2.600
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	91	650	5.250	2.750	2.650

#### 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	10	1.100	2.350	1.700	1.700
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	14	1.100	2.550	1.800	1.900

**(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)	4	2.400	3.650	2.900	2.750
Neunkirchen-Seelscheid	4	2.500	3.000	2.750	2.750
Sankt Augustin	4	2.650	5.100	3.750	3.650
Siegburg	4	2.750	3.400	3.050	3.000
Troisdorf	6	2.200	2.950	2.650	2.750
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	35	1.500	5.100	2.900	2.800

**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		
Hennef (Sieg)	3	2.900	4.050	3.300	3.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	20	2.400	4.600	3.150	3.050

**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 2010 bis 2019)****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	3	3.550	4.650	4.050	3.900
Hennef (Sieg)	12	3.250	4.100	3.850	3.900
Königswinter	3	3.850	5.100	4.350	4.100
Sankt Augustin	3	4.200	4.350	4.250	4.250
Siegburg	4	2.400	4.500	3.550	3.650
Troisdorf	3	3.600	4.050	3.750	3.650
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	34	2.400	5.100	3.800	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.

**(Baujahr ab 2020)****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	13	3.200	5.950	4.900	5.000
Bornheim	7	3.300	4.650	3.950	4.000
Hennef (Sieg)	8	3.100	3.900	3.750	3.850
Königswinter	9	2.600	4.600	3.850	3.900
Neunkirchen-Seelscheid	12	3.000	4.550	4.050	4.400
Niederkassel	14	3.400	5.450	4.300	4.300
Sankt Augustin	15	3.800	4.700	4.200	4.100
Siegburg	21	3.400	5.750	4.700	4.750
Troisdorf	16	3.300	4.700	3.850	3.850
Wachtberg	12	3.750	4.150	3.950	3.950
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	133	2.600	5.950	4.200	4.100

### 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		
Bad Honnef	3	1.900	2.050	1.950	1.950
Königswinter	4	950	3.050	1.850	1.700
Siegburg	4	2.050	3.550	2.700	2.650
Troisdorf	6	1.000	5.600	2.950	2.750
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	31	900	5.600	2.350	2.100

#### 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	1.450	2.100	1.850	2.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	8	1.450	2.450	2.000	2.050

(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		
Siegburg	3	3.250	3.300	3.300	3.300
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	14	1.950	3.650	2.850	3.100

### 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	7	1.200	4.500	2.900	2.950

### 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 2010 bis 2019)**

#### 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	2.500	4.000	3.300	3.350
Niederkassel	4	1.500	4.550	3.300	3.550
Sankt Augustin	4	3.200	3.400	3.300	3.250
Siegburg	5	3.400	4.700	4.300	4.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	20	1.500	4.700	3.550	3.450

**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		
Hennef (Sieg)	3	2.500	4.000	3.300	3.350
Niederkassel	4	1.500	4.550	3.300	3.550
Sankt Augustin	4	3.200	3.400	3.300	3.250
Siegburg	5	3.400	4.700	4.300	4.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	20	1.500	4.700	3.550	3.450

**(Baujahr ab 2020)****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	3.050	6.100	4.800	5.700
Hennef (Sieg)	5	3.250	4.350	3.700	3.450
Niederkassel	9	3.150	6.400	4.200	4.050
Sankt Augustin	5	3.300	4.600	3.900	4.050
Siegburg	4	3.500	5.400	4.550	4.650
Wachtberg	3	3.850	5.150	4.300	3.950
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	42	3.050	6.400	4.200	4.050

**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		
Bad Honnef	3	1.050	3.450	2.200	2.150
Königswinter	3	1.750	3.450	2.600	2.650
Siegburg	4	1.950	3.250	2.500	2.400
Troisdorf	5	2.100	4.900	3.750	3.600
Wachtberg	5	1.300	3.300	2.350	2.200
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	30	1.050	4.900	2.650	2.400

#### 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		
Königswinter	3	2.500	3.600	2.950	2.750
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4	2.500	3.600	3.050	3.050

(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	1.500	4.500	3.050	2.750

#### 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	6	1.500	4.250	2.800	2.700

**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 2010 bis 2019)****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	5	3.600	4.650	4.350	4.500
Bornheim	3	2.550	6.150	4.500	4.750
Hennef (Sieg)	4	4.000	4.150	4.100	4.100
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	20	2.550	6.150	4.000	4.100

**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 2020)****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	27	3.200	6.250	5.400	5.700
Hennef (Sieg)	3	4.300	4.350	4.350	4.350
Neunkirchen-Seelscheid	3	2.900	4.500	3.500	3.050
Sankt Augustin	3	4.350	5.050	4.700	4.750
Siegburg	7	4.000	5.450	4.650	4.850
Wachtberg	3	3.350	3.550	3.500	3.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	54	2.900	6.250	4.850	4.800

**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	Median	Wohnfläche	
		in EUR/m <sup>2</sup>		in EUR/m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	
		von	bis			von	bis
Alfter	4	1.600	1.800	1.700	1.700	46	55
Bad Honnef	54	2.000	5.750	3.000	2.650	23	98
Bornheim	25	1.250	3.750	2.350	2.100	38	81
Rheinbach	3	3.500	4.250	3.750	3.500	32	41
Sankt Augustin	3	3.150	3.650	3.350	3.250	67	100
Siegburg	122	3.900	6.650	4.800	4.150	28	62
Troisdorf	3	2.400	3.550	3.000	3.050	40	138
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	216	1.250	6.650	3.900	4.150	23	138

#### (Baujahr ab 2000)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median	Wohnfläche	
		in EUR/m <sup>2</sup>		in EUR/m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	
		von	bis			von	bis
Bad Honnef	5	3.700	5.700	4.650	5.100	25	158
Niederkassel	4	3.350	8.150	6.350	6.950	23	60
Sankt Augustin	8	3.500	5.900	4.250	3.600	22	145
Siegburg	3	4.750	5.100	4.950	5.000	81	93
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	24	2.600	8.150	4.650	4.250	22	158

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 2019, 2020 und 2021 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	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>	2,5	292	72	2.766	8,96	17,6	56	80
Standardabweichung	0,4		23	720	1,57	4,0	15	

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die 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	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>	2,5	95	74	2.274	8,10	19,2	41	80
Standardabweichung	0,5		27	533	1,59	4,0	8	
<b>Baujahr 1990 bis 1999</b>	2,5	122	65	2.653	8,55	17,9	54	80
Standardabweichung	0,4		18	414	1,39	3,9	2	
<b>Baujahr 2000 bis 2009</b>	2,4	15	80	2.950	8,78	18,3	62	80
Standardabweichung	0,3		26	691	1,41	2,4	2	
<b>Baujahr 2010 bis 2019</b>	2,6	40	80	3.591	10,79	14,5	79	80
Standardabweichung	0,3		23	424	0,39	3,0	2	
<b>Baujahr ab 2020</b>	2,7	20	81	4.007	11,59	13,8	80	80
Standardabweichung	0,3		10	590	1,35	1,5	0	

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

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	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>	3,1	29	67	2.047	8,48	20,4	44	80
Standardabweichung	0,5		23	745	2,14	4,2	12	

### 6.3.9 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

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

Berichtszeitraum	2021
<b>vermietete Objekte</b>	
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	25,5
Standardabweichung	3,6

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	2021
<b>vermietete Objekte</b>	
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989</b>	22,8
Standardabweichung	3,6
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999</b>	25,5
Standardabweichung	2,3
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009</b>	28,0
Standardabweichung	3,2
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2010 bis 2019</b>	29,2
Standardabweichung	2,3
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2020</b>	28,8
Standardabweichung	2,4

Berichtszeitraum	2021
<b>vermietete Objekte</b>	
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	19,7
Standardabweichung	2,6

## 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 und Teileigentum.

Die Preisangaben beruhen auf Rückantworten zu Käuferanfragen aus Kaufverträgen von Wohnungseigentum und Teileigentum aus den Jahren 2019, 2020 und 2021.

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen drei und mehr Preisangaben vorliegen. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Angaben aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Preisangaben.

Das angegebene Baujahr bezieht sich auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes zu dem 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	17	2.000	12.000	9.500	12.000
Bornheim	8	3.500	9.000	4.500	4.000
Meckenheim	3	3.500	5.500	4.500	5.000
Sankt Augustin	5	3.000	6.000	4.500	4.000
Siegburg	5	6.000	15.000	8.000	6.500
Swisttal	4	4.000	5.500	4.500	4.500
Troisdorf	4	4.500	6.500	5.000	5.000
Wachtberg	4	5.000	5.500	5.000	5.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	58	2.000	15.000	6.500	5.500

**(Baujahr 1990 bis 1999)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bornheim	5	5.000	7.000	5.500	5.000
Hennef (Sieg)	5	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
Sankt Augustin	3	2.500	8.000	5.000	5.000
Troisdorf	3	2.500	6.500	4.000	3.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	35	2.500	10.000	5.000	5.000

**(Baujahr 2000 bis 2009)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	10	2.500	9.000	7.000	8.000

**(Baujahr 2010 bis 2019)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Königswinter	5	10.000	10.000	10.000	10.000
Niederkassel	4	7.500	8.000	8.000	8.000
Sankt Augustin	6	7.000	12.000	11.000	12.000
Siegburg	6	6.500	12.000	9.500	10.000
Swisttal	8	6.000	7.000	6.500	6.000
Troisdorf	5	8.000	9.000	8.500	8.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	47	5.000	12.000	8.500	8.000

**(Baujahr ab 2020)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	9	7.500	12.500	9.500	7.500
Hennef (Sieg)	3	8.000	18.000	14.500	18.000
Neunkirchen-Seelscheid	5	5.000	5.000	5.000	5.000
Niederkassel	4	5.000	9.500	7.500	7.500
Sankt Augustin	5	5.000	9.500	7.000	5.000
Siegburg	4	5.000	19.000	10.000	7.500
Troisdorf	10	8.000	20.000	12.500	12.000
Wachtberg	5	6.000	6.000	6.000	6.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	49	5.000	20.000	9.000	7.500

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	9	8.000	18.000	10.000	8.000
Niederkassel	3	5.000	8.000	7.000	8.000
Siegburg	3	5.000	15.000	9.000	6.500
Troisdorf	3	6.000	15.000	10.000	9.000
Wachtberg	3	5.000	9.000	7.500	8.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	32	5.000	18.000	8.500	8.000

**(Baujahr 1990 bis 1999)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	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		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2	11.000	14.000	12.500	12.500

**(Baujahr 2010 bis 2019)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Swisttal	4	15.000	15.000	15.000	15.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	8	15.000	15.000	15.000	15.000

**(Baujahr ab 2020)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Alfter	4	10.000	10.000	10.000	10.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	8	10.000	20.000	14.000	12.500

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

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	8	10.000	13.000	11.000	10.500
Meckenheim	11	5.000	15.000	7.500	7.000
Sankt Augustin	11	1.500	15.000	6.000	4.000
Siegburg	4	7.000	8.000	7.500	8.000
Troisdorf	31	5.000	15.000	9.500	9.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	69	1.500	15.000	9.000	9.000

**(Baujahr 1990 bis 1999)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	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	35	3.000	15.000	9.000	9.000

**(Baujahr 2000 bis 2009)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Sankt Augustin	3	15.000	19.000	16.500	15.000
Siegburg	4	13.000	17.500	14.500	14.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	11	5.000	19.000	13.500	14.000

**(Baujahr 2010 bis 2019)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Alfter	4	15.000	15.000	15.000	15.000
Bornheim	18	19.000	22.500	19.500	19.000
Hennef (Sieg)	60	8.000	20.000	17.500	18.000
Niederkassel	4	15.000	17.500	16.000	16.000
Sankt Augustin	18	15.000	25.000	17.500	18.000
Siegburg	21	9.000	29.000	21.500	22.500
Swisttal	5	15.000	15.000	15.000	15.000
Troisdorf	33	15.000	20.000	17.500	19.000
Windeck	6	18.500	18.500	18.500	18.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	172	8.000	29.000	18.000	18.500

**(Baujahr ab 2020)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Alfter	11	18.000	37.000	21.500	18.500
Bad Honnef	15	20.000	35.000	31.500	35.000
Bornheim	14	10.000	21.000	18.000	20.000
Hennef (Sieg)	10	18.000	25.000	21.500	22.000
Königswinter	7	22.000	26.000	23.500	24.000
Niederkassel	15	12.500	21.000	18.000	18.000
Rheinbach	6	18.000	18.000	18.000	18.000
Sankt Augustin	17	18.000	22.500	19.500	19.500
Siegburg	15	15.000	30.000	20.500	20.000
Troisdorf	7	19.500	22.500	20.500	20.000
Wachtberg	13	18.000	22.000	18.500	18.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	130	10.000	37.000	21.000	20.000

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

### Sachwertfaktoren für Erbbaurechte

#### Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 (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 = 88</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,25</b>
125.000 EUR	
150.000 EUR	1,22
175.000 EUR	1,19
200.000 EUR	1,15
225.000 EUR	1,11
250.000 EUR	1,08
275.000 EUR	1,04
300.000 EUR	1,00
325.000 EUR	0,96
350.000 EUR	0,93
375.000 EUR	0,89
400.000 EUR	0,85
425.000 EUR	0,81
450.000 EUR	0,78
475.000 EUR	0,74
500.000 EUR	0,70
525.000 EUR	0,66
550.000 EUR	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathematischer Wert	330.000 EUR	90.000 EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathematischen Wert	45 %	22 %
Bodenwert	310 EUR/m <sup>2</sup>	120 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	300 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.

## 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 2019, 2020 und 2021 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 § 6 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
- Regionalfaktor (Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße) wurde mit 1,0 angesetzt.
- 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, sowohl für Gebäude in massiver Bauweise wie auch für Gebäude in Leicht - bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) (siehe Ziffer 5.1.2.4, 5.1.2.5, 5.1.3.4, 5.1.4.4, 5.1.5.4 bzw. 9.6).
- 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 2020 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 88 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 (Ø 4,0 %) 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	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>	2,2	19	132	2.608	7,64	19,5	39	80
Standardabweichung	0,4		41	762	2,09	5,1	14	
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	2,0	48	118	2.780	7,80	19,1	44	80
Standardabweichung	0,4		23	775	1,85	4,8	15	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	2,2	22	179	2.146	7,07	21,0	36	80
Standardabweichung	0,4		41	570	1,18	3,4	14	
<b>Dreifamilienhäuser</b>	2,4	33	231	2.015	7,03	22,5	40	80
Standardabweichung	0,5		62	474	1,68	4,7	14	
<b>gemischt genutzte Gebäude</b>	3,4	27	461	1.654	7,27	21,7	35	80
Standardabweichung	0,6		215	555	1,45	3,5	11	
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	4,4	9	1.876	1.864	9,95	17,9	35	60
Standardabweichung	0,8		1.437	916	4,77	5,3	12	
<b>Gewerbe und Industrie</b>	4,5	5	4.205	894	5,25	21,4	34	50
Standardabweichung	1,0		3.435	381	1,62	6,9	20	

### 9.2.2 Angaben zu Mehrfamilienhäusern

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	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>	2,6	76	688	1.902	6,93	22,9	44	80
Standardabweichung	0,4		847	513	1,49	4,4	15	

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

Stadt/Gemeinde	LZ %	Anzahl	Ø Wfl/Nfl m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup>	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø BWK in % des Rohertrags	Ø RND in Jahren	GND in Jahren
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)</b>	2,6	29	888	2.079	7,38	22,0	45	80
Standardabweichung	0,4		1.289	553	1,49	4,0	16	
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth</b>	3,1	14	529	1.500	6,25	25,0	47	80
Standardabweichung	0,6		285	466	1,71	4,6	13	
<b>Siegburg</b>	2,1	6	854	1.859	6,40	24,1	44	80
Standardabweichung	0,4		643	384	1,47	5,2	18	
<b>Troisdorf</b>	2,4	10	488	1.975	7,10	21,9	39	80
Standardabweichung	0,5		195	300	1,46	5,4	15	
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>	2,4	19	504	1.885	6,66	23,7	44	80
Standardabweichung	0,5		286	482	1,41	4,8	13	

### 9.2.3 Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge

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

Berichtszeitraum	2017	2018	2019	2020	2021
	%	%	%	%	%
<b>vermietete Objekte</b>					
freistehende Einfamilienhäuser	2,6	2,6	2,6	2,3	2,2
Reihen- und Doppelhäuser	3,2	2,8	2,5	2,3	2,0
Zweifamilienhäuser	2,7	2,7	2,6	2,5	2,2
Dreifamilienhäuser	3,6	3,4	3,1	2,9	2,4
Gemischt genutzte Gebäude	4,9	4,3	3,8	3,7	3,4
Geschäfts- und Bürogebäude	6,0	5,9	5,6	4,5	4,4
Gewerbe und Industrie	6,4	6,1	5,7	5,2	4,5

#### Angaben zu Mehrfamilienhäuser

Berichtszeitraum	2017	2018	2019	2020	2021
	%	%	%	%	%
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	4,1	3,5	3,4	3,0	2,6

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

Berichtszeitraum	2017	2018	2019	2020	2021
Stadt/Gemeinde	%	%	%	%	%
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	3,9	3,5	3,4	2,9	2,6
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	5,2	4,6	4,5	3,6	3,1
Siegburg	3,8	3,2	3,1	2,7	2,1
Troisdorf	3,9	3,5	3,3	3,0	2,4
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	4,1	3,4	3,1	2,6	2,4

## 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	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>	2,5	292	72	2.766	8,96	17,6	56	80
Standardabweichung	0,4		23	720	1,57	4,0	15	

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die o.a. Werte in die 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	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>	2,5	95	74	2.274	8,10	19,2	41	80
Standardabweichung	0,5		27	533	1,59	4,0	8	
<b>Baujahr 1990 bis 1999</b>	2,5	122	65	2.653	8,55	17,9	54	80
Standardabweichung	0,4		18	414	1,39	3,9	2	
<b>Baujahr 2000 bis 2009</b>	2,4	15	80	2.950	8,78	18,3	62	80
Standardabweichung	0,3		26	691	1,41	2,4	2	
<b>Baujahr 2010 bis 2019</b>	2,6	40	80	3.591	10,79	14,5	79	80
Standardabweichung	0,3		23	424	0,39	3,0	2	
<b>Baujahr ab 2020</b>	2,7	20	81	4.007	11,59	13,8	80	80
Standardabweichung	0,3		10	590	1,35	1,5	0	

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

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	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>	3,1	29	67	2.047	8,48	20,4	44	80
Standardabweichung	0,5		23	745	2,14	4,2	12	

### 9.3.3 Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge

#### Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Berichtszeitraum	2017	2018	2019	2020	2021
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3,3	3,0	2,8	2,7	2,5

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	2017	2018	2019	2020	2021
	%	%	%	%	%
Baujahr bis 1989	3,4	3,1	3,0	2,9	2,5
Baujahr 1990 bis 1999	3,4	3,1	2,7	2,7	2,5
Baujahr 2000 bis 2009	3,3	3,1	2,9	2,7	2,4
Baujahr 2010 bis 2019	2,9	2,7	2,6	2,6	2,6
Baujahr ab 2020					2,7

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

Berichtszeitraum	2017	2018	2019	2020	2021
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	6,5	5,4	4,7	4,0	3,1

## 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	2017	2018	2019	2020	2021
<b>vermietete Objekte</b>					
<b>Zweifamilienhäuser</b>	20,8	21,2	22,4	22,8	24,5
Standardabweichung	3,7	3,5	3,3	3,5	3,4
<b>Dreifamilienhäuser</b>	17,4	18,2	19,6	21,3	23,1
Standardabweichung	2,3	2,6	2,5	2,7	2,9
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>	13,8	15,0	15,9	16,9	17,9
Standardabweichung	2,2	2,3	2,2	2,6	2,8
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	12,9	13,6	13,7	15,2	15,4
Standardabweichung	2,4	3,2	3,8	2,7	2,6
<b>Gewerbe und Industrie</b>	10,4	11,7	12,7	12,8	14,2
Standardabweichung	1,8	3,9	2,7	2,8	3,9

### 9.4.2 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Berichtszeitraum	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	16,4	18,9	19,6	20,6	21,9
Standardabweichung	3,8	3,1	2,9	3,2	3,2

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

<b>Berichtszeitraum</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Stadt/Gemeinde</b>					
<b>Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)</b>	18,0	19,0	19,6	21,7	22,3
Standardabweichung	3,1	3,2	3,1	2,6	2,5
<b>Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth</b>	14,2	15,9	15,7	18,1	19,2
Standardabweichung	2,2	2,6	3,0	2,2	3,0
<b>Siegburg</b>	17,6	18,8	20,0	20,3	23,9
Standardabweichung	1,5	2,8	2,7	4,3	4,3
<b>Troisdorf</b>	15,1	18,1	19,8	20,9	22,8
Standardabweichung	2,2	3,9	3,6	3,6	5,0
<b>Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg</b>	16,3	19,6	20,6	22,2	22,6
Standardabweichung	3,1	3,3	3,9	3,7	3,4

## 9.5 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum mehrerer Jahrgänge

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

Berichtszeitraum	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	20,6	23,4	24,3	24,7	25,5
Standardabweichung	7,2	6,8	4,1	3,9	3,6

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	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989</b>	17,7	19,7	20,5	21,2	22,8
Standardabweichung	3,4	3,0	3,0	3,0	3,6
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999</b>	19,6	21,6	24,4	24,8	25,5
Standardabweichung	3,6	3,2	2,6	2,5	2,3
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009</b>	22,0	23,0	24,7	25,5	28,0
Standardabweichung	4,3	4,2	3,2	3,1	3,2
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2010 bis 2019</b>	26,8	29,4	28,6	28,7	29,2
Standardabweichung	11,5	8,7	2,5	2,4	2,3
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2020</b>					28,8
Standardabweichung					2,4

Berichtszeitraum	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	10,3	13,0	13,8	16,0	19,7
Standardabweichung	1,9	3,3	2,0	2,5	2,6

## 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 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 150 EUR/m <sup>2</sup>	151 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 420 EUR/m <sup>2</sup>	421 EUR/m <sup>2</sup> bis 660 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 67 R<sup>2</sup> = 0,79</b>	<b>n = 285 R<sup>2</sup> = 0,67</b>	<b>n = 196 R<sup>2</sup> = 0,67</b>	<b>n = 117 R<sup>2</sup> = 0,62</b>
125.000 EUR				
150.000 EUR	1,47			
175.000 EUR	1,39	1,64		
200.000 EUR	1,32	1,55	1,68	
225.000 EUR	1,27	1,48	1,59	
250.000 EUR	1,23	1,42	1,51	
275.000 EUR	1,20	1,37	1,44	1,44
300.000 EUR	1,17	1,33	1,39	1,40
325.000 EUR	1,15	1,30	1,35	1,37
350.000 EUR	1,13	1,27	1,31	1,34
375.000 EUR	1,11	1,25	1,27	1,32
400.000 EUR	1,09	1,22	1,25	1,29
425.000 EUR	1,08	1,21	1,22	1,27
450.000 EUR	1,07	1,19	1,20	1,26
475.000 EUR	1,06	1,17	1,18	1,24
500.000 EUR	1,05	1,16	1,16	1,23
525.000 EUR	1,04	1,15	1,15	1,21
550.000 EUR	1,03	1,14	1,14	1,20
575.000 EUR		1,13	1,13	1,19
600.000 EUR		1,12	1,12	1,18
625.000 EUR		1,11	1,11	1,17
650.000 EUR			1,10	1,16
675.000 EUR				1,16
700.000 EUR				

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	300.000 EUR	135.000 EUR	365.000 EUR	115.000 EUR	370.000 EUR	120.000 EUR	410.000 EUR	110.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	26 %	12 %	39 %	13 %	48 %	14 %	52 %	15 %
Bodenwert	100 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>	265 EUR/m <sup>2</sup>	50 EUR/m <sup>2</sup>	385 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	455 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	315 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

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

### 9.6.2 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

#### Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 420 EUR/m <sup>2</sup>	421 EUR/m <sup>2</sup> bis 660 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 199 R<sup>2</sup> = 0,54</b>	<b>n = 209 R<sup>2</sup> = 0,57</b>	<b>n = 143 R<sup>2</sup> = 0,59</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	1,94		
175.000 EUR	1,77	1,80	
200.000 EUR	1,65	1,69	1,71
225.000 EUR	1,55	1,60	1,61
250.000 EUR	1,48	1,52	1,54
275.000 EUR	1,41	1,47	1,47
300.000 EUR	1,36	1,42	1,42
325.000 EUR	1,32	1,37	1,38
350.000 EUR	1,28	1,34	1,34
375.000 EUR	1,24	1,31	1,31
400.000 EUR	1,22	1,28	1,28
425.000 EUR	1,19	1,26	1,26
450.000 EUR	1,17	1,24	1,24
475.000 EUR	1,15	1,22	1,22
500.000 EUR			1,19
525.000 EUR			1,17
550.000 EUR			1,16
575.000 EUR			1,14
600.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	305.000 EUR	90.000 EUR	315.000 EUR	85.000 EUR	355.000 EUR	95.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	33 %	12 %	43 %	14 %	46 %	13 %
Bodenwert	270 EUR/m <sup>2</sup>	50 EUR/m <sup>2</sup>	385 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	455 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	50 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	250 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	60 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 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 420 EUR/m <sup>2</sup>	421 EUR/m <sup>2</sup> bis 660 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 62 R<sup>2</sup> = 0,55</b>	<b>n = 121 R<sup>2</sup> = 0,43</b>	<b>n = 40 R<sup>2</sup> = 0,44</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	1,96		
175.000 EUR	1,79	1,86	1,88
200.000 EUR	1,67	1,73	1,74
225.000 EUR	1,57	1,63	1,64
250.000 EUR	1,49	1,55	1,56
275.000 EUR	1,43	1,48	1,49
300.000 EUR	1,38	1,42	1,43
325.000 EUR	1,33	1,38	1,38
350.000 EUR	1,29	1,34	1,34
375.000 EUR			1,31
400.000 EUR			

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
<b>vorläufiger Sachwert</b>	230.000 EUR	85.000 EUR	245.000 EUR	55.000 EUR	275.000 EUR	70.000 EUR
<b>Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert</b>	33 %	9 %	38 %	10 %	47 %	11 %
<b>Bodenwert</b>	295 EUR/m <sup>2</sup>	35 EUR/m <sup>2</sup>	385 EUR/m <sup>2</sup>	25 EUR/m <sup>2</sup>	460 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	10 Jahre
<b>Bruttogrundfläche</b>	240 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

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

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

Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	40 EUR/m <sup>2</sup> bis 150 EUR/m <sup>2</sup>	151 EUR/m <sup>2</sup> bis 340 EUR/m <sup>2</sup>	341 EUR/m <sup>2</sup> bis 550 EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Sachwert bis</b>	<b>n = 13 R<sup>2</sup> = 0,73</b>	<b>n = 40 R<sup>2</sup> = 0,53</b>	<b>n = 12 R<sup>2</sup> = 0,70</b>
125.000 EUR			
150.000 EUR	0,96		
175.000 EUR	0,95		
200.000 EUR	0,95	1,30	
225.000 EUR	0,94	1,24	
250.000 EUR	0,94	1,18	
275.000 EUR	0,94	1,14	
300.000 EUR	0,94	1,10	1,10
325.000 EUR	0,93	1,07	1,08
350.000 EUR	0,93	1,04	1,07
375.000 EUR		1,02	1,07
400.000 EUR		0,99	1,06
425.000 EUR		0,98	1,06
450.000 EUR		0,96	1,05
475.000 EUR			1,05
500.000 EUR			1,05
525.000 EUR			1,04
550.000 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>	255.000 EUR	90.000 EUR	350.000 EUR	90.000 EUR	430.000 EUR	105.000 EUR
<b>Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert</b>	31 %	12 %	41 %	13 %	50 %	13 %
<b>Bodenwert</b>	115 EUR/m <sup>2</sup>	30 EUR/m <sup>2</sup>	230 EUR/m <sup>2</sup>	55 EUR/m <sup>2</sup>	390 EUR/m <sup>2</sup>	40 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	45 Jahre	10 Jahre	45 Jahre	10 Jahre	50 Jahre	15 Jahre
<b>Bruttogrundfläche</b>	270 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	295 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.

### 9.6.5 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

#### Auswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 (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 = 88</b> <b>R<sup>2</sup> = 0,25</b>
125.000 EUR	
150.000 EUR	1,22
175.000 EUR	1,19
200.000 EUR	1,15
225.000 EUR	1,11
250.000 EUR	1,08
275.000 EUR	1,04
300.000 EUR	1,00
325.000 EUR	0,96
350.000 EUR	0,93
375.000 EUR	0,89
400.000 EUR	0,85
425.000 EUR	0,81
450.000 EUR	0,78
475.000 EUR	0,74
500.000 EUR	0,70
525.000 EUR	0,66
550.000 EUR	

Einflussgröße	Mittelwert	Standardabweichung
Vorläufiger finanzmathematischer Wert	330.000 EUR	90.000 EUR
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes am vorläufigen finanzmathematischen Wert	45 %	22 %
Bodenwert	310 EUR/m <sup>2</sup>	120 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	300 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.

## 10 Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss

### Stadt Bonn

Geschäftsstelle  
Berliner Platz 2  
53103 Bonn  
Tel.: (0228) 77-2962 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 Rübezahwald 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)

