

Grundstücksmarktbericht 2024
für den Rhein-Sieg-Kreis
und die Stadt Troisdorf

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

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

zum Stichtag 01.01.2024

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
Internet: www.boris.nrw.de

Druck

Rhein-Sieg-Kreis

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses betragen die Kosten 50 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 BORIS.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 einsehbar.

Beschlussdatum: 19.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
1.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
1.3	Besetzung des örtlichen Gutachterausschusses	11
1.4	Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses	12
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2023	13
2.1	Unbebaute Grundstücke	14
2.2	Bebaute Grundstücke.....	15
3	Umsätze	16
3.1	Flächenumsatz	16
3.2	Geldumsatz	16
3.3	Gesamtumsatz	17
4	Unbebaute Grundstücke	19
4.1	Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser)	19
4.2	Gewerbliche Bauflächen	22
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	23
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	25
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	27
4.5.1	Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 (2) Baugesetzbuch)	27
4.5.2	Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebieten	27
4.5.3	Arrondierungsflächen	27
4.6	Bodenrichtwerte	31
4.6.1	Definition.....	31
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	31
4.6.3	Bodenrichtwertübersichten	32
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	41
4.6.5	Bodenpreisindexreihen.....	43
5	Bebaute Grundstücke	50
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.1.1	Gesamtauswertung	50
5.1.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt.....	50
5.1.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	53
5.1.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2023 gemeindeweise	54
5.1.2	Einfamilienhäuser (freistehend).....	56

5.1.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	56
5.1.2.2	Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.2.3	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	64
5.1.2.4	Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser	66
5.1.2.5	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Massivbauweise	67
5.1.2.6	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise.....	68
5.1.3	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	69
5.1.3.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	69
5.1.3.2	Immobilienrichtwerte für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	72
5.1.3.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	77
5.1.3.4	Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.....	78
5.1.3.5	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	79
5.1.4	Reihenmittelhäuser	80
5.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	80
5.1.4.2	Immobilienrichtwerte für Reihenmittelhäuser	83
5.1.4.3	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	83
5.1.4.4	Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser	84
5.1.4.5	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	85
5.1.5	Zweifamilienhäuser insgesamt	86
5.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	86
5.1.5.2	Immobilienrichtwerte für Zweifamilienhäuser	89
5.1.5.3	Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser	89
5.1.5.4	Ertragsfaktor für Zweifamilienhäuser	89
5.1.5.5	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Massivbauweise	89
5.1.5.6	Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise.....	89
5.2	Mehrfamilienhäuser.....	90
5.2.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz.....	90
5.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	91
5.2.3	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	92
5.3	Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte	93
5.3.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz.....	93
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte	94
5.3.3	Ertragsfaktoren für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte	94
6	Wohnungs- und Teileigentum	95
6.1	Wohnungseigentum	95
6.1.1	Wohnungseigentum insgesamt.....	95

6.1.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum.....	98
6.1.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum des Berichtsjahres 2023 gemeindeweise.....	99
6.1.2	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	101
6.1.3	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	102
6.1.4	Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum	107
6.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	107
6.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m ² und 80 m ²	109
6.1.4.3	Wohnungsgröße zwischen 81 m ² und 120 m ²	112
6.1.4.4	Wohnungsgröße ab 120 m ²	114
6.1.5	Durchschnittswerte für Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für 'Betreutes Wohnen' und Seniorenhäuser 60+	116
6.1.6	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	117
6.1.7	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum.....	118
6.2	Teileigentum.....	120
6.2.1	Oberirdische Stellplätze.....	120
6.2.2	Garagen.....	121
6.2.3	Tiefgaragenstellplätze	122
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	124
8	Modellbeschreibungen.....	125
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 Erbbaurechtskoeffizienten	126
9	Übersicht über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten	127
9.1	Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	127
9.2	Liegenschaftszinssätze für bebaute Objekte	128
9.2.1	Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser).....	128
9.2.2	Angaben zu Mehrfamilienhäusern.....	129
9.2.3	Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge.....	130
9.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum.....	131
9.3.1	Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse	131
9.3.2	Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)	131
9.3.3	Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge.....	132
9.4	Ertragsfaktoren mehrerer Jahrgänge	133
9.4.1	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke (außer Wohnungseigentum, Ein- und Mehrfamilienhäuser)	133
9.4.2	Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	133
9.5	Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum mehrerer Jahrgänge	135

9.6	Sachwertfaktoren	136
9.6.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	136
9.6.2	Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	137
9.6.3	Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser	138
9.6.4	Sachwertfaktoren für Gebäude in Leicht- bzw. Fertigbauweise (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)	139
9.6.5	Erbbaurechtskoeffizienten für Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	140
10	Benachbarte Gutachterausschüsse / Oberer Gutachterausschuss	141

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

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

Der **Oberer Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonstigen nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW (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 der Immobilienrichtwertermittlung
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, der Immobilienrichtwerte 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 und Immobilienrichtwerte
- 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, Immobilienrichtwerte, 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, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

- Dipl.-Ing. Till Baberg, Vermessungsassessor
- 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
- 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, Immobilienmakler, MRICS
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Öbuv Sachverständiger
- Assessor-Jur. Christoph Könen, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Uwe Kuhn, CIS HypZert F
- 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, 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

Besondere Mitglieder:

- Dipl.-Fw. Sabine Guillén Suárez, Finanzamt Siegburg
- Dipl.-Ing. Anneliese Huitenga, Finanzamt Siegburg
- Dipl.-Fw. Irene Koczy, Finanzamt Sankt Augustin
- Simone Hinterkeuser, Regierungsrätin, Finanzamt Sankt Augustin

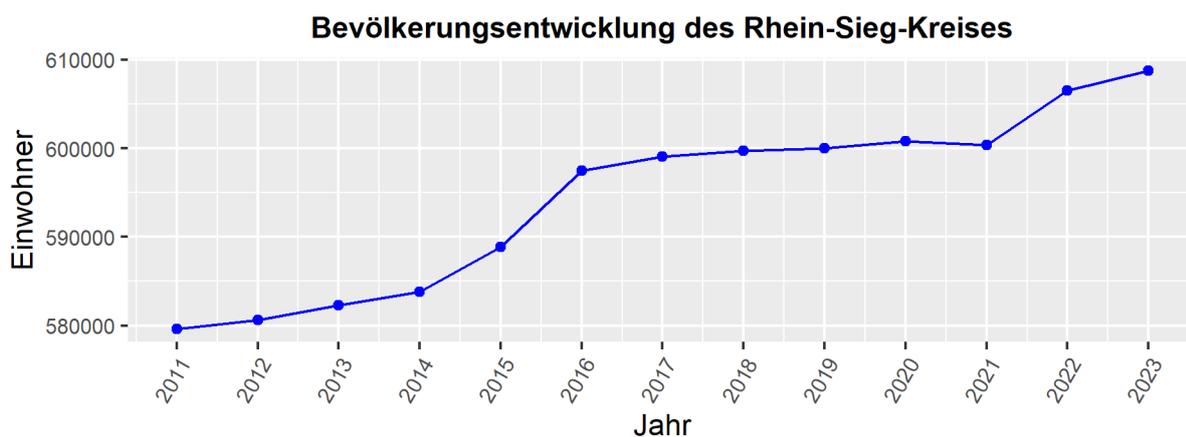
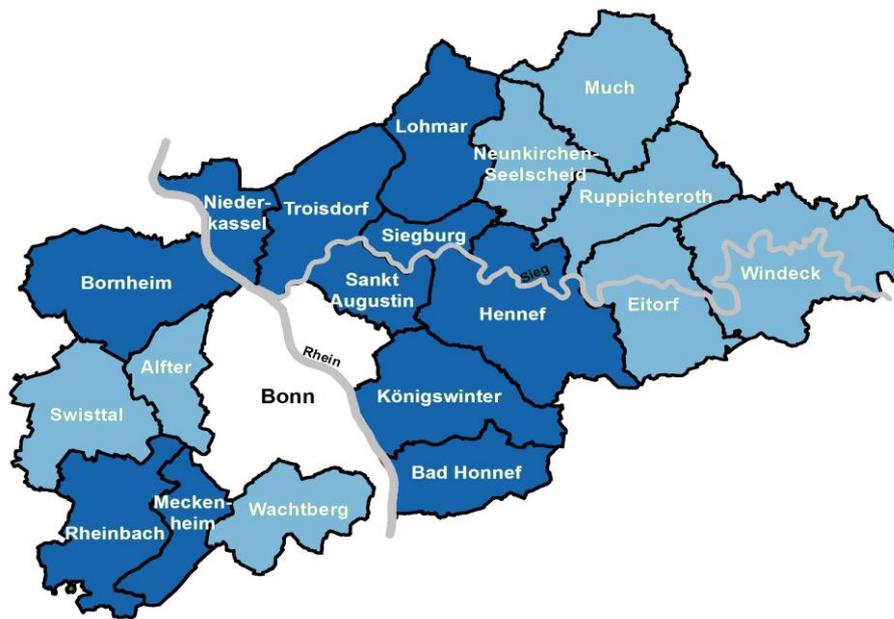
1.4 Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

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 km².

Hier leben etwa 609.000 Menschen

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 173 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1.775 EW/km² in Siegburg.



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2023

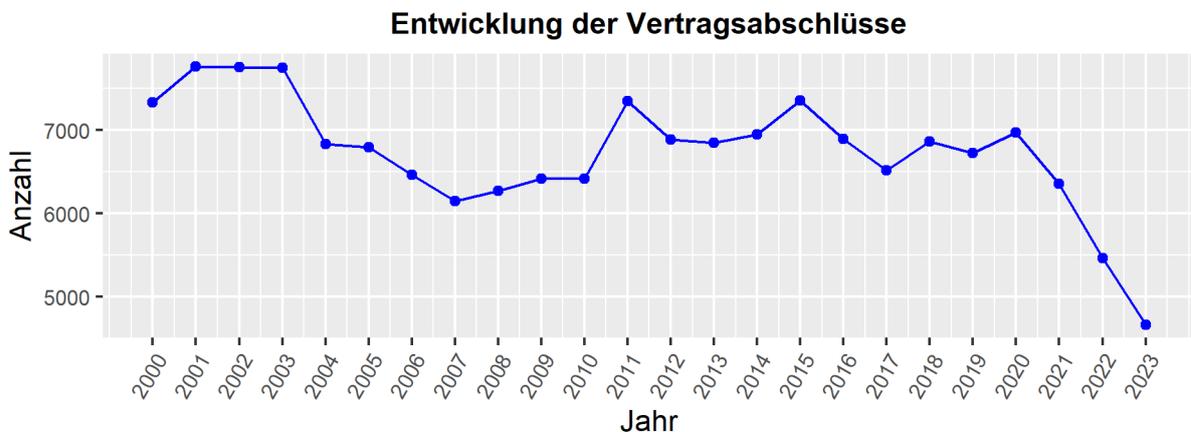
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023) für den Geschäftsbereich 4.661 Vertragsabschlüsse über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Im Vergleich zum Berichtsjahr 2022 sank die Anzahl der Vertragsabschlüsse um ca. 15 % von 5.463 auf 4.661. Der Geldumsatz sank um ca. 20 % von 1,95 Milliarden Euro auf 1,55 Milliarden Euro. Der Flächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1 % von ca. 887 ha auf ca. 880 ha.

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere Objekte übertragen; insgesamt waren es im Jahr 2023 für den Geschäftsbereich 4.898 Objekte (2022: 5.851).

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 9 Erbbaurechte bestellt (2022 waren es 20). 31 Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen (2022 waren es 31). Es handelt sich hierbei um:

- 18 bebaute Grundstücke (2022: 20),
- 8 Eigentumswohnungen (2022: 2),
- 3 Baulandgrundstücke (2022: 2),
- 2 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2022: 6) und
- 0 sonstige Versteigerungsobjekte (2022: 1).



Hinweis: Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf den gesamten Berichtszeitraum 2023 und stellen Durchschnittswerte dar. Unterjährige Veränderungen werden evtl. nicht abgebildet.

2.1 Unbebaute Grundstücke

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 und in den einzelnen Teilmärkten wie folgt dar:

Durchschnittliche Preisentwicklung

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhäuser) + 1,3 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) + 0,0 %

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

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 4.1)

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lag die Verkaufszahl 33,3 % unter der des Vorjahres. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 29,1 %

Geldumsatz: - 31,5 %

Gewerbliche Grundstücke (siehe Kapitel 4.2)

Bei den Baugrundstücken für Gewerbe- und Industrieobjekte im Rhein-Sieg-Kreis lag die Verkaufszahl 45,8 % unter der des Vorjahres. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 13,2 %

Geldumsatz: - 1,0 %

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (siehe Kapitel 4.3)

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken (Acker- und Grünland) ist ein Rückgang der Verkaufszahlen von ca. 12,9 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 17,4 %

Geldumsatz: - 12,8 %

Bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Rückgang der Verkaufszahl von ca. 15,7 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 26,2 %

Geldumsatz: - 13,8 %

2.2 Bebaute Grundstücke

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für bebaute 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 in den einzelnen Teilmärkten wie folgt dar (Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben):

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 5.1)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - sank die Verkaufszahl um ca. 8,5 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: - 8,8 %

Geldumsatz: - 20,1 %

Mehrfamilienhäuser (siehe Kapitel 5.2)

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

Flächenumsatz: + 13,5 %

Geldumsatz: + 26,7 %

Gewerbe- und Industrieobjekte (siehe Kapitel 5.3)

Im Bereich der Gewerbe- und Industrieobjekte sank die Anzahl der Verkäufe um ca. 7,0 %. Die Entwicklung des Flächen- und des Geldumsatzes stellt sich gegenüber den Zahlen des Vorjahres wie folgt dar:

Flächenumsatz: 0 %

Geldumsatz: - 43,3 %

Wohnungseigentum (siehe Kapitel 6.1)

Im Marktsegment für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Anzahl: - 16,1 %

Geldumsatz: - 27,7 %

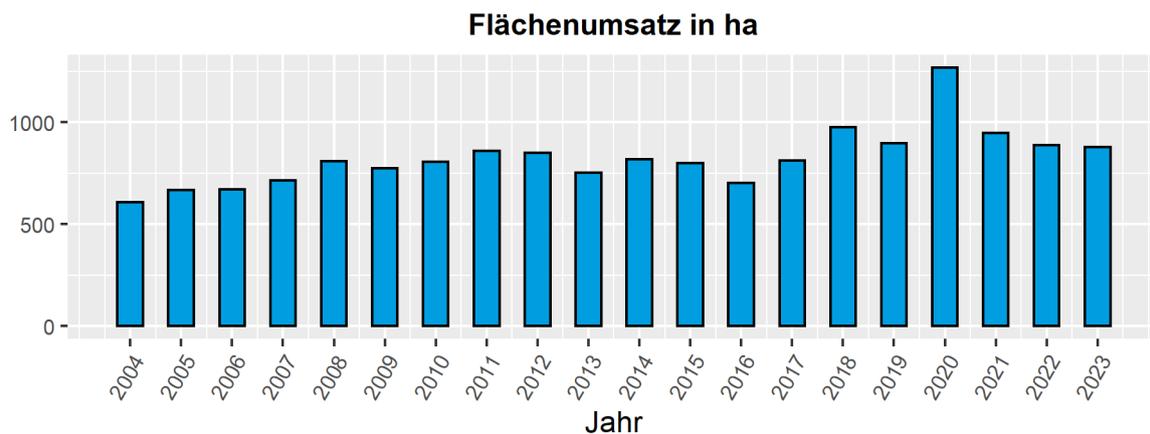
3 Umsätze

3.1 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **880,3 ha Grund und Boden (2022: 887,1 ha)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **6,5 ha (2022: 9,2 ha)**.

Das entspricht einem Anteil von unter 1 % (2022: rund 1 %) am Gesamtflächenumsatz.

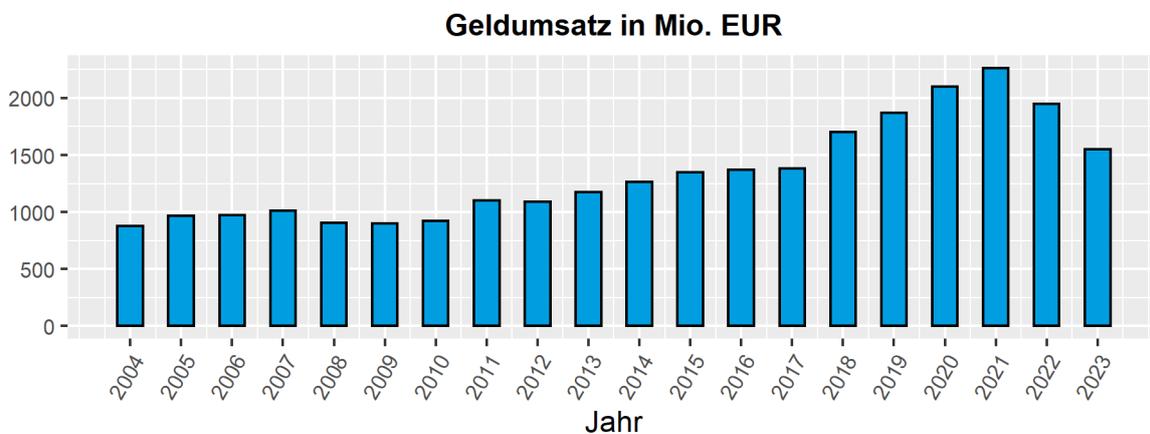


3.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1,55 Mrd. EUR (2022: 1,95 Mrd. EUR)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, ein Geldumsatz von **5,5 Mio. EUR (2022: 5,8 Mio. EUR)**.

Das entspricht einem Anteil von unter 1 % (2022: unter 1 %) am Gesamtgeldumsatz.



3.3 Gesamtumsatz

Die nachfolgende Tabelle und Grafik beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge. Auch die Übertragung einzelner Großobjekte, die für den hiesigen Grundstücksmarkt untypisch sind, und sonstige durch ungewöhnliche oder persönliche Umstände beeinflusste Verträge sind in diesen Zahlen enthalten.

Die vorgenannten **Sonderfälle** sind in der Tabelle und in der Grafik jeweils in den Spalten "**Sonstige**" zusammengefasst.

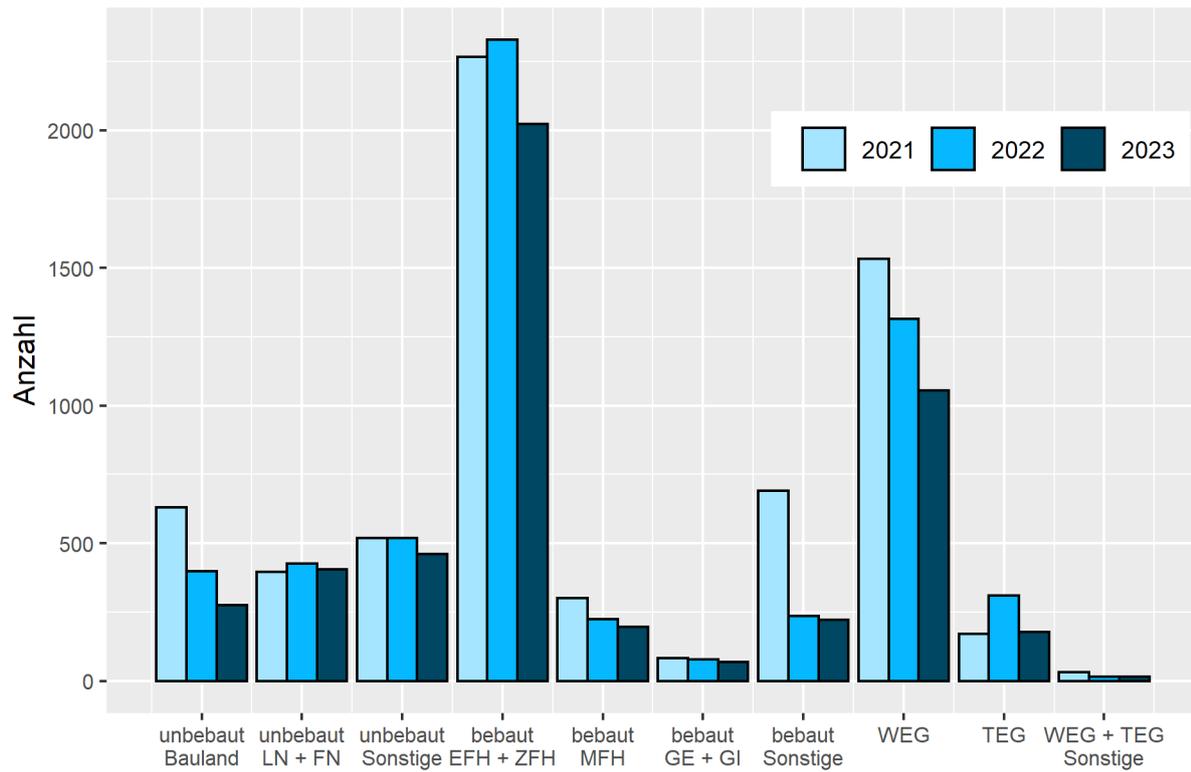
Anzahl unbebauter Objekte				
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige	Summe
2021	629	396	518	1.543
2022	399	426	519	1.344
2023	276	405	461	1.142

Anzahl bebauter Objekte					
Jahr	EFH + ZFH	MFH	GE + GI	Sonstige	Summe
2021	2.266	300	83	690	3.339
2022	2.328	225	78	236	2.867
2023	2.022	197	68	221	2.508

Anzahl Wohnungs- und Teileigentumsobjekte				
Jahr	WEG	TEG	Sonstige	Summe
2021	1.532	170	32	1.734
2022	1.315	310	15	1.640
2023	1.055	178	15	1.248

Gesamtanzahl	
Jahr	Gesamtsumme
2021	6.616
2022	5.851
2023	4.898

Verteilung der Kaufobjekte in den einzelnen Teilmärkten



4 Unbebaute Grundstücke

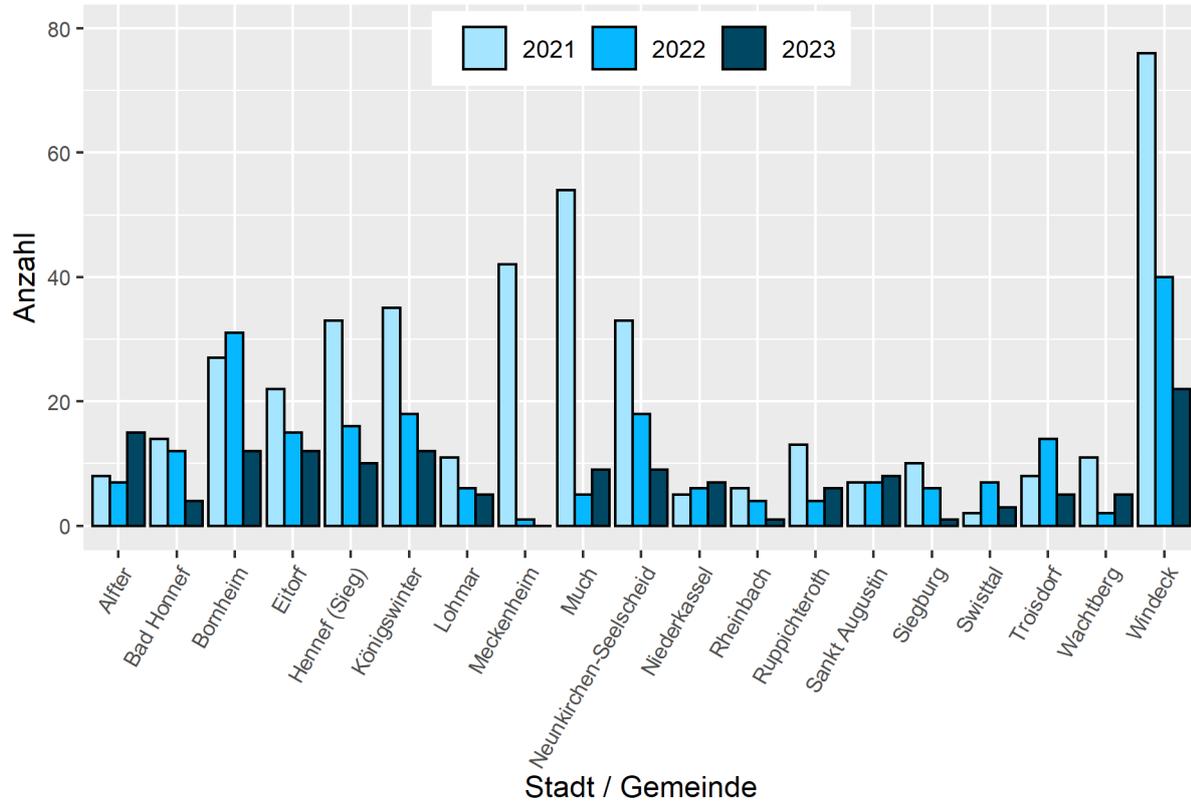
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung wie folgt dar:

4.1 Individueller Wohnungsbau (Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser)

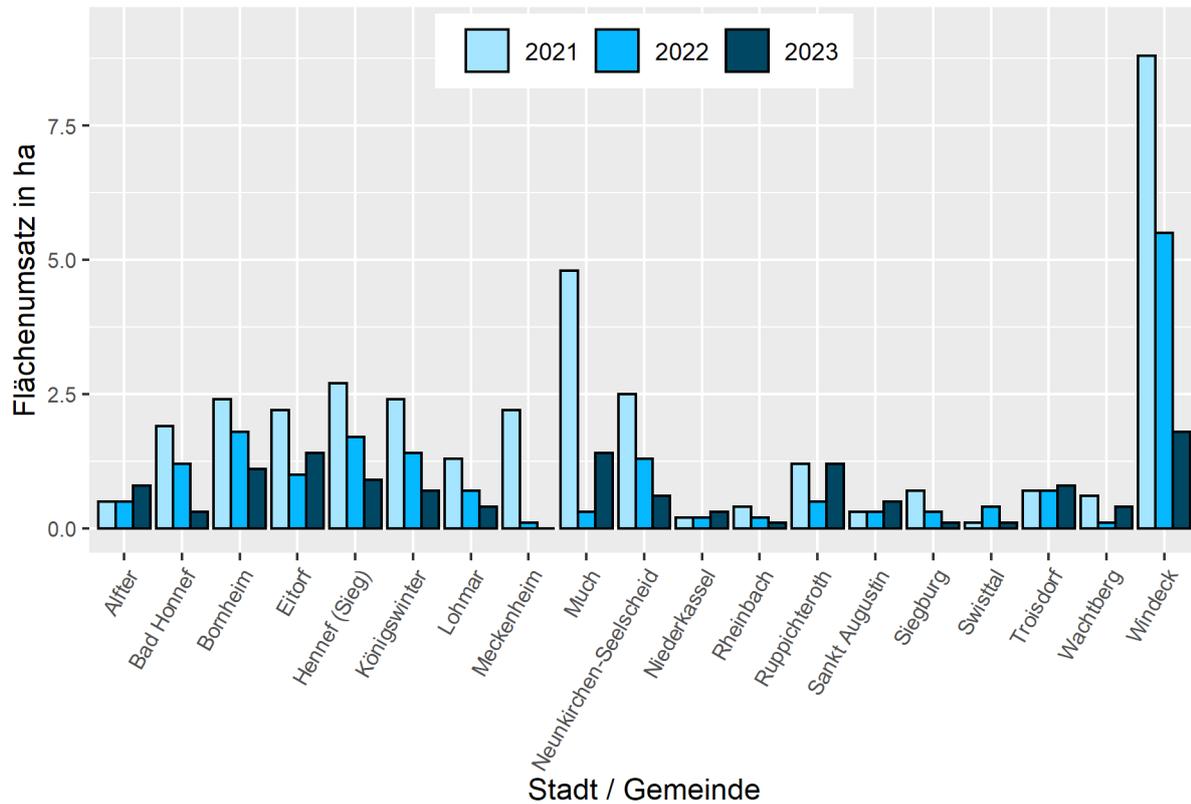
Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	8	7	15	0,5	0,5	0,8	2.338	1.679	3.530
Bad Honnef	14	12	4	1,9	1,2	0,3	4.564	2.972	909
Bornheim	27	31	12	2,4	1,8	1,1	9.238	7.777	4.809
Eitorf	22	15	12	2,2	1,0	1,4	2.870	1.649	1.839
Hennef (Sieg)	33	16	10	2,7	1,7	0,9	6.307	3.337	1.886
Königswinter	35	18	12	2,4	1,4	0,7	8.817	5.194	2.816
Lohmar	11	6	5	1,3	0,7	0,4	5.852	2.846	1.562
Meckenheim	42	1	0	2,2	*	-	6.305	*	-
Much	54	5	9	4,8	0,3	1,4	9.584	892	1.336
Neunkirchen-Seelscheid	33	18	9	2,5	1,3	0,6	5.236	3.227	1.791
Niederkassel	5	6	7	0,2	0,2	0,3	1.416	1.533	2.113
Rheinbach	6	4	1	0,4	0,2	*	1.294	796	*
Ruppichteroth	13	4	6	1,2	0,5	1,2	2.066	278	513
Sankt Augustin	7	7	8	0,3	0,3	0,5	1.371	1.909	2.451
Siegburg	10	6	1	0,7	0,3	*	4.207	2.060	*
Swisttal	2	7	3	*	0,4	0,1	*	1.757	492
Troisdorf	8	14	5	0,7	0,7	0,8	2.965	3.964	2.085
Wachtberg	11	2	5	0,6	*	0,4	3.241	*	1.313
Windeck	76	40	22	8,8	5,5	1,8	5.115	3.800	1.641
insgesamt	417	219	146	35,9	18,2	12,9	83.331	46.415	31.806
Veränderung zum Vorjahr		-47 %	-33 %		-49 %	-29 %		-44 %	-31 %

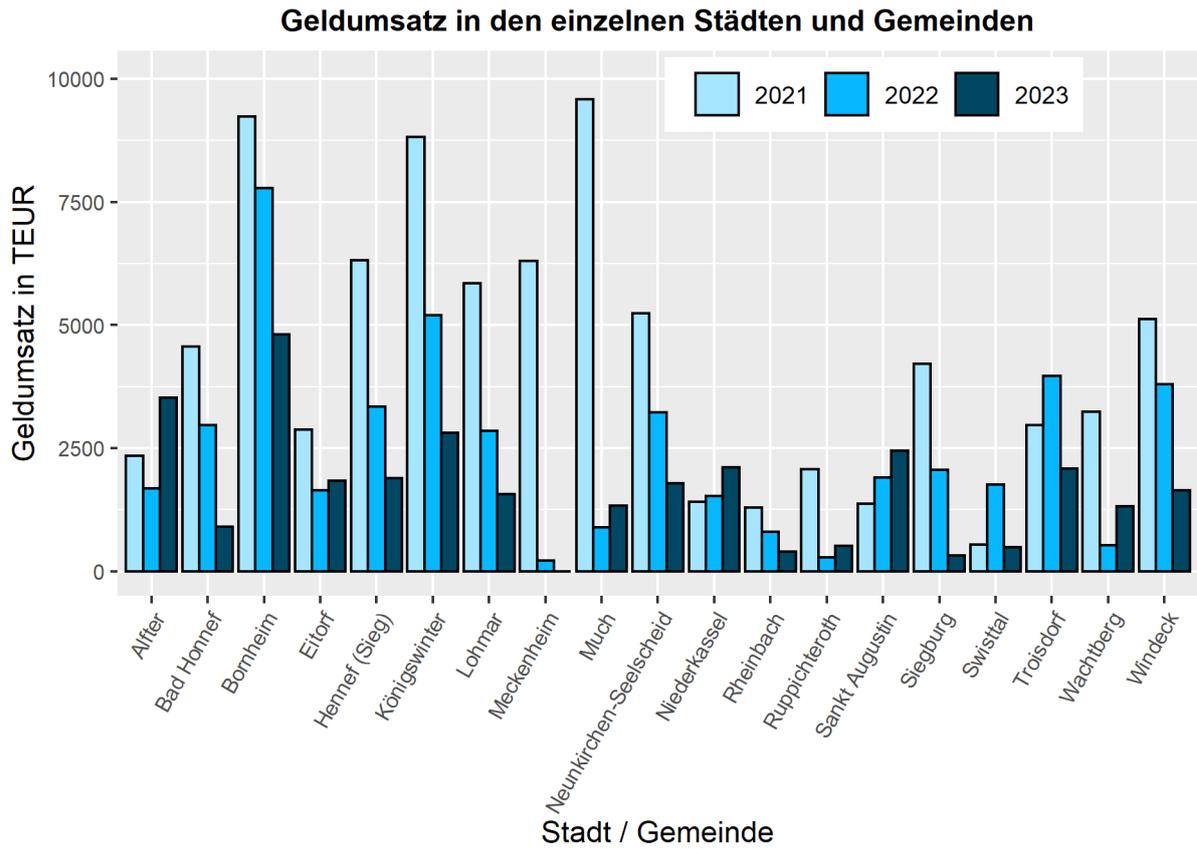
Grafiken zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

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		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	4	2	1	0,6	*	*	702	*	*
Bad Honnef	2	1	0	*	*	-	*	*	-
Bornheim	9	1	2	4,9	*	*	5.512	*	*
Eitorf	3	2	1	1,4	*	*	1.168	*	*
Hennef (Sieg)	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Königswinter	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Lohmar	4	0	0	0,9	-	-	1.203	-	-
Meckenheim	2	0	3	*	-	0,8	*	-	851
Much	0	1	0	-	*	-	-	*	-
Neunkirchen-Seelscheid	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Niederkassel	0	1	0	-	*	-	-	*	-
Rheinbach	10	10	4	4,8	2,5	2,9	4.872	2.777	3.293
Ruppichteroth	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Siegburg	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Swisttal	1	1	0	*	*	-	*	*	-
Troisdorf	3	3	2	2,0	1,6	*	4.908	3.299	*
Wachtberg	2	1	0	*	*	-	*	*	-
Windeck	0	0	0	-	-	-	-	-	-
insgesamt	41	24	13	15,9	9,1	7,9	20.233	10.933	10.819
Veränderung zum Vorjahr		-41 %	-46 %		-43 %	-13 %		-46 %	-1 %

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	10	11	13	2,1	2,9	7,1	146	263	569
Bad Honnef	3	3	2	5,6	2,8	*	121	54	*
Bornheim	16	32	25	24,7	14,6	15,5	2.570	1.284	1.617
Eitorf	7	6	4	3,8	8,6	2,6	56	111	39
Hennef (Sieg)	12	16	12	18,2	23,5	13,5	400	765	264
Königswinter	11	6	7	7,3	4,2	6,4	185	97	178
Lohmar	4	3	4	19,5	3,0	5,8	224	64	125
Meckenheim	4	3	2	2,9	1,8	*	323	143	*
Much	9	12	10	9,5	20,9	10,2	142	355	259
Neunkirchen-Seelscheid	10	16	5	8,7	39,3	22,9	297	939	400
Niederkassel	7	2	7	5,4	*	2,5	607	*	339
Rheinbach	6	8	13	6,4	21,3	11,9	347	1.499	532
Ruppichteroth	5	11	8	9,0	6,2	11,5	195	228	221
Sankt Augustin	4	4	1	4,7	0,9	*	171	23	*
Siegburg	0	0	1	-	-	*	-	-	*
Swisttal	12	7	6	11,8	18,4	25,0	1.108	3.937	3.709
Troisdorf	5	3	5	2,7	6,5	10,2	292	884	1.272
Wachtberg	14	13	10	6,0	6,8	5,5	363	644	284
Windeck	9	14	13	8,1	23,6	15,5	75	260	182
insgesamt	148	170	148	156,4	206,4	170,4	7.622	11.681	10.183
Veränderung zum Vorjahr		15 %	-13 %		32 %	-17 %		53 %	-13 %

Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	9	11	10	3,8	5,9	4,4	50	95	81
Bad Honnef	4	2	2	2,5	*	*	34	*	*
Bornheim	4	5	3	8,5	1,7	1,1	111	17	13
Eitorf	11	13	12	6,3	13,0	6,9	56	116	63
Hennef (Sieg)	15	17	7	8,6	11,1	4,6	134	127	41
Königswinter	6	3	3	1,7	1,3	1,8	27	15	47
Lohmar	4	4	5	16,5	2,6	5,3	128	30	49
Meckenheim	3	0	2	1,8	-	*	33	-	*
Much	15	13	6	14,4	14,1	7,4	227	110	57
Neunkirchen-Seelscheid	4	6	3	1,6	8,6	1,2	30	93	18
Niederkassel	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	3	1	2	2,0	*	*	34	*	*
Ruppichteroth	11	7	5	19,3	9,6	5,2	237	75	54
Sankt Augustin	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Siegburg	3	0	0	0,8	-	-	22	-	-
Swisttal	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	3	3	1	0,7	0,6	*	9	13	*
Windeck	15	17	25	15,1	18,4	22,7	146	188	282
insgesamt	110	102	86	103,6	89,1	65,8	1.278	896	772
Veränderung zum Vorjahr		-7 %	-16 %		-14 %	-26 %		-30 %	-14 %

4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Zur Qualifizierung von Grundstücken enthält der § 3 ImmoWertV die Klassifizierungen von Entwicklungszuständen. Die Entwicklungszustände 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 ImmoWertV), 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 2021 bis 2023 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	58	5 %	80 %	25 %	15 %	25 %
Gewerbebebauung	28	5 %	70 %	30 %	16 %	30 %

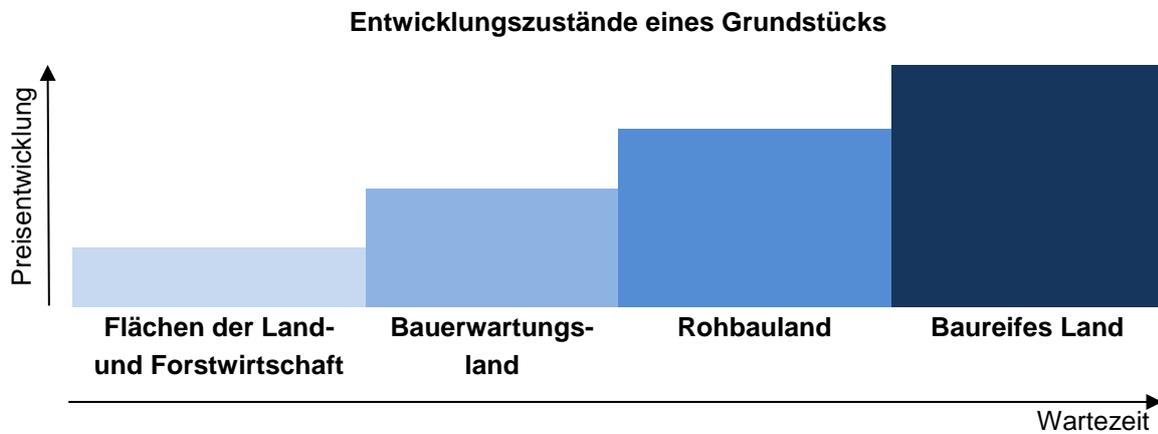
Rohbauland sind nach § 3 (3) ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2021 bis 2023 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	96	10 %	100 %	45 %	24 %	40 %
Gewerbebebauung	12	15 %	90 %	45 %	24 %	45 %

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

Sonstige Flächen nach § 3 (5) ImmoWertV sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach § 3 (1 – 4) ImmoWertV zuordnen lassen.

4.5.1 Faktisches Bauland in Außenbereichslagen (§ 35 (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 13 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2019 bis 2023 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 500 m² und 1.400 m² groß. Bei der Untersuchung wurde eine für den jeweiligen Bereich übliche Baugrundstücksgröße (500 m² bis 700 m²) zugrunde gelegt. Für den darüber hinaus gehenden Flächenanteil wurde ein üblicher Bodenwert von ortsnahen Agrarlandflächen angehalten.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für 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 27 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2019 bis 2023 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden (Ausgleichsflächen).

Die Grundstücke sind zwischen 1.300 m² und 20.000 m² groß und liegen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Der Käuferkreis derartiger Grundstücke besteht überwiegend aus der öffentlichen Hand. Als Vergleichsobjekt wurden die Rahmenwerte aus der Land- und Forstwirtschaft bzw. der jeweilige vergleichbare Bodenrichtwert herangezogen.

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

1,0 bis 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 2020 bis 2023 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.

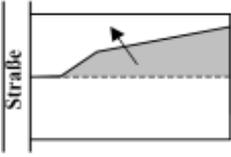
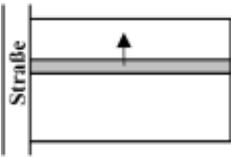
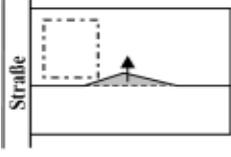
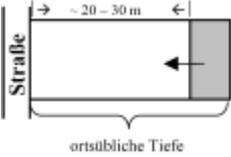
Beim freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur der Straßenbaulastträger oder bei einer Rückgabe die angrenzenden Grundstückseigentümer als Käufer in Frage.

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/m² x 85 % = 340 EUR/m² als Wert der Arrondierungsfläche). Aufgrund der großen Streuung innerhalb der berücksichtigten Kaufpreise wird in den folgenden Tabellen auch der Median abgebildet.

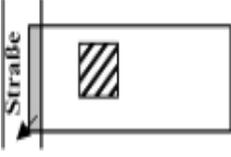
1. Arrondierung zu bebauten Grundstücken

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel	Skizze
		(StAbw)	
		Median	
1 a) zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau); Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	17	55 % (32 %) 45 %	
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	36	65 % (33 %) 60 %	
1 c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	23	55 % (32 %) 50 %	
1 d) unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	37	60 % (32 %) 65 %	
1 e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	35	55 % (31 %) 60 %	
1 f) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland	81	45 % (29 %) 30 %	
1 g) Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen	11	35 % (29 %) 25 %	

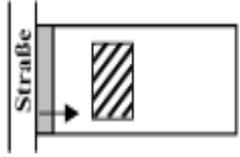
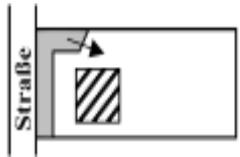
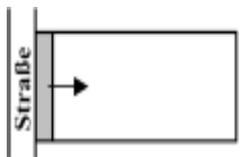
2. Arrondierung zu unbebauten Grundstücken

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel	Skizze
		(StAbw)	
		Median	
2 a) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	7	75 % (26 %) 85 %	
2 b) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks ermöglichen bzw. wesentlich verbessern; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	34	65 % (29 %) 60 %	
2 c) seitlich gelegene Flächen bzw. andere als zukünftigen Stellplatz nutzbare Flächen bei ausreichender Vorfläche (Arrondierungsfläche fällt nicht ins Baufenster bzw. in die benötigte Abstandsfläche); Arrondierungsfläche ist eine eigenständig nutzbare Teilfläche	7	80 % (24 %) 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	55 % (39 %) 70 %	
2 e) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen; Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	8	45 % (41 %) 30 %	

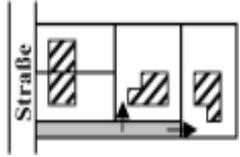
3. Freihändiger Erwerb von Verkehrsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel	Skizze
		(StAbw)	
		Median	
3 a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	59	60 % (34 %) 50 %	
3 b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	70	35 % (26 %) 25 %	

4. Rückübertragung Verkehrsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel	Skizze
		(StAbw)	
		Median	
4 a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	33	45 % (32 %) 30 %	
4 b) größere Teilflächen als Vorgarten oder Stellplatzfläche bei bisher minimalem Vorgarten	9	55 % (35 %) 40 %	
4 c) Teilflächen bei noch unbebauten Grundstücken (Vergrößerung des Baulandes)	13	60 % (32 %) 60 %	

5. Private Erschließungsflächen

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl	Mittel	Skizze
		(StAbw)	
		Median	
5 a) Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	13	55 % (33 %) 45 %	

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 mündliche oder schriftliche Auskünfte 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 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. Damit können sich interessierte Bürger, aber auch Sachverständige einen Überblick über den Markt unbebauter Grundstücke verschaffen.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de

können Bodenrichtwerte eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden.

4.6.3 Bodenrichtwertübersichten

Gebietstypische Bodenrichtwerte in EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024 (erschließungsbeitragsfrei)

Baugrundstücke für Wohnbauflächen

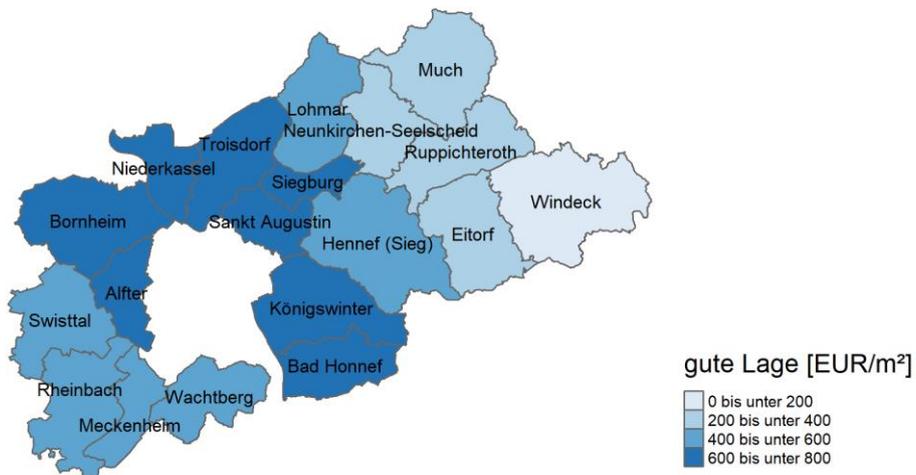
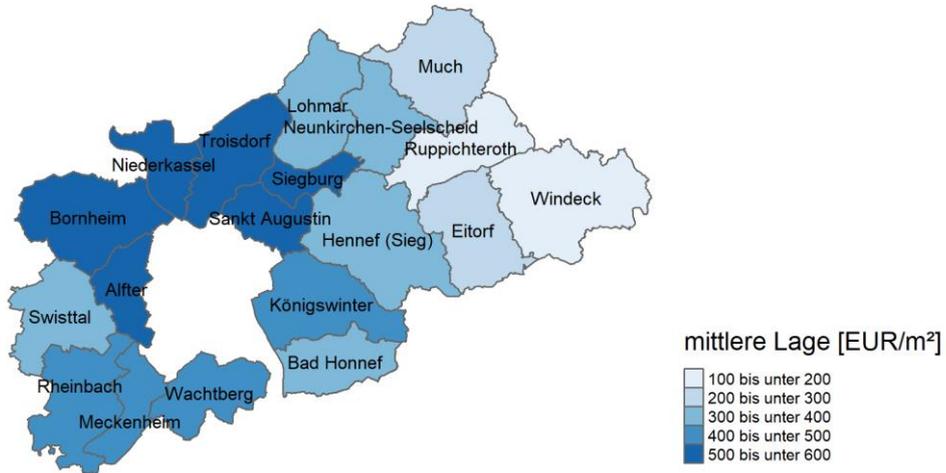
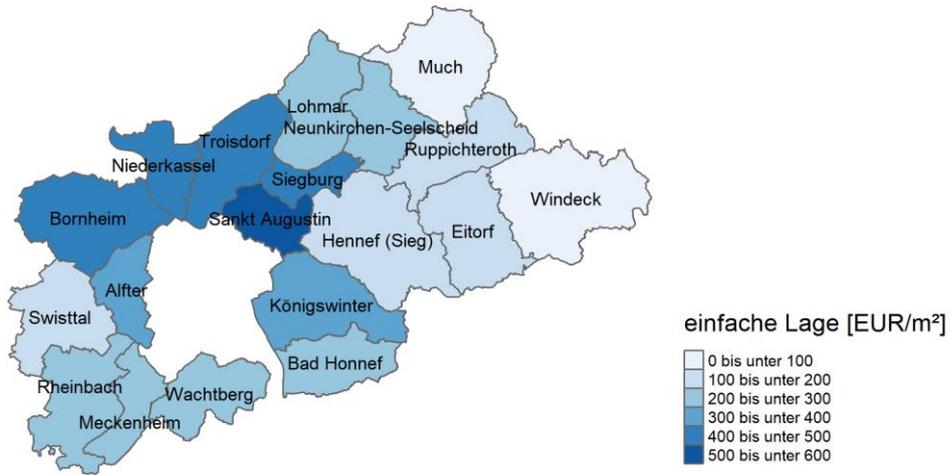
Entsprechend den rechtlichen Vorgaben hat der Gutachterausschuss Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen. Durch die Bodenrichtwertübersichten soll lediglich das durchschnittliche Preisniveau der einzelnen Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises aufgezeigt werden. Für detaillierte Wertermittlungen können die Bodenrichtwertübersichten nicht herangezogen werden. Hierzu wird auf die Internetseite www.boris.nrw.de verwiesen.

Gemeinde/Stadt	gute Lage in EUR/m²	mittlere Lage in EUR/m²	einfache Lage in EUR/m²
Alfter	600	580	390
Bad Honnef	760	330	210
Bornheim	600	510	410
Eitorf	380	240	125
Hennef (Sieg)	530	390	155
Königswinter	620	420	320
Lohmar	410	370	280
Meckenheim	510	450	290
Much	330	225	95
Neunkirchen-Seelscheid	370	330	240
Niederkassel	700	590	470
Rheinbach	580	440	210
Ruppichterath	290	160	110
Sankt Augustin	620	590	550
Siegburg	720	550	400
Swistal	500	390	170
Troisdorf	620	540	480
Wachtberg	580	480	230
Windeck	125	115	65

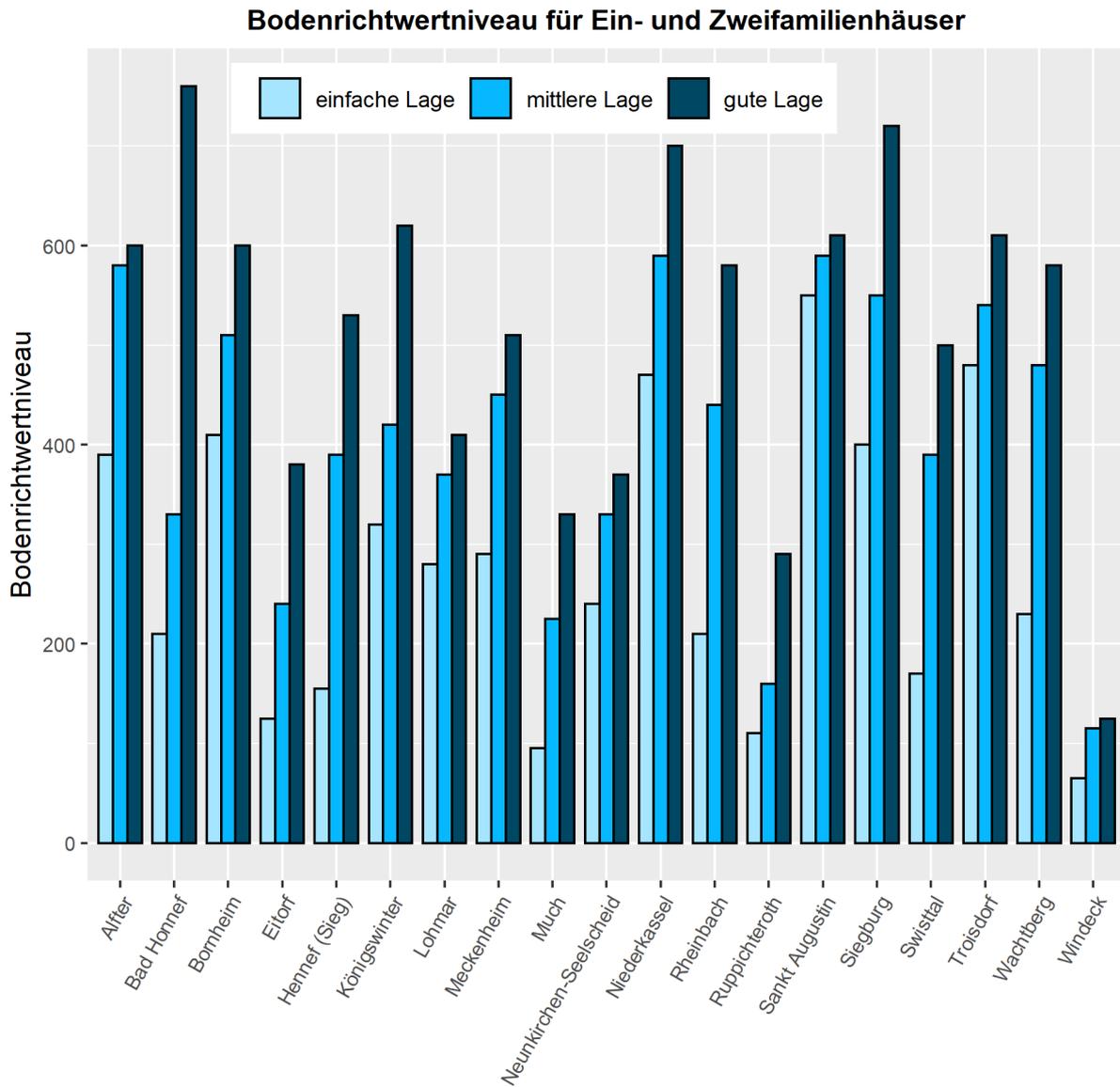
Hinweis:

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)



Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

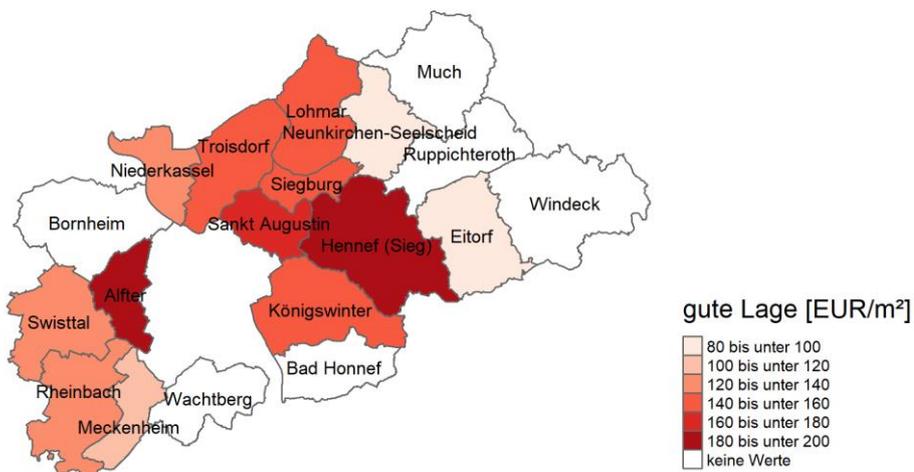
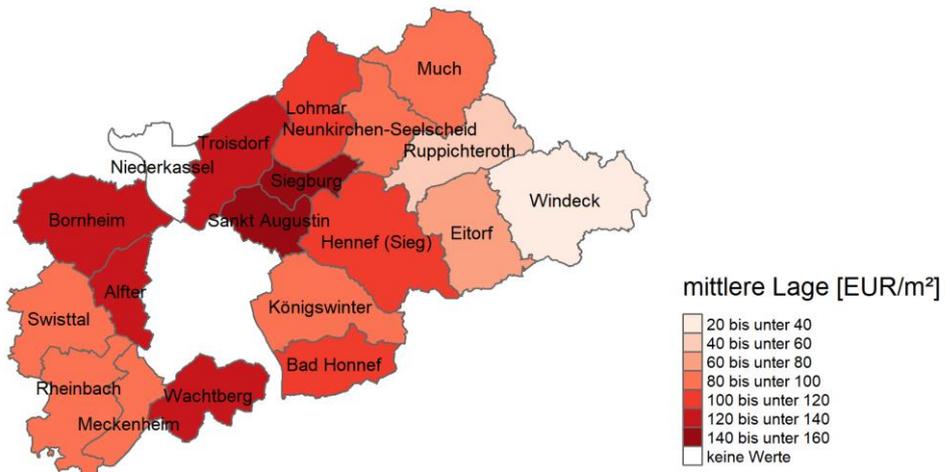
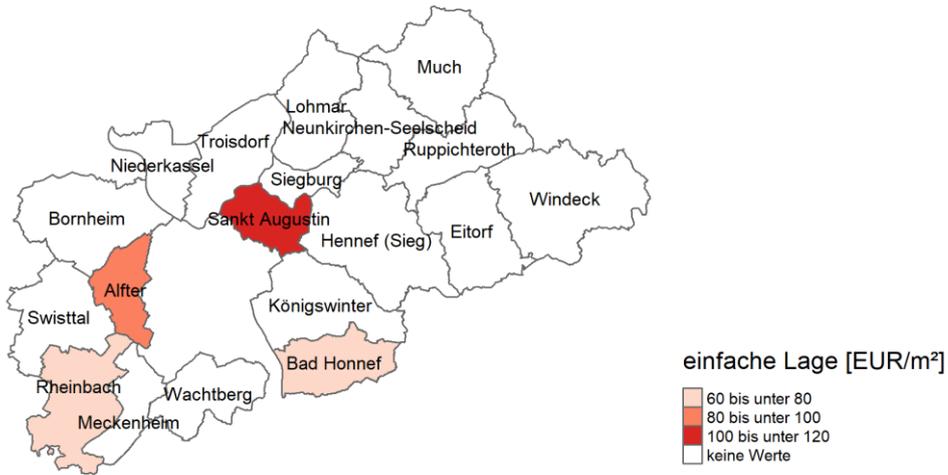


Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie (erschließungsbeitragsfrei)

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 verwiesen.

Gemeinde/Stadt	gute Lage in EUR/m²	mittlere Lage in EUR/m²	einfache Lage in EUR/m²
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
Ruppichteroth	-	48	-
Sankt Augustin	170	145	120
Siegburg	145	140	-
Swisttal	125	80	-
Troisdorf	145	130	-
Wachtberg	-	125	-
Windeck	-	34	-

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke (Gewerbe und Industrie)



Landwirtschaftliche Grundstücke

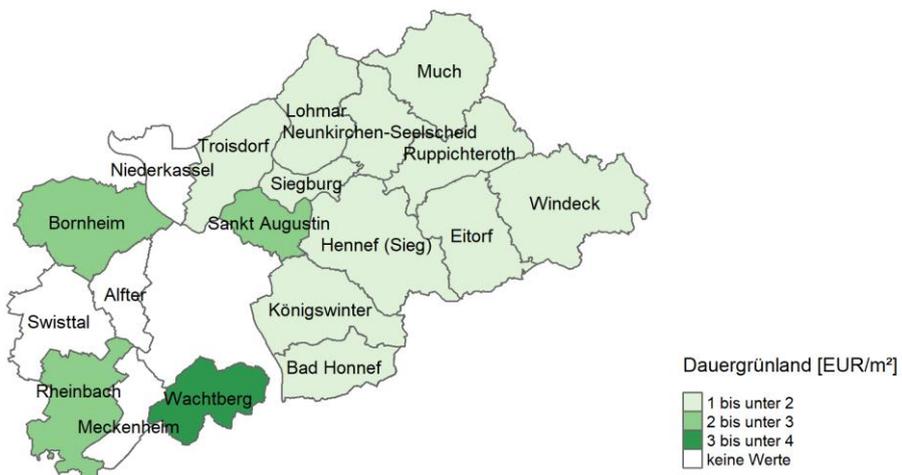
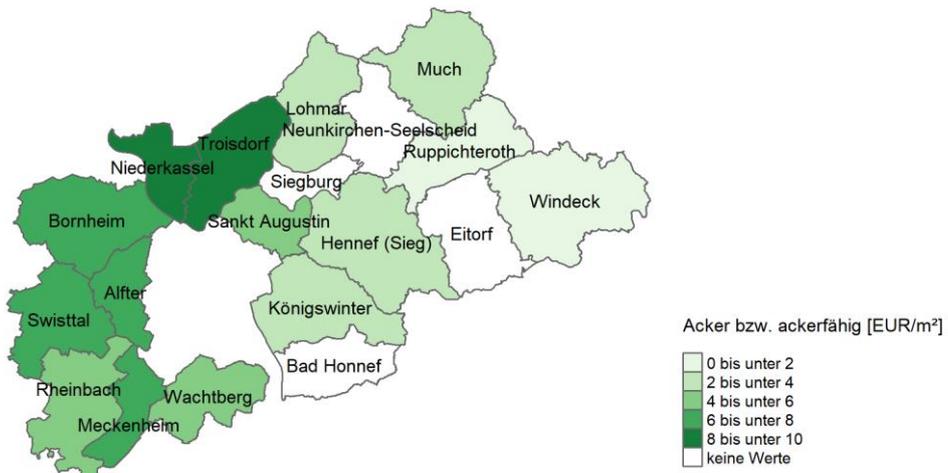
Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Spanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

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

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m² zugrunde gelegt.

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwert in EUR/m ²			
	Acker bzw. ackerfähig		Dauergrünland	
	von	bis	von	bis
Alfter	6,60	8,30	-	
Bad Honnef	-		1,75	
Bornheim	7,20	8,30	2,85	
Eitorf	-		1,30	
Hennef (Sieg)	2,15	3,20	1,30	1,90
Königswinter	2,30	3,45	1,75	1,90
Lohmar		2,55		1,85
Meckenheim		6,60		-
Much	1,95	2,20	1,80	
Neunkirchen-Seelscheid		-		1,90
Niederkassel	7,60	11,00	-	
Rheinbach	3,10	7,00	2,00	
Ruppichterath		1,65		1,55
Sankt Augustin		5,30		2,10
Siegburg		-	1,65	1,85
Swisttal		7,00		-
Troisdorf	6,60	11,00	1,85	2,10
Wachtberg		5,00		4,00
Windeck		1,25		1,10

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für landwirtschaftliche Grundstücke



Forstwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Spanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.boris.nrw.de kostenlos im Internet eingesehen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auch jederzeit mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte.

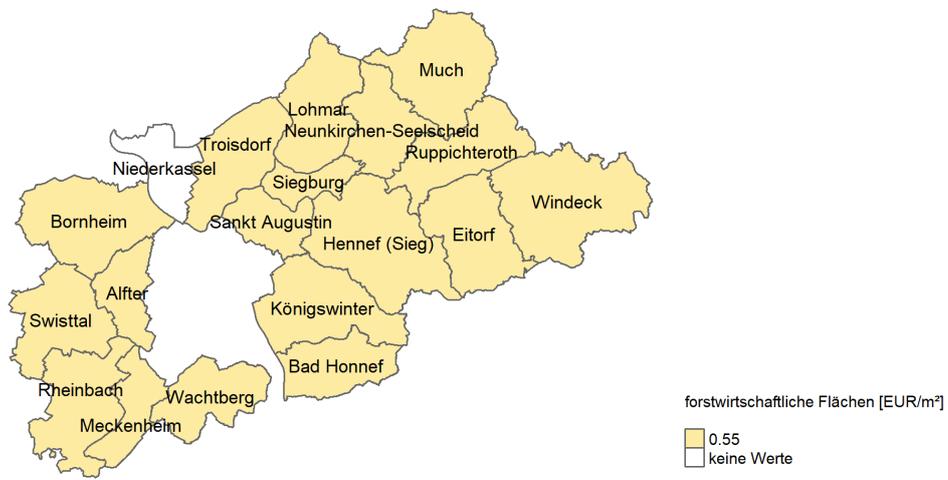
Für forstwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße festgestellt werden.

Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m² zugrunde gelegt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den reinen Bodenwert. Ein Anteil für den Aufwuchs ist nicht enthalten.

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwert in EUR/m ²	
	von	bis
Alfter		0,55
Bad Honnef		0,55
Bornheim		0,55
Eitorf		0,55
Hennef (Sieg)		0,55
Königswinter		0,55
Lohmar		0,55
Meckenheim		0,55
Much		0,55
Neunkirchen-Seelscheid		0,55
Niederkassel		-
Rheinbach		0,55
Ruppichteroth		0,55
Sankt Augustin		0,55
Siegburg		0,55
Swisttal		0,55
Troisdorf		0,55
Wachtberg		0,55
Windeck		0,55

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke



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 Auswertung wurde anhand neuerer Kauffälle plausibilisiert und bestätigt.

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 ist für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 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
kleiner 500 m ²	434	+ 5 %	16	27
500 - 700 m ²	381	0 %	20	31
701 - 900 m ²	215	- 5 %	23	38
größer 900 m ²	siehe Beispiele zu Grundstücken über 900 m ²			

Anwendungsbeispiel:

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 230 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage mit einem regelmäßigen Zuschnitt (Grundstücksbreite ca. 10 m, Grundstückstiefe ca. 25 m).

Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 400 EUR/m² hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung); I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 m² - rd. 700 m², erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Demnach ist aufgrund der Größe des Bewertungsobjektes (230 m²) der Richtwert um rd. 5 % zu erhöhen.

Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks in Höhe von 420 EUR/m².

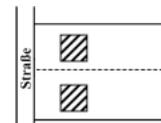
Baugrundstücke über 900 m² sowie übertiefe und/oder überbreite Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und ggfs. gesondert zu bewerten. Dies beinhaltet Überlegungen hinsichtlich der möglichen baulichen Ausnutzung unter Abgleich mit den baurechtlichen Gegebenheiten wie Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan.

Beispiele zu Grundstücken über 900 m²:

Ausgangsgröße: Der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von 400 EUR/m² hat folgende beschreibende Merkmale: W (Wohnnutzung), I-II Geschosse, Grundstücksfläche rd. 500 m² - rd. 700 m², erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 960 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage mit einem regelmäßigen Zuschnitt (Grundstücksbreite ca. 32 m, Grundstückstiefe ca. 30 m). Es handelt sich um Bauland.

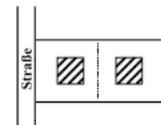
Das Bewertungsobjekt kann in mehrere selbstständig nutzbare Teilflächen aufgeteilt werden. Demnach ist aufgrund der Größe der beiden (fiktiven) Baugrundstücke (2 x 480 m²) der Richtwert um rd. 5 % zu erhöhen.



Es ergibt sich ein Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks für die 980 m² in Höhe von 420 EUR/m².

Zu bewerten ist ein Grundstück mit einer Größe von rd. 1.200 m². Das Grundstück liegt in einer vergleichbaren Lage (Grundstücksbreite ca. 20 m, Grundstückstiefe ca. 60 m). Es handelt sich bei einer Fläche von ca. 600 m² (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 m²) ist als „Bauland“ einzustufen. Aufgrund der Grundstücksfläche ergibt sich somit kein Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert.

Für die rückwärtige, ca. 600 m² 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

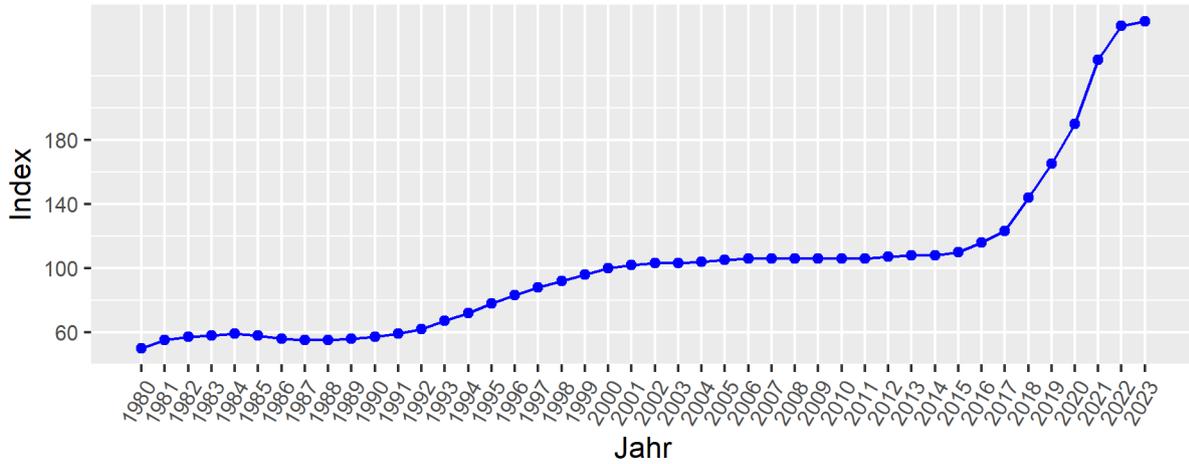
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit den Basisjahren 2000, 2015 und 2020 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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

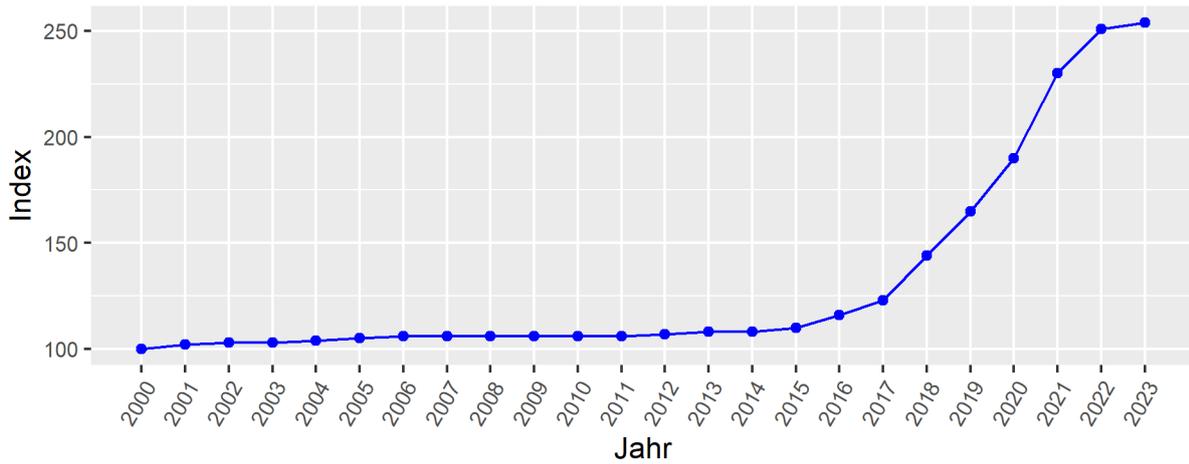
Jahr	Basisjahr 2000 = 100	Basisjahr 2015 = 100	Basisjahr 2020 = 100
2000	100		
2001	102		
2002	103		
2003	103		
2004	104		
2005	105		
2006	106		
2007	106		
2008	106		
2009	106		
2010	106		
2011	106		
2012	107		
2013	108		
2014	108		
2015	110	100	
2016	116	105	
2017	123	111	
2018	144	130	
2019	165	149	
2020	190	171	100
2021	230	207	121
2022	251	226	132
2023	254	229	134

Grafiken zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

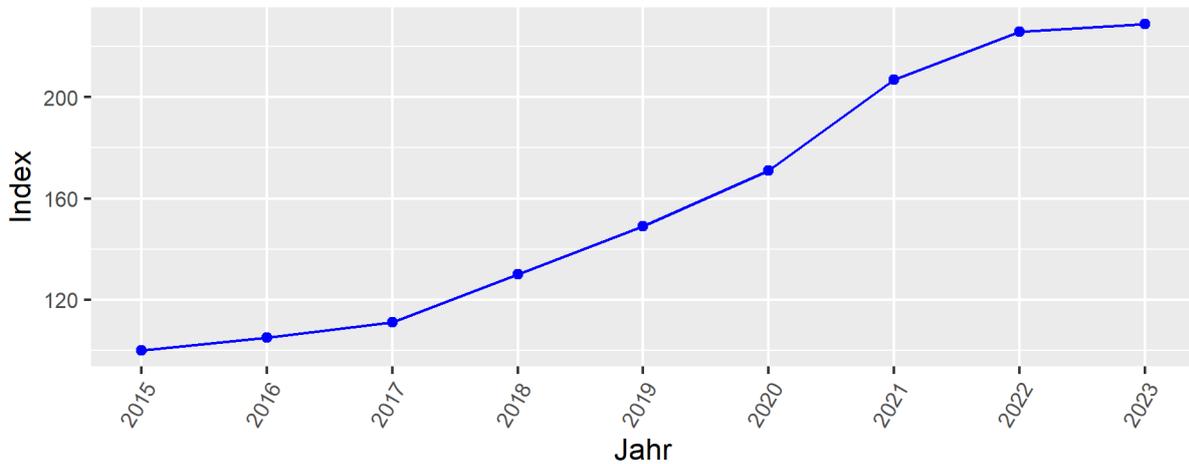
Bodenpreisindexreihe Rhein-Sieg-Kreis - Basisjahr 2000 = 100



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
2022	262	241	284	251	260	225	221	220	246	233
2023	262	241	284	251	260	225	232	231	246	233

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
2022	259	240	270	233	228	220	239	218	253	230
2023	272	252	270	233	228	220	239	218	253	230

Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

Jahr	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichteroth		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
2022	260	222	210	206	225	218	257	229	248	221
2023	260	222	212	208	225	218	257	229	248	221

Bodenpreisindexreihe für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

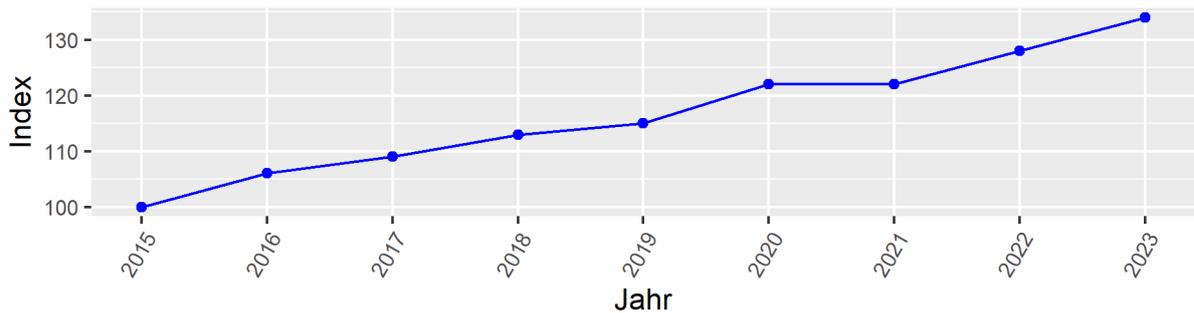
Jahr	Swisttal		Troisdorf		Wachtberg		Windeck	
	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	2000	2015	2000	2015	2000	2015	2000	2015
2000	100		100		100		100	
2001	105		103		100		103	
2002	105		104		101		103	
2003	105		104		102		103	
2004	107		105		104		103	
2005	107		107		106		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
2022	235	208	297	249	249	213	220	209
2023	235	208	297	249	249	213	234	222

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

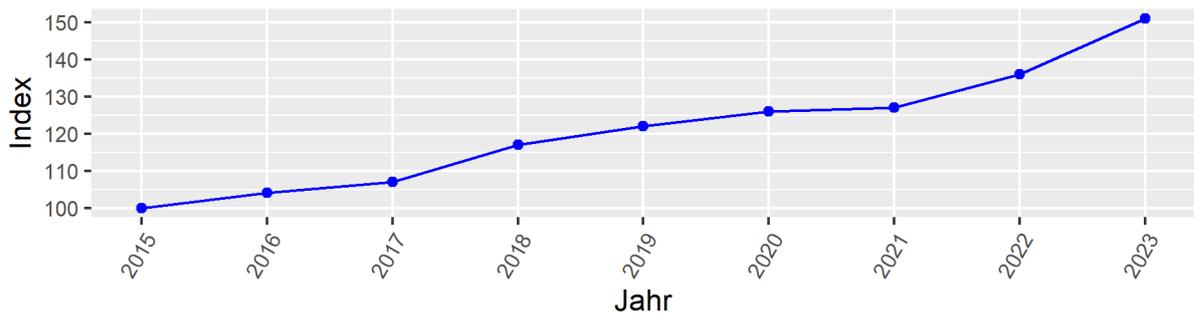
Jahr	Grünland	Acker	Forst
2015	100	100	100
2016	106	104	113
2017	109	107	115
2018	113	117	122
2019	115	122	121
2020	122	126	111
2021	122	127	111
2022	128	136	127
2023	134	151	140

Grafiken zu den Bodenpreisindexreihen für Grünland, Acker und Forstflächen insgesamt

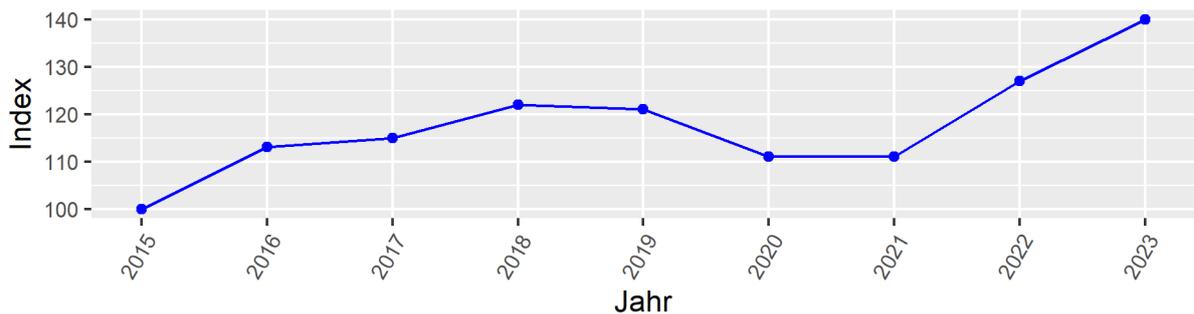
Bodenpreisindexreihe Grünland - Basisjahr 2015 = 100



Bodenpreisindexreihe Acker - Basisjahr 2015 = 100



Bodenpreisindexreihe Forst - Basisjahr 2015 = 100



5 Bebaute Grundstücke

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung wie folgt dar:

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

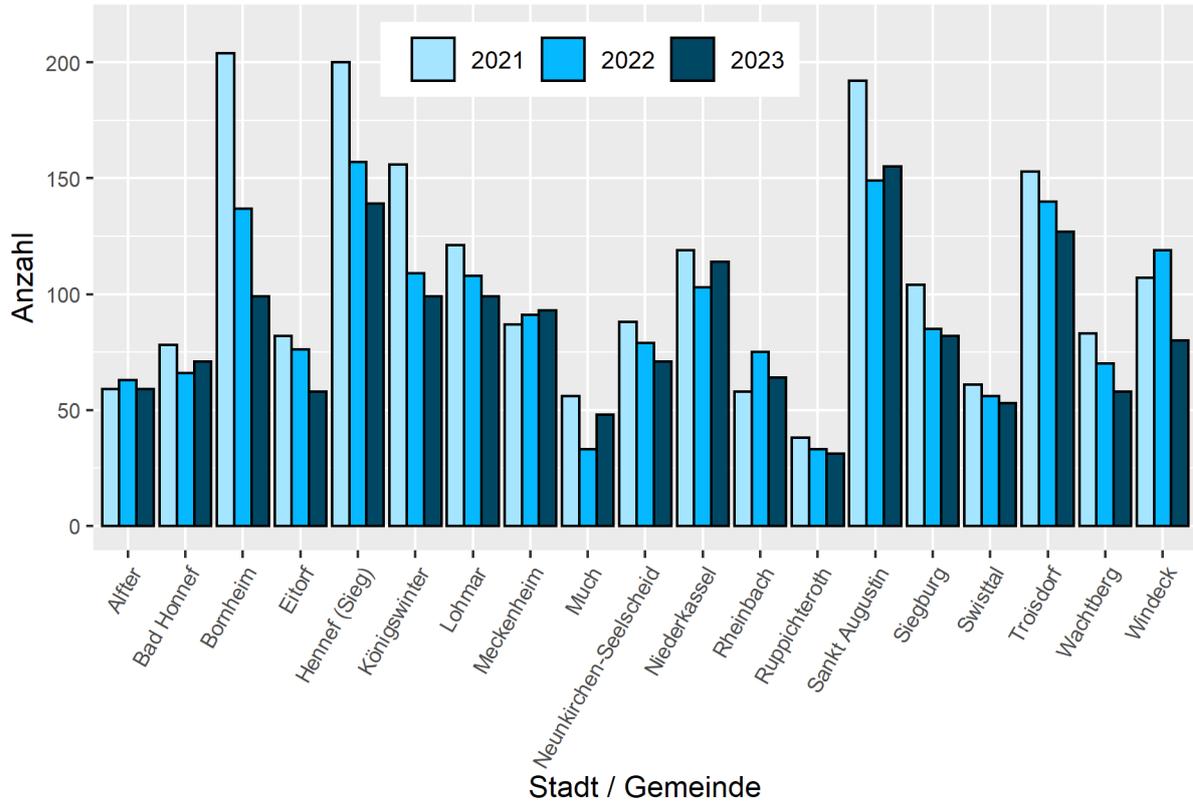
5.1.1 Gesamtauswertung

5.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

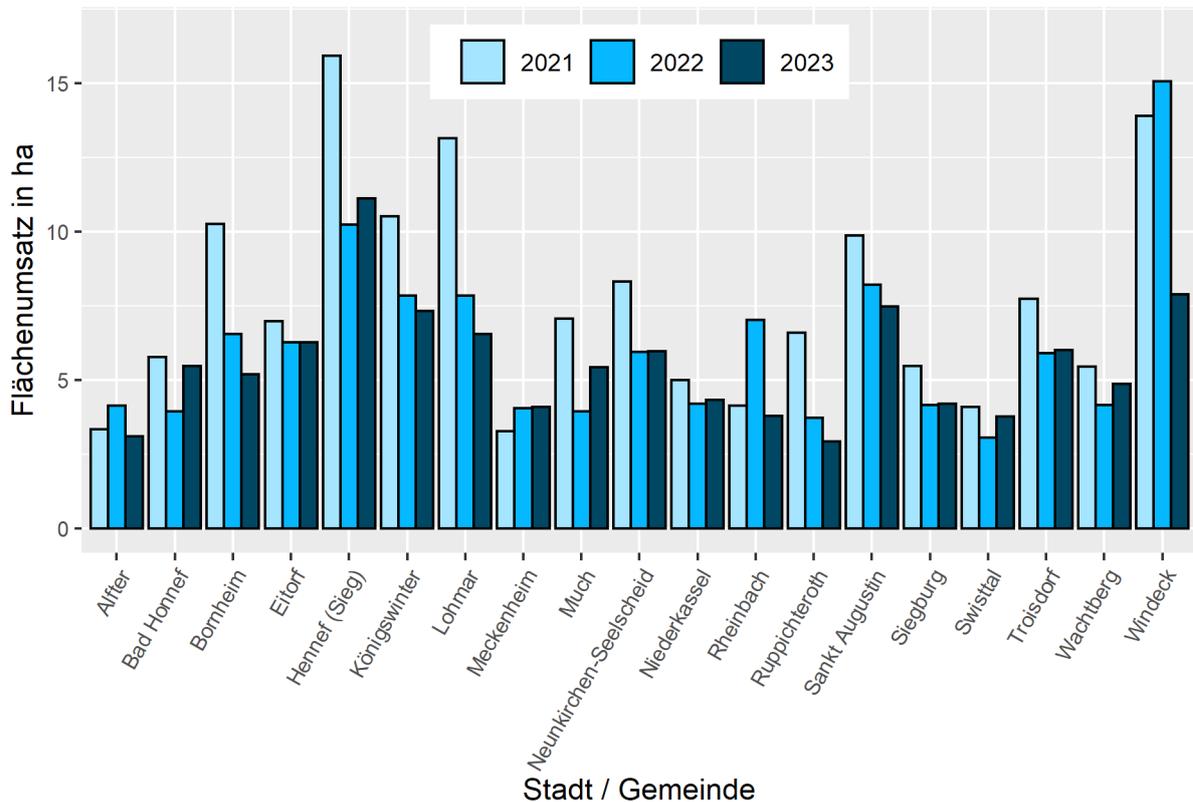
Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	59	63	59	3,3	4,1	3,1	29.861	33.960	24.680
Bad Honnef	78	66	71	5,8	3,9	5,5	41.131	35.346	35.381
Bornheim	204	137	99	10,3	6,6	5,2	106.469	71.884	46.515
Eitorf	82	76	58	7,0	6,3	6,3	24.543	25.983	15.787
Hennef (Sieg)	200	157	139	15,9	10,2	11,1	90.726	74.589	57.423
Königswinter	156	109	99	10,5	7,8	7,3	73.429	59.854	44.825
Lohmar	121	108	99	13,1	7,8	6,6	59.419	50.804	40.846
Meckenheim	87	91	93	3,3	4,0	4,1	34.469	42.283	38.253
Much	56	33	48	7,1	3,9	5,4	23.505	13.511	19.655
Neunkirchen-Seelscheid	88	79	71	8,3	5,9	6,0	37.112	35.918	29.841
Niederkassel	119	103	114	5,0	4,2	4,3	58.549	54.104	50.043
Rheinbach	58	75	64	4,1	7,0	3,8	28.318	36.570	28.298
Ruppichteroth	38	33	31	6,6	3,7	2,9	12.171	12.142	9.819
Sankt Augustin	192	149	155	9,9	8,2	7,5	102.920	89.400	70.468
Siegburg	104	85	82	5,5	4,2	4,2	51.076	42.024	36.394
Swisttal	61	56	53	4,1	3,1	3,8	25.841	22.458	20.564
Troisdorf	153	140	127	7,7	5,9	6,0	71.302	67.570	54.385
Wachtberg	83	70	58	5,4	4,2	4,9	45.436	37.738	30.271
Windeck	107	119	80	13,9	15,1	7,9	23.588	32.639	17.005
insgesamt	2.046	1.749	1.600	146,8	116,1	105,9	939.865	838.777	670.453
Veränderung zum Vorjahr		-15 %	-9 %		-21 %	-9 %		-11 %	-20 %

Grafiken zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

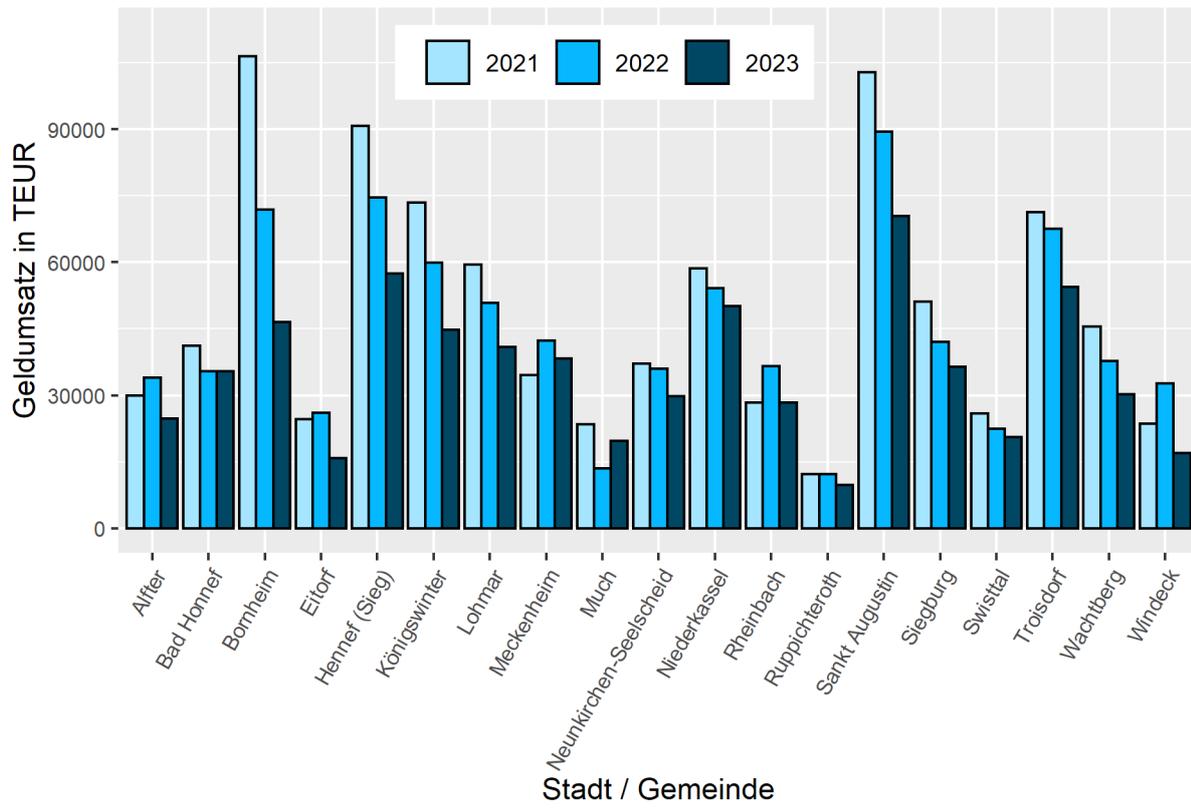
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



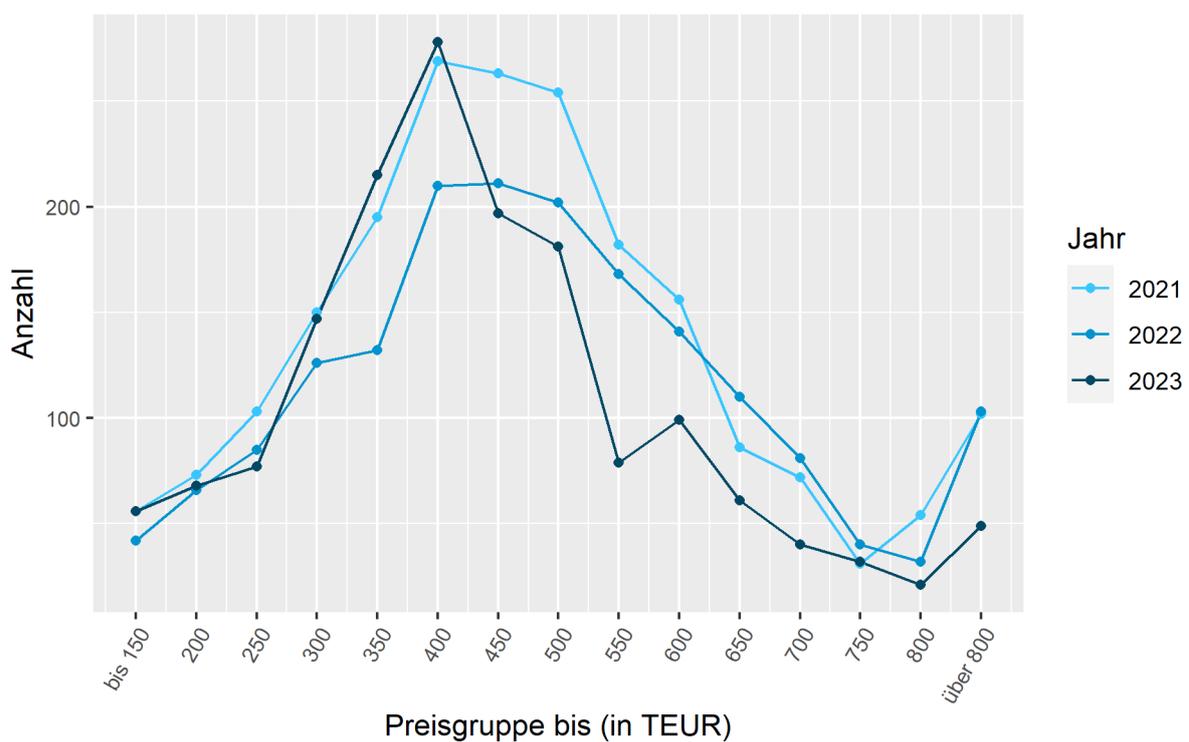
Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



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	2021	2022	2023
0 EUR bis 150.000 EUR	56	42	56
150.000 EUR bis 200.000 EUR	73	66	68
200.000 EUR bis 250.000 EUR	103	85	77
250.000 EUR bis 300.000 EUR	150	126	147
300.000 EUR bis 350.000 EUR	195	132	215
350.000 EUR bis 400.000 EUR	269	210	278
400.000 EUR bis 450.000 EUR	263	211	197
450.000 EUR bis 500.000 EUR	254	202	181
500.000 EUR bis 550.000 EUR	182	168	79
550.000 EUR bis 600.000 EUR	156	141	99
600.000 EUR bis 650.000 EUR	86	110	61
650.000 EUR bis 700.000 EUR	72	81	40
700.000 EUR bis 750.000 EUR	31	40	32
750.000 EUR bis 800.000 EUR	54	32	21
über 800.000 EUR	102	103	49
insgesamt	2.046	1.749	1.600



5.1.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern des Berichtsjahres 2023 gemeindeweise

Preisgruppe	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef (Sieg)
0 EUR bis 150.000 EUR	1	1	2	5	7
150.000 EUR bis 200.000 EUR	5	1	4	10	6
200.000 EUR bis 250.000 EUR	3	2	2	9	7
250.000 EUR bis 300.000 EUR	3	5	11	10	16
300.000 EUR bis 350.000 EUR	10	14	7	10	17
350.000 EUR bis 400.000 EUR	9	8	13	6	22
400.000 EUR bis 450.000 EUR	5	7	11	5	15
450.000 EUR bis 500.000 EUR	9	7	11	3	13
500.000 EUR bis 550.000 EUR	2	4	7	0	8
550.000 EUR bis 600.000 EUR	4	8	8	0	13
600.000 EUR bis 650.000 EUR	2	2	6	0	4
650.000 EUR bis 700.000 EUR	3	3	5	0	2
700.000 EUR bis 750.000 EUR	0	2	3	0	2
750.000 EUR bis 800.000 EUR	1	1	1	0	4
über 800.000 EUR	2	6	8	0	3
insgesamt	59	71	99	58	139

Preisgruppe	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 EUR bis 150.000 EUR	1	2	0	1	2
150.000 EUR bis 200.000 EUR	1	2	2	2	4
200.000 EUR bis 250.000 EUR	3	6	3	3	2
250.000 EUR bis 300.000 EUR	11	11	6	3	6
300.000 EUR bis 350.000 EUR	9	16	15	6	7
350.000 EUR bis 400.000 EUR	16	20	24	12	11
400.000 EUR bis 450.000 EUR	11	15	15	7	13
450.000 EUR bis 500.000 EUR	22	10	9	5	9
500.000 EUR bis 550.000 EUR	3	3	6	2	6
550.000 EUR bis 600.000 EUR	3	2	8	1	3
600.000 EUR bis 650.000 EUR	7	5	2	2	2
650.000 EUR bis 700.000 EUR	5	1	1	1	3
700.000 EUR bis 750.000 EUR	2	2	1	2	1
750.000 EUR bis 800.000 EUR	1	0	0	0	0
über 800.000 EUR	4	4	1	1	2
insgesamt	99	99	93	48	71

Preisgruppe	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 EUR bis 150.000 EUR	0	2	2	1	1
150.000 EUR bis 200.000 EUR	3	0	0	2	0
200.000 EUR bis 250.000 EUR	1	2	5	1	3
250.000 EUR bis 300.000 EUR	5	8	8	14	4
300.000 EUR bis 350.000 EUR	17	8	6	25	11
350.000 EUR bis 400.000 EUR	24	6	7	34	19
400.000 EUR bis 450.000 EUR	19	11	0	17	17
450.000 EUR bis 500.000 EUR	19	10	0	21	5
500.000 EUR bis 550.000 EUR	3	3	1	12	3
550.000 EUR bis 600.000 EUR	9	5	2	8	8
600.000 EUR bis 650.000 EUR	4	3	0	6	2
650.000 EUR bis 700.000 EUR	1	3	0	4	2
700.000 EUR bis 750.000 EUR	6	1	0	2	2
750.000 EUR bis 800.000 EUR	2	0	0	3	2
über 800.000 EUR	1	2	0	5	3
insgesamt	114	64	31	155	82

Preisgruppe	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 EUR bis 150.000 EUR	1	0	3	24
150.000 EUR bis 200.000 EUR	3	7	2	14
200.000 EUR bis 250.000 EUR	2	9	1	13
250.000 EUR bis 300.000 EUR	10	2	4	10
300.000 EUR bis 350.000 EUR	7	17	1	12
350.000 EUR bis 400.000 EUR	10	26	4	7
400.000 EUR bis 450.000 EUR	6	16	7	0
450.000 EUR bis 500.000 EUR	5	14	9	0
500.000 EUR bis 550.000 EUR	1	11	4	0
550.000 EUR bis 600.000 EUR	4	7	6	0
600.000 EUR bis 650.000 EUR	1	7	6	0
650.000 EUR bis 700.000 EUR	0	4	2	0
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	1	4	0
750.000 EUR bis 800.000 EUR	1	4	1	0
über 800.000 EUR	1	2	4	0
insgesamt	53	127	58	80

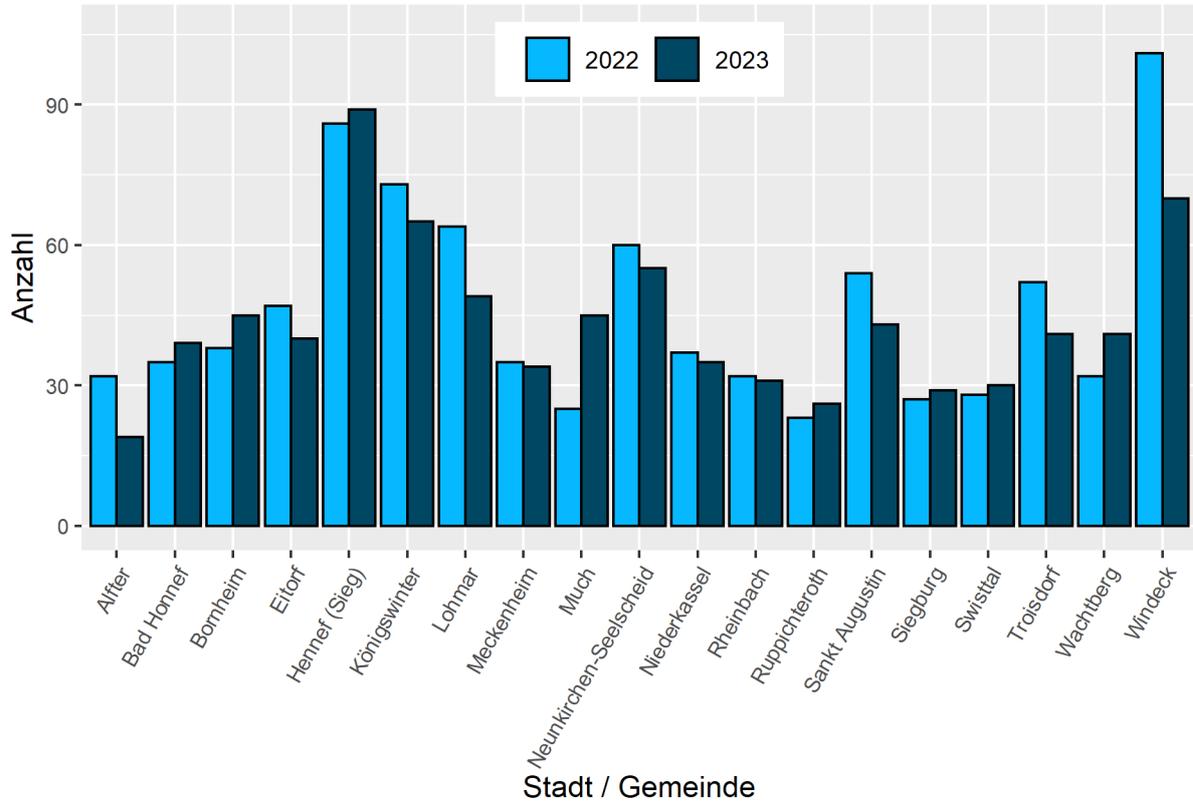
5.1.2 Einfamilienhäuser (freistehend)

5.1.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

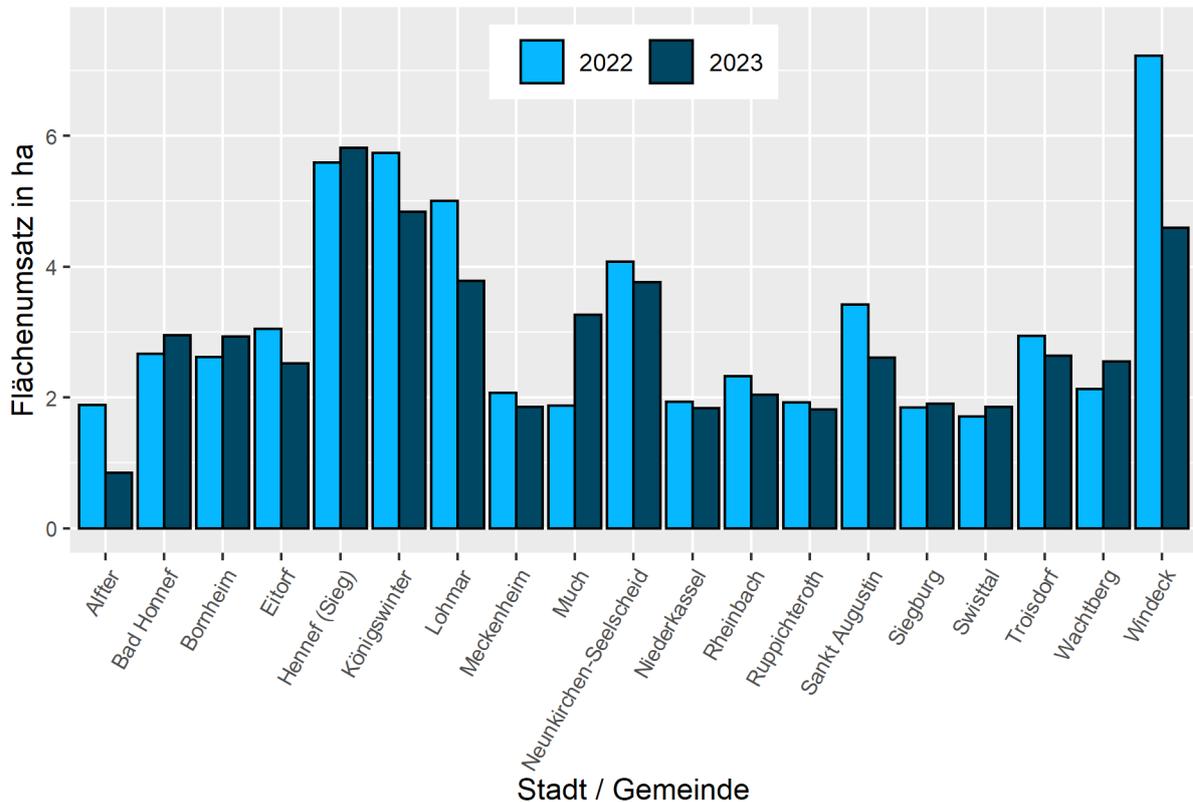
Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Grund- stücksgröße in m ²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Alfter	32	19	1,9	0,8	19.115	8.540	595	450	595	420
Bad Honnef	35	39	2,7	2,9	22.001	20.404	630	525	770	745
Bornheim	38	45	2,6	2,9	20.614	24.410	540	540	685	645
Eitorf	47	40	3,0	2,5	17.307	11.248	370	280	640	625
Hennef (Sieg)	86	89	5,6	5,8	42.356	36.879	495	415	650	650
Königswinter	73	65	5,7	4,8	43.298	31.915	595	490	780	740
Lohmar	64	49	5,0	3,8	32.735	23.738	510	485	780	775
Meckenheim	35	34	2,1	1,9	18.605	15.105	530	445	600	560
Much	25	45	1,9	3,3	10.456	18.663	420	415	760	735
Neunkirchen- Seelscheid	60	55	4,1	3,8	27.824	23.003	465	420	685	690
Niederkassel	37	35	1,9	1,8	22.542	17.713	610	505	515	515
Rheinbach	32	31	2,3	2,0	16.320	14.276	510	460	720	645
Ruppichteroth	23	26	1,9	1,8	9.609	8.355	420	320	825	690
Sankt Augustin	54	43	3,4	2,6	31.729	23.746	590	550	630	605
Siegburg	27	29	1,8	1,9	14.772	14.358	545	495	665	655
Swisttal	28	30	1,7	1,9	11.347	11.688	405	390	605	635
Troisdorf	52	41	2,9	2,6	26.520	20.518	510	500	560	635
Wachtberg	32	41	2,1	2,5	21.005	23.721	655	580	655	610
Windeck	101	70	7,2	4,6	28.017	15.327	275	220	715	655
insgesamt	881	826	59,8	54,2	436.172	363.607	509	447	676	644
Veränderung zum Vorjahr		-6 %		-9 %		-17 %		-12 %		-5 %

Grafiken zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

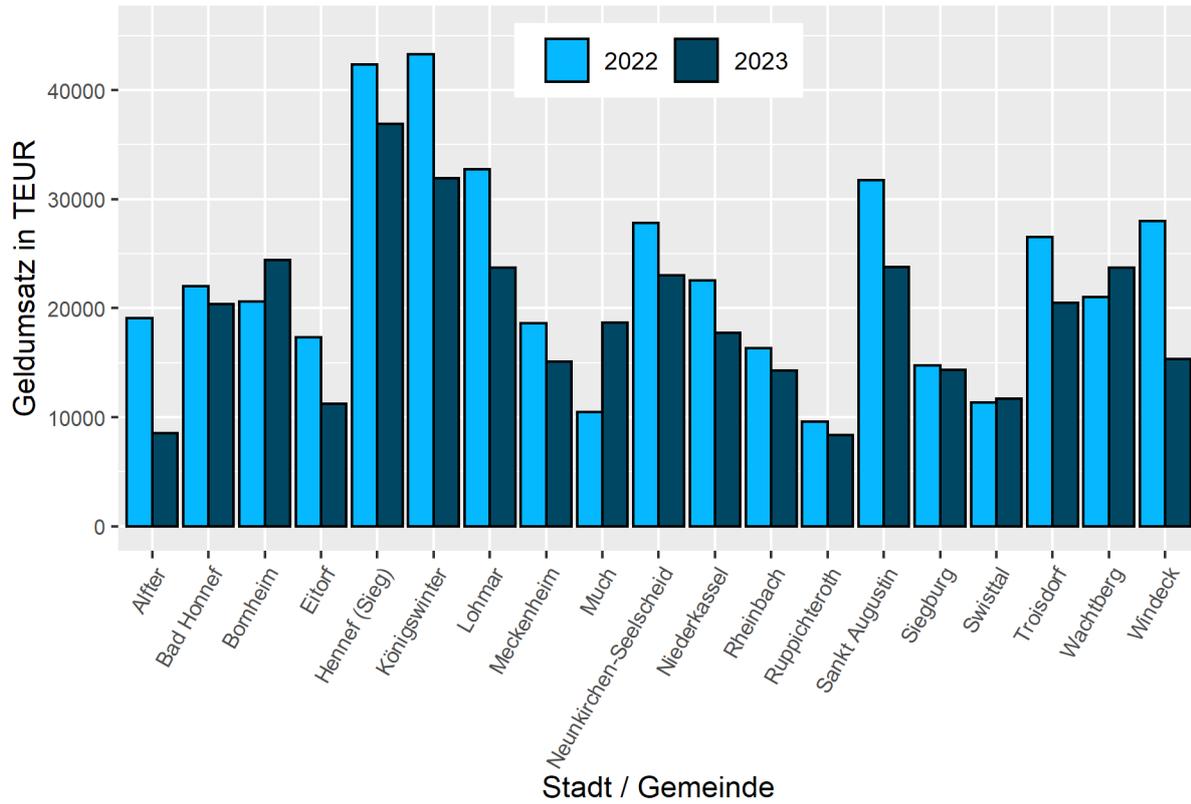
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



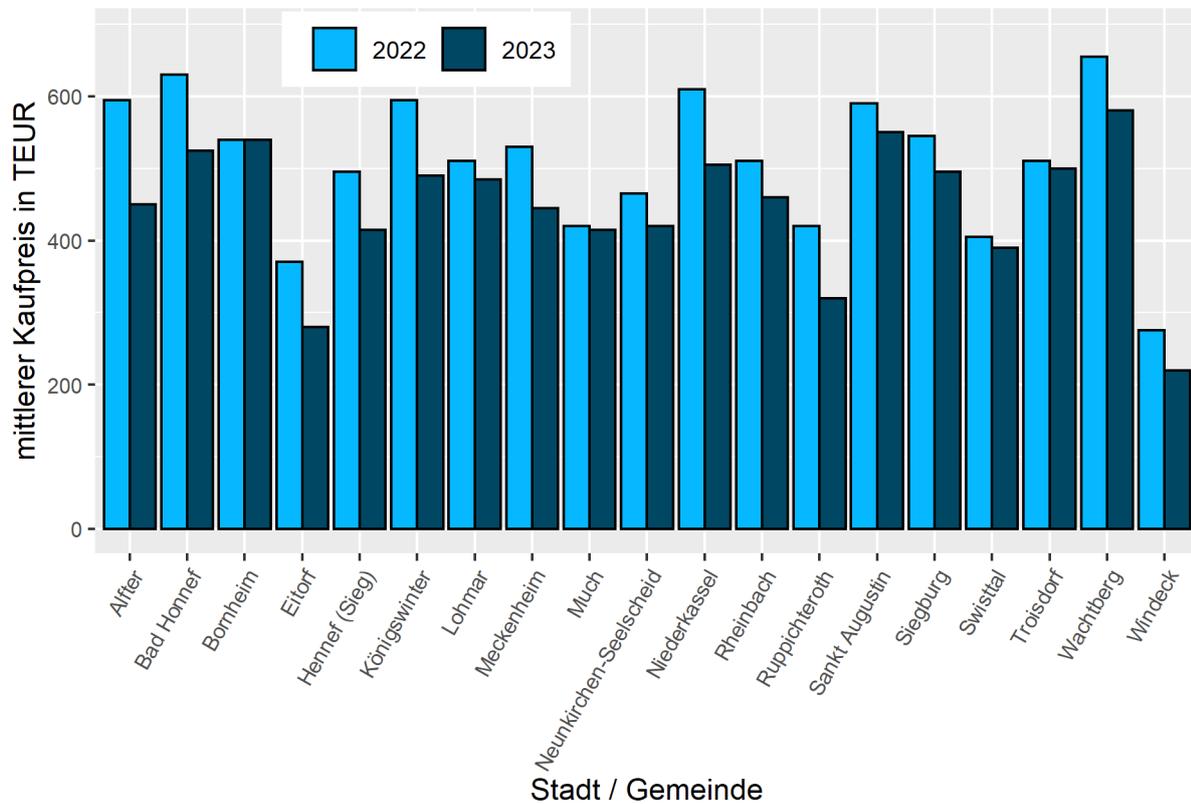
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.2.2 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert des Grundstücks und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Immobilienrichtwerte kostenlos heruntergeladen werden.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

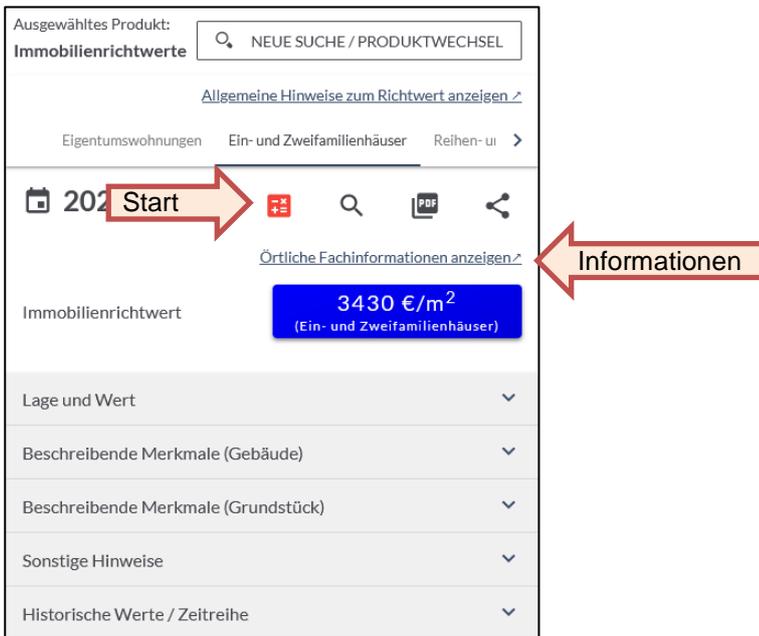
Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung unter www.boris.nrw.de interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen

Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:



Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden in folgende wertbestimmende Merkmale und Klassen aufgeteilt:

wertbestimmendes Merkmal	
Baujahr	1900-1930 1931-1960 1961-1980 1981-1995 1996-2010 2011-2022
Wohnfläche	1-90 91-110 111-130 131-150 151-175 176-200 201-250 >250
Wohnlage	einfach mittel gut sehr gut
Mietsituation	vermietet unvermietet tlw. vermietet
Ausstattungs-klasse	1,0 - 2,7 2,8 - 3,2 3,3 - 4,2 4,3 - 5,0
Grundstücksgröße	1-150 151-250 251-350 351-450 451-600 601-800 801-1000 1001-1200 >1200
Keller	vorhanden nicht vorhanden

Preisindex

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anzahl	Baujahr	Faktor
110	1900-1930	0,806
371	1931-1960	0,833
1014	1961-1980	0,870
298	1981-1995	0,917
273	1996-2010	0,962
104	2011-2022	1,000

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Anzahl	Wohnfläche	Faktor
107	1-90	1,000
250	91-110	0,943
345	111-130	0,877
396	131-150	0,813
349	151-175	0,752
262	176-200	0,704
288	201-250	0,621
173	>250	0,500

Mietsituation

Anzahl	Mietsituation	Faktor
123	vermietet	1,020
1927	unvermietet	1,000
120	tlw. vermietet	0,980

Ausstattungs-klasse

Die Einordnung der Ausstattung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 4 III. ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen [Gebäudestandards] zur Ermittlung der Kostenkennwerte).

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungs-kennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln.

Anzahl	Ausstattungs-klasse	Faktor	
1005	1,0 - 2,7	1,000	einfach
708	2,8 – 3,2	1,149	mittel
422	3,3 – 4,2	1,333	gehoben
35	4,3 – 5,0	1,562	stark gehoben

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

Anzahl	Grundstücksgröße	Faktor
5	1-150	1,000
27	151-250	1,099
89	251-350	1,163
212	351-450	1,205
483	451-600	1,282
562	601-800	1,333
361	801-1000	1,370
158	1001-1200	1,389
273	>1200	1,408

Keller

Anzahl	Keller	Faktor
1843	vorhanden	1,064
327	nicht vorhanden	1,000

Wohnlage

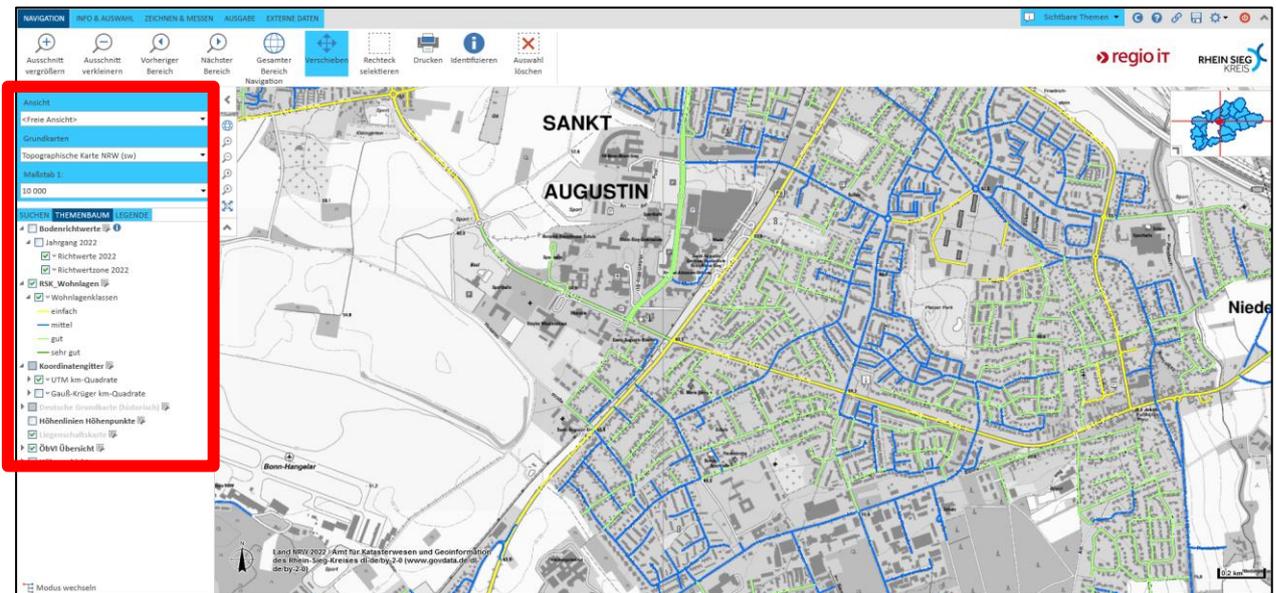
Der Bodenrichtwert ist jeweils auf die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone dominierende Wohnlage abgestellt. Lageunterschiede innerhalb der Bodenrichtwertzone können mit den o.a. Faktoren angepasst werden. Die Einschätzung der Wohnlagen erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage von Daten, die die einzelnen Städte/Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises zur Verfügung stellen bzw. erheben (z.B. im Rahmen der Erhebung von Mietspiegeln) sowie auf Grundlage von sachverständigen Einschätzungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Sollten evtl. in einigen Bereichen keine Wohnlagen angegeben sein, so ist die Lageeinschätzung sachverständig zu ermitteln.

Anzahl	Wohnlage	Faktor
415	einfach	1,000
1004	mittel	1,124
720	gut	1,250
31	sehr gut	1,389

Die Wohnlagenkarte kann unter

https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&client=core

eingesehen werden. Unter dem Menüpunkt „Ansicht“ ist das Thema „Vermessung“ zu wählen, anschließend den Unterpunkt „RSK-Wohnlagen“ (ab Maßstab 1:10.000) auswählen.



Anwendungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	2011 – 2022	2015	1,000
Wohnfläche	< 90 m ²	120 m ²	0,877
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Ausstattungs-kategorie	einfach	mittel	1,149
Grundstücksgröße	< 150 m ²	500 m ²	1,282
Keller	nicht vorhanden	vorhanden	1,064
Wohnlage	einfach	einfach	1,000
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor			1,375
Angepasster Immobilienrichtwert	3.450 EUR/m ²	x 1,375	4.740 EUR/m ²
Immobilienwert	120 m²	x 4.740 EUR/m²	rd. 570.000 EUR

Hinweis: Zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird empfohlen, den Immobilienpreiskalkulator auf www.boris.nrw.de zu verwenden.

5.1.2.3 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 800 m². Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Preise für Garagen konnten nicht gesondert ermittelt werden. Bei der Berechnung der Preisspannen und der Mittelwerte würden sich auch keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in vier Bereiche gegliedert, die das typische Bodenwertniveau wiedergeben sollen. Die Zuordnung der einzelnen Kauffälle zu den angegebenen Bodenwertniveaus erfolgte anhand des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus.

Bodenwertniveau < 171 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	23	76.000	364.000	55	255	950	3.000	1.600
1950 - 1959	21	114.000	372.000	55	190	950	2.550	1.800
1960 - 1969	30	155.000	375.000	75	255	1.000	3.700	1.950
1970 - 1979	31	64.000	350.000	50	190	900	3.750	1.950
1980 - 1989	16	121.000	497.000	90	180	1.300	4.200	2.350
1990 - 1999	23	92.000	524.000	65	270	1.500	3.000	2.200
2000 - 2009	28	146.000	738.000	75	225	900	3.850	2.350
2010 - 2019	10	184.000	585.000	75	150	1.300	4.150	2.900
ab 2020	5	238.000	486.000	130	175	1.950	3.900	2.700

Bodenwertniveau 171 EUR/m² bis 300 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	17	130.000	563.000	60	220	1.050	3.400	2.400
1950 - 1959	30	120.000	479.000	65	200	1.150	4.250	2.700
1960 - 1969	53	138.000	544.000	75	270	1.100	4.200	2.650
1970 - 1979	74	195.000	738.000	65	280	1.250	4.400	2.650
1980 - 1989	37	175.000	599.000	60	260	1.400	4.650	2.950
1990 - 1999	30	260.000	761.000	85	260	2.050	4.600	3.150
2000 - 2009	35	261.000	917.000	100	250	2.150	4.700	3.450
2010 - 2019	19	334.000	904.000	105	255	2.950	4.500	3.950
ab 2020	8	382.000	594.000	145	190	2.700	3.950	3.400

Bodenwertniveau 301 EUR/m² bis 460 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	35	92.000	750.000	65	245	1.000	4.550	2.800
1950 - 1959	39	70.000	614.000	40	200	1.450	4.600	3.250
1960 - 1969	92	138.000	782.000	65	270	1.700	4.750	3.050
1970 - 1979	108	212.000	959.000	85	290	1.550	4.800	3.150
1980 - 1989	58	270.000	728.000	90	270	1.150	4.400	3.100
1990 - 1999	52	273.000	1.014.000	100	290	2.450	4.900	3.600
2000 - 2009	29	267.000	867.000	95	245	1.700	5.050	3.900
2010 - 2019	29	420.000	1.019.000	130	270	2.150	5.050	3.800
ab 2020	7	286.000	987.000	145	230	1.750	4.900	3.750

Bodenwertniveau > 460 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	36	50.000	820.000	55	265	900	4.700	3.050
1950 - 1959	34	156.000	705.000	90	235	1.650	4.950	3.550
1960 - 1969	89	290.000	782.000	85	285	2.050	5.050	3.500
1970 - 1979	83	300.000	802.000	90	250	2.300	4.900	3.500
1980 - 1989	23	312.000	867.000	105	280	1.800	4.850	3.550
1990 - 1999	20	300.000	899.000	120	255	1.850	4.950	3.750
2000 - 2009	28	440.000	938.000	95	260	2.600	5.050	4.000
2010 - 2019	14	446.000	937.000	115	240	3.600	4.900	4.300
ab 2020	2	*	*	*	*	*	*	*

5.1.2.4 Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser

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

vermietete Objekte	LZS	Anzahl	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	1,8	19	144	3.236	7,91	19,3	40	80
Standardabweichung	0,3		54	712	0,94	2,7	14	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen 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 Ein- und Zweifamilienhäuser, Massivbauweise

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

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	< 171 EUR/m ²	171 EUR/m ² bis 300 EUR/m ²	301 EUR/m ² bis 460 EUR/m ²	> 460 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 51 R² = 0,70	n = 57 R² = 0,70	n = 134 R² = 0,62	n = 140 R² = 0,69
125.000 EUR				
150.000 EUR	1,16			
175.000 EUR	1,11			
200.000 EUR	1,06			
225.000 EUR	1,03	1,15		
250.000 EUR	1,01	1,10		
275.000 EUR	0,98	1,06	1,13	1,18
300.000 EUR	0,97	1,03	1,10	1,14
325.000 EUR	0,95	1,00	1,07	1,10
350.000 EUR	0,94	0,98	1,05	1,07
375.000 EUR	0,93	0,96	1,03	1,05
400.000 EUR	0,92	0,94	1,01	1,03
425.000 EUR	0,91	0,92	0,99	1,01
450.000 EUR	0,90	0,91	0,98	0,99
475.000 EUR	0,89	0,90	0,97	0,97
500.000 EUR	0,89	0,89	0,95	0,96
525.000 EUR	0,88	0,88	0,94	0,95
550.000 EUR	0,88	0,87	0,93	0,93
575.000 EUR		0,86	0,93	0,92
600.000 EUR		0,85	0,92	0,91
625.000 EUR		0,84	0,91	0,91
650.000 EUR		0,84	0,90	0,90
675.000 EUR			0,90	0,89
700.000 EUR			0,89	0,88
725.000 EUR			0,89	0,88
750.000 EUR			0,88	0,87

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	365.000 EUR	130.000 EUR	445.000 EUR	150.000 EUR	500.000 EUR	120.000 EUR	540.000 EUR	150.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	24 %	9 %	43 %	13 %	47 %	13 %	57 %	13 %
Bodenwert	120 EUR/m ²	30 EUR/m ²	245 EUR/m ²	35 EUR/m ²	375 EUR/m ²	45 EUR/m ²	570 EUR/m ²	70 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre	35 Jahre	10 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	35 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	320 m ²	115 m ²	335 m ²	120 m ²	330 m ²	95 m ²	305 m ²	90 m ²

Hinweis: 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.

5.1.2.6 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise

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

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten (Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren)

Bodenwertniveau	≤ 300 EUR/m ²	> 300 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 34 R² = 0,76	n = 40 R² = 0,62
175.000 EUR		
200.000 EUR	0,88	
225.000 EUR	0,89	
250.000 EUR	0,90	
275.000 EUR	0,90	
300.000 EUR	0,91	
325.000 EUR	0,91	0,96
350.000 EUR	0,92	0,94
375.000 EUR	0,92	0,92
400.000 EUR	0,92	0,90
425.000 EUR	0,92	0,89
450.000 EUR	0,93	0,87
475.000 EUR	0,93	0,86
500.000 EUR	0,93	0,85
525.000 EUR	0,93	0,84
550.000 EUR	0,93	0,83
575.000 EUR	0,93	0,83
600.000 EUR	0,93	0,82
625.000 EUR	0,94	0,81
650.000 EUR	0,94	0,81
675.000 EUR	0,94	0,80
700.000 EUR		0,79
725.000 EUR		0,79
750.000 EUR		0,78

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	390.000 EUR	110.000 EUR	495.000 EUR	135.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	35 %	13 %	52 %	12 %
Bodenwert	200 EUR/m ²	65 EUR/m ²	425 EUR/m ²	90 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	300 m ²	90 m ²	325 m ²	105 m ²

Hinweis: 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.

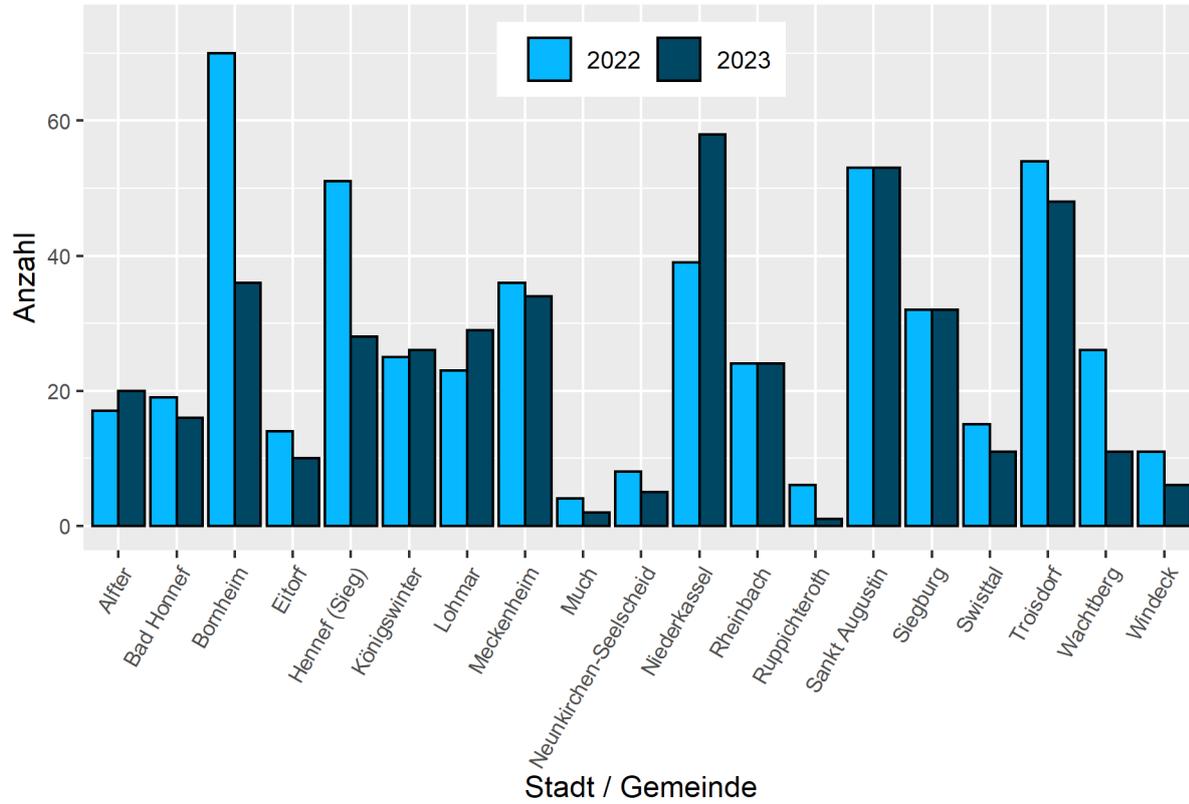
5.1.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

5.1.3.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

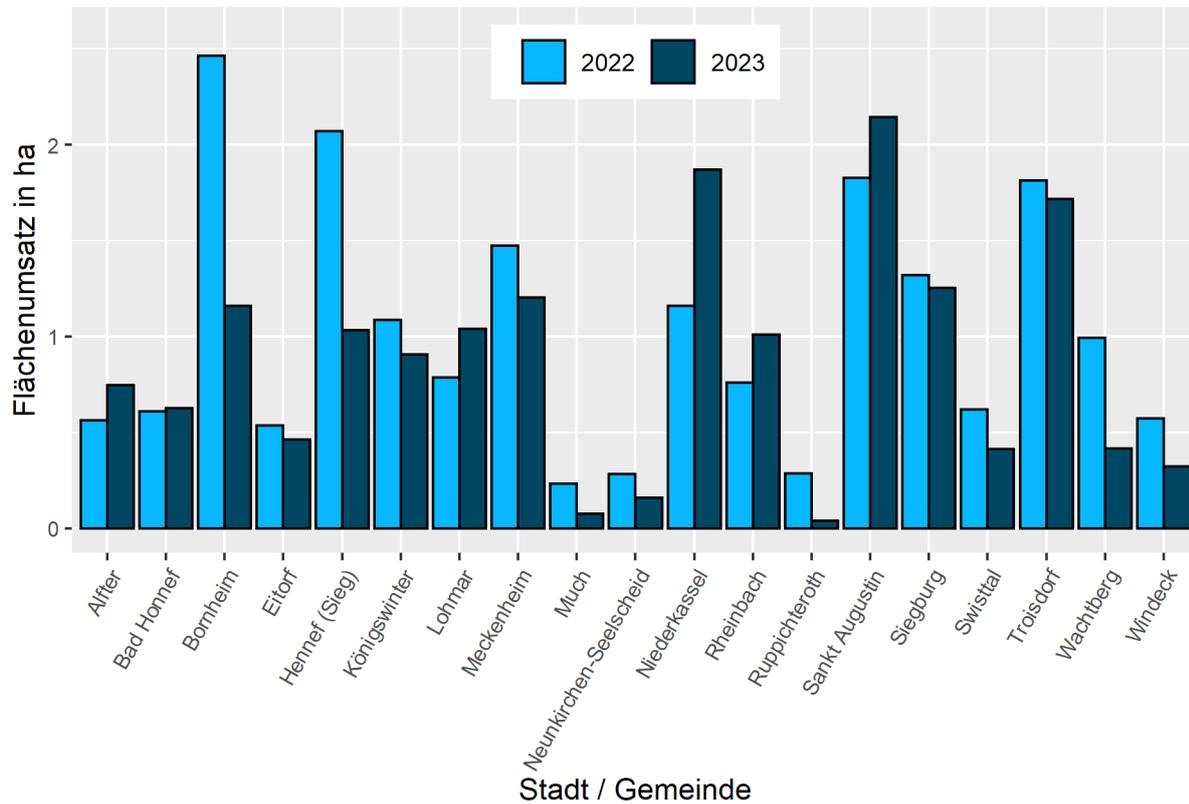
Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Grund- stücksfläche in m ²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Alfter	17	20	0,6	0,7	8.670	7.977	510	400	355	350
Bad Honnef	19	16	0,6	0,6	8.127	7.842	430	490	315	375
Bornheim	70	36	2,5	1,2	38.399	14.822	550	410	355	335
Eitorf	14	10	0,5	0,5	3.795	2.025	270	200	355	500
Hennef (Sieg)	51	28	2,1	1,0	22.824	11.626	450	415	410	355
Königswinter	25	26	1,1	0,9	11.851	10.172	475	390	440	345
Lohmar	23	29	0,8	1,0	8.896	9.876	385	340	350	345
Meckenheim	36	34	1,5	1,2	15.748	13.373	435	395	415	355
Much	4	2	0,2	*	995	*	250	*	500	*
Neunkirchen- Seelscheid	8	5	0,3	0,2	3.111	2.042	390	410	375	400
Niederkassel	39	58	1,2	1,9	18.977	23.443	485	405	310	330
Rheinbach	24	24	0,8	1,0	11.023	10.129	460	420	335	415
Ruppichteroth	6	1	0,3	*	981	*	165	*	500	*
Sankt Augustin	53	53	1,8	2,1	24.231	22.973	455	435	340	395
Siegburg	32	32	1,3	1,3	16.167	13.179	505	410	405	405
Swisttal	15	11	0,6	0,4	5.580	3.214	370	290	400	365
Troisdorf	54	48	1,8	1,7	24.648	19.408	455	405	335	355
Wachtberg	26	11	1,0	0,4	11.780	3.973	455	360	385	365
Windeck	11	6	0,6	0,3	2.313	1.012	210	170	545	500
insgesamt	527	450	19,6	16,5	238.116	178.274	406	376	391	368
Veränderung zum Vorjahr		-15 %		-16 %		-25 %		-7 %		-6 %

Grafiken zu den Reihenhendhäusern und Doppelhaushälften

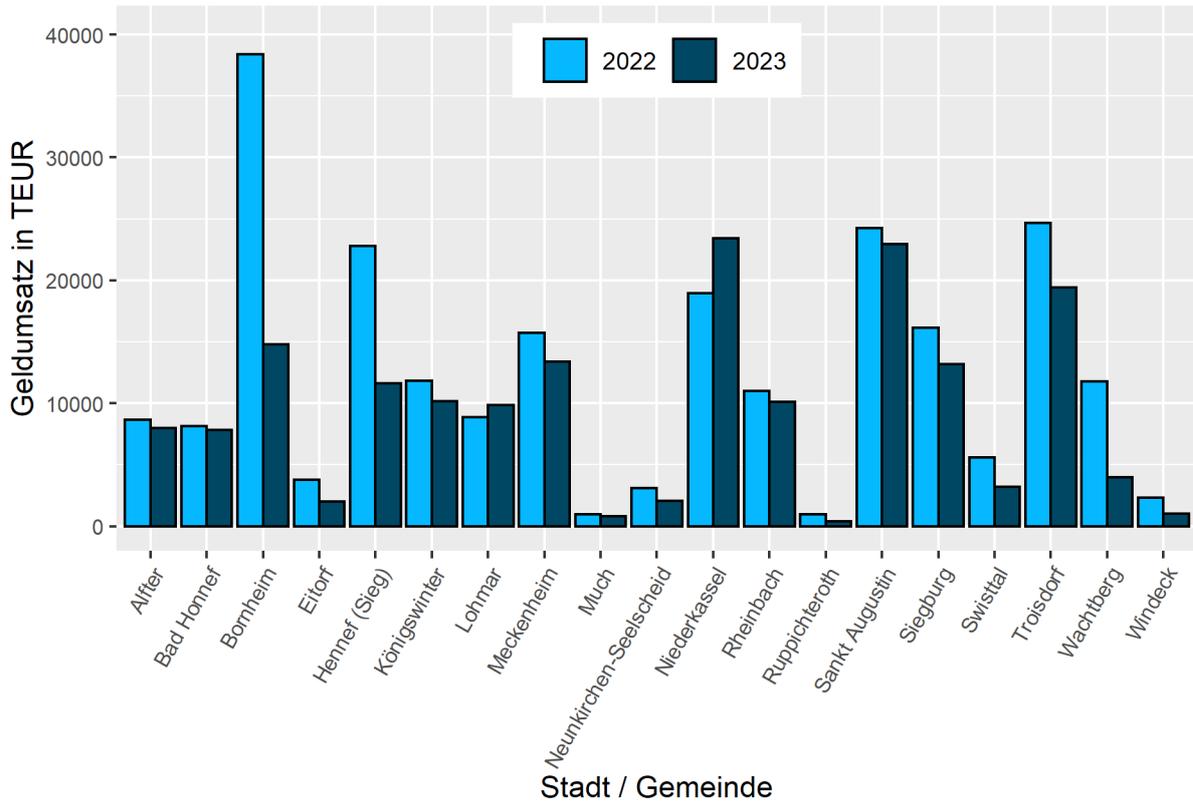
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



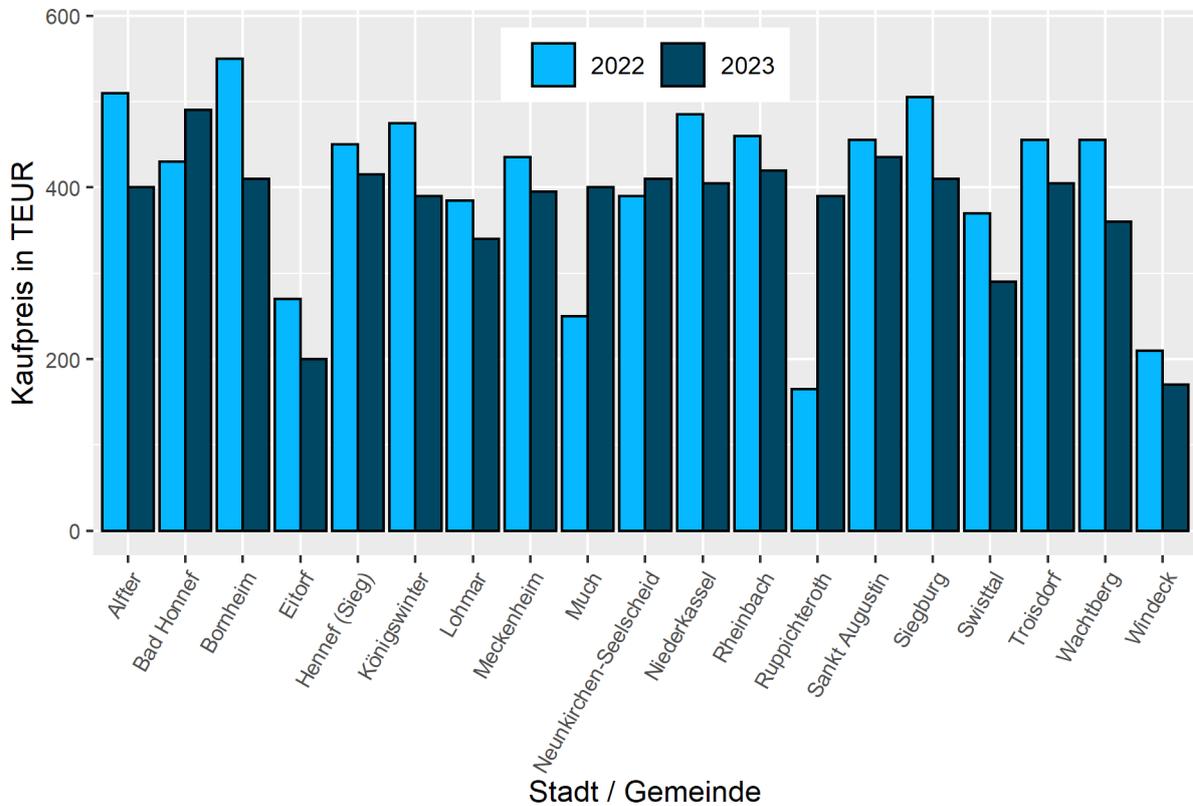
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.3.2 Immobilienrichtwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert des Grundstücks und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Immobilienrichtwerte kostenlos heruntergeladen werden.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung unter www.boris.nrw.de interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen

Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:

Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden in folgende wertbestimmende Merkmale und Klassen aufgeteilt:

wertbestimmendes Merkmal	
Baujahr	1900-1930 1931-1960 1961-1980 1981-1995 1996-2010 2011-2022
Wohnfläche	1-90 91-110 111-130 131-150 151-180 >180
Wohnlage	einfach mittel gut
Mietsituation	vermietet unvermietet tlw. vermietet
Ausstattungs-klasse	1,0 - 2,7 2,8 - 3,2 3,3 - 4,2
Grundstücksgröße	1-150 151-250 251-350 351-450 451-600 601-800 >800
Keller	vorhanden nicht vorhanden
ergänzende	Doppelhaushälfte Reihenendhaus Reihemittelhaus

Preisindex

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangweise ermittelt und beschlossen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anzahl	Baujahr	Faktor
88	1900-1930	0,840
167	1931-1960	0,813
623	1961-1980	0,870
271	1981-1995	0,901
317	1996-2010	0,935
167	2011-2022	1,000

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Anzahl	Wohnfläche	Faktor
77	1-90	1,000
280	91-110	1,020
524	111-130	0,935
397	131-150	0,855
228	151-180	0,787
127	>180	0,690

Mietsituation

Anzahl	Mietsituation	Faktor
108	vermietet	0,926
1495	unvermietet	1,000
30	tlw. vermietet	0,962

Ausstattungs-klasse

Die Einordnung der Ausstattung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 4 III. ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen [Gebäudestandards] zur Ermittlung der Kostenkennwerte).

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungs-kennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln.

Anzahl	Ausstattungs-klasse	Faktor	
620	1,0 - 2,7	1,000	einfach
649	2,8 – 3,2	1,136	mittel
362	3,3 – 4,2	1,235	gehoben

Grundstücksgröße (Baulandfläche)

Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

Anzahl	Grundstücksgröße	Faktor
36	1-150	1,000
502	151-250	1,064
551	251-350	1,111
264	351-450	1,149
156	451-600	1,205
65	601-800	1,205
59	>800	1,282

Keller

Anzahl	Keller	Faktor
1421	vorhanden	1,064
212	nicht vorhanden	1,000

Ergänzende Gebäudeart

Anzahl	Ergänzende Gebäudeart	Faktor
454	Reihenmittelhaus	1,000
875	Doppelhaushälfte	1,020
304	Reihenendhaus	1,053

Wohnlage

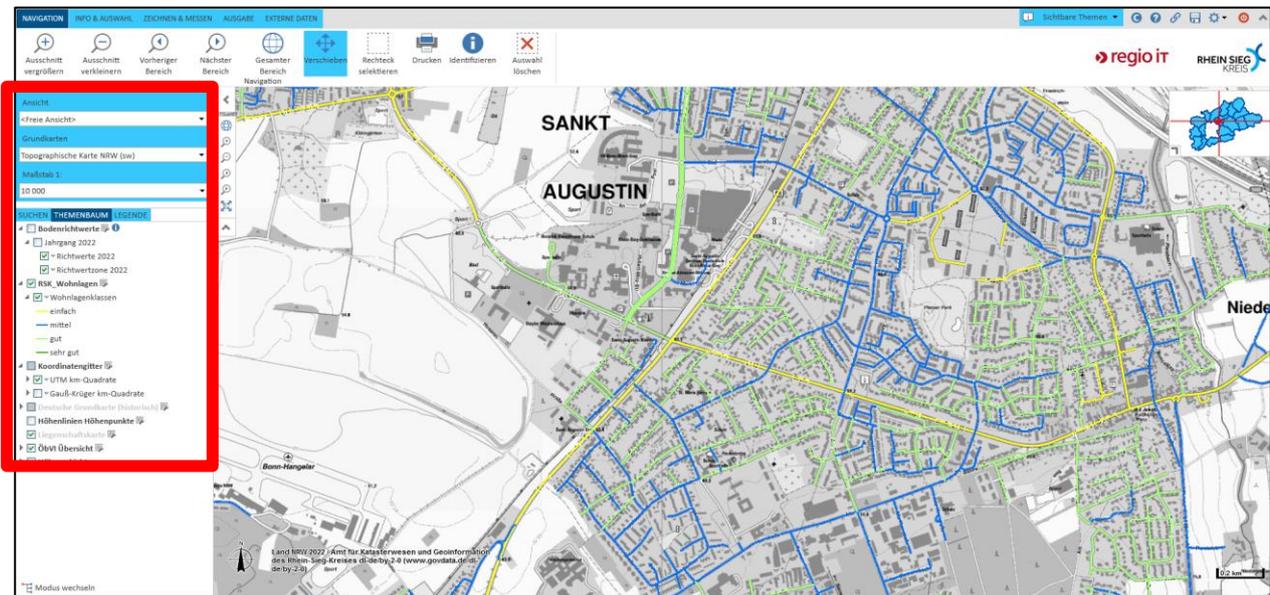
Der Bodenrichtwert ist jeweils auf die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone dominierende Wohnlage abgestellt. Lageunterschiede innerhalb der Bodenrichtwertzone können mit den o.a. Faktoren angepasst werden. Die Einschätzung der Wohnlagen erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage von Daten, die die einzelnen Städte/Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises zur Verfügung stellen bzw. erheben (z.B. im Rahmen der Erhebung von Mietspiegeln) sowie auf Grundlage von sachverständigen Einschätzungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Sollten evtl. in einigen Bereichen keine Wohnlagen angegeben sein, so ist die Lageeinschätzung sachverständig zu ermitteln.

Anzahl	Wohnlage	Faktor
155	einfach	1,000
816	mittel	1,042
661	gut	1,099

Die Wohnlagenkarte kann unter

https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&client=core

eingesehen werden. Unter dem Menüpunkt „Ansicht“ ist das Thema „Vermessung“ zu wählen, anschließend den Unterpunkt „RSK-Wohnlagen“ (ab Maßstab 1:10.000) auswählen.



Anwendungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	2011 – 2022	2015	1,000
Wohnfläche	< 90 m ²	120 m ²	0,935
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Ausstattungs-klasse	einfach	mittel	1,136
Grundstücksgröße	< 150 m ²	200 m ²	1,064
Keller	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,000
Wohnlage	einfach	mittel	1,042
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor			1,178
Angepasster Immobilienrichtwert	3.450 EUR/m ²	x 1,178	4.064 EUR/m ²
Immobilienwert	120 m²	x 4.064 EUR/m²	rd. 488.000 EUR

Hinweis: Zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird empfohlen, den Immobilienpreiskalkulator auf www.boris.nrw.de zu verwenden.

5.1.3.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche zwischen 250 m² und 500 m². Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 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 < 301 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	13	138.000	290.000	75	205	1.200	2.600	1.750
1950 - 1959	7	92.000	387.000	80	175	1.200	3.050	1.950
1960 - 1969	5	230.000	488.000	90	130	2.550	4.350	3.250
1970 - 1979	9	171.000	393.000	85	180	1.300	4.150	2.600
1980 - 1989	9	234.000	406.000	80	160	1.550	4.150	2.900
1990 - 1999	24	183.000	535.000	105	210	1.900	4.100	2.950
2000 - 2009	12	341.000	546.000	115	170	2.350	4.350	3.250
2010 - 2019	3	370.000	530.000	120	155	2.950	4.550	3.750
ab 2020	31	312.000	552.000	110	195	2.300	4.300	3.100

Bodenwertniveau 301 EUR/m² bis 460 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	20	147.000	478.000	75	180	1.650	4.700	2.900
1950 - 1959	19	94.000	627.000	80	205	1.200	4.850	2.950
1960 - 1969	38	165.000	495.000	75	190	1.450	4.450	3.300
1970 - 1979	55	174.000	526.000	80	200	1.750	5.000	3.200
1980 - 1989	30	276.000	556.000	85	210	2.300	5.150	3.450
1990 - 1999	43	285.000	641.000	100	220	2.000	5.350	3.400
2000 - 2009	30	323.000	727.000	105	200	1.950	4.650	3.750
2010 - 2019	14	405.000	646.000	110	205	2.650	4.900	4.050
ab 2020	75	129.000	784.000	120	190	1.050	4.500	3.850

Bodenwertniveau > 460 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	51	179.000	550.000	75	210	1.250	4.950	2.900
1950 - 1959	22	120.000	634.000	60	200	1.950	5.050	3.350
1960 - 1969	45	177.000	595.000	75	190	1.700	4.600	3.200
1970 - 1979	87	260.000	648.000	80	220	1.700	4.750	3.350
1980 - 1989	50	284.000	682.000	100	190	2.450	5.150	3.550
1990 - 1999	37	328.000	634.000	100	190	2.450	5.600	3.650
2000 - 2009	36	177.000	783.000	115	195	1.450	5.500	3.900
2010 - 2019	19	400.000	759.000	100	215	2.750	5.100	4.050
ab 2020	34	504.000	766.000	135	190	4.050	4.750	4.250

5.1.3.4 Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

	LZS	Anzahl	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,8	46	127	3.219	8,37	19,2	47	80
Standardabweichung	0,3		27	903	2,09	6,0	15	

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

5.1.3.5 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	≤ 460 EUR/m ²	> 460 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 68 R² = 0,66	n = 182 R² = 0,65
200.000 EUR		
225.000 EUR	1,27	
250.000 EUR	1,22	1,29
275.000 EUR	1,19	1,24
300.000 EUR	1,16	1,20
325.000 EUR	1,13	1,16
350.000 EUR	1,11	1,13
375.000 EUR	1,09	1,10
400.000 EUR	1,07	1,08
425.000 EUR	1,06	1,06
450.000 EUR	1,05	1,04
475.000 EUR	1,03	1,02
500.000 EUR	1,02	1,01
525.000 EUR	1,01	1,00
550.000 EUR	1,01	0,98
575.000 EUR	1,00	0,97
600.000 EUR		0,96
625.000 EUR		0,95
650.000 EUR		0,94

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	375.000 EUR	95.000 EUR	410.000 EUR	110.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	39 %	13 %	48 %	12 %
Bodenwert	375 EUR/m ²	65 EUR/m ²	565 EUR/m ²	70 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	250 m ²	65 m ²	260 m ²	55 m ²

Hinweis: 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.

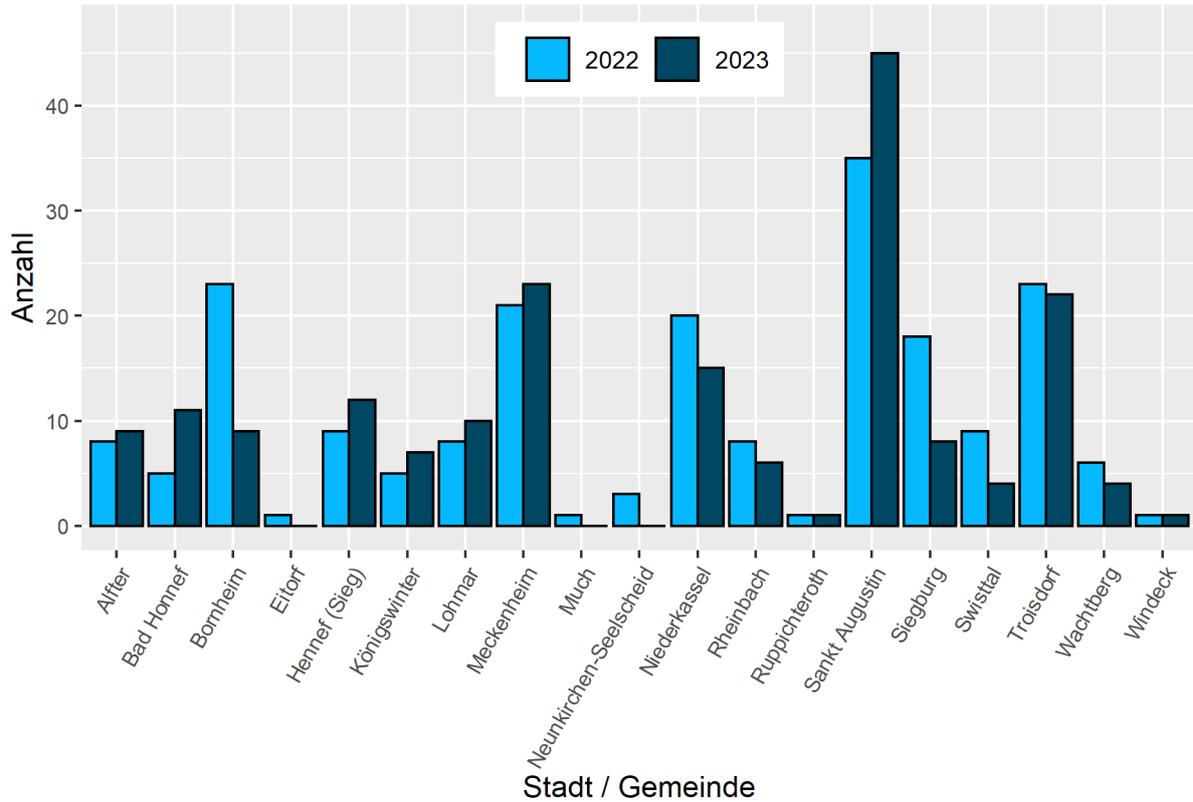
5.1.4 Reihemittelhäuser

5.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

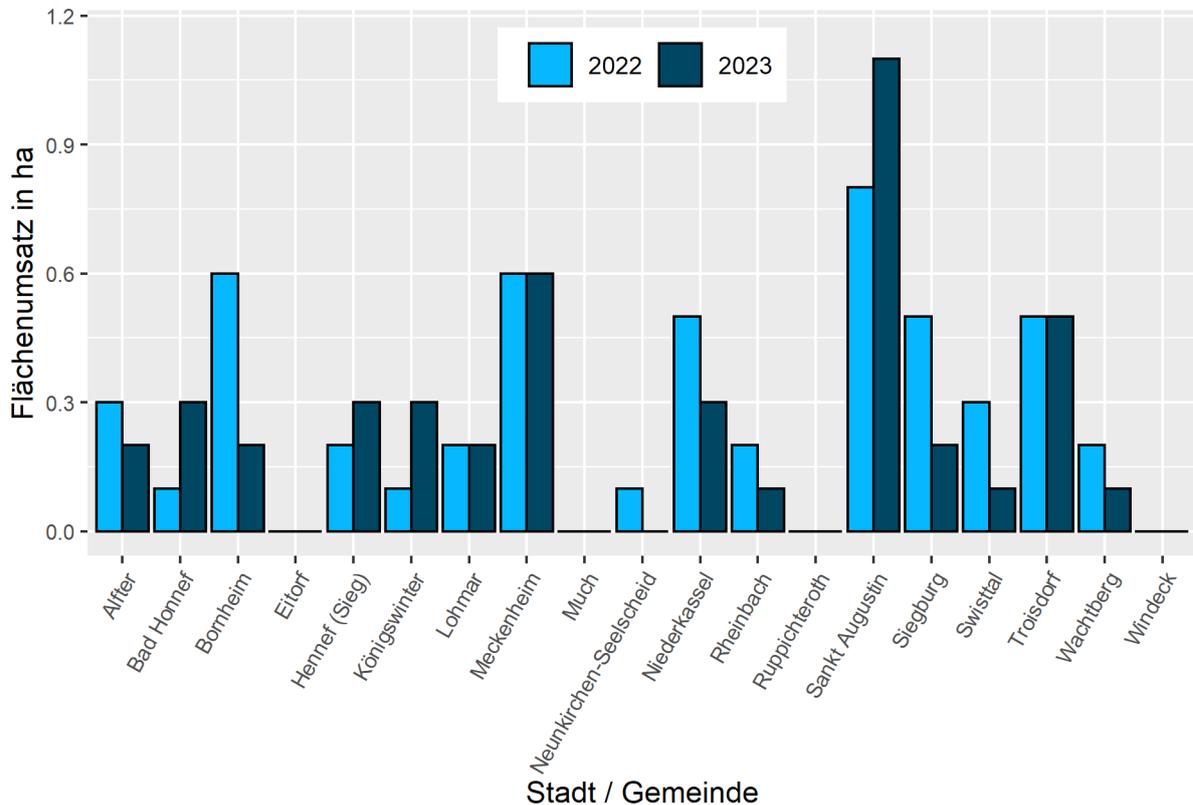
Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Grund- stücksfläche in m ²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Alfter	8	9	0,3	0,2	3.266	3.174	410	355	375	220
Bad Honnef	5	11	0,1	0,3	1.975	4.882	395	445	200	275
Bornheim	23	9	0,6	0,2	8.831	2.672	385	295	260	220
Eitorf	1	0	*	-	*	-	*	-	*	-
Hennef (Sieg)	9	12	0,2	0,3	3.861	4.849	430	405	220	250
Königswinter	5	7	0,1	0,3	1.588	2.295	320	330	200	430
Lohmar	8	10	0,2	0,2	3.076	2.972	385	295	250	200
Meckenheim	21	23	0,6	0,6	8.125	9.100	385	395	285	260
Much	1	0	*	-	*	-	*	-	*	-
Neunkirchen- Seelscheid	3	0	0,1	-	727	-	240	-	335	-
Niederkassel	20	15	0,5	0,3	8.412	6.072	420	405	250	200
Rheinbach	8	6	0,2	0,1	3.222	2.258	405	375	250	165
Ruppichteroth	1	1	*	*	*	*	*	*	*	*
Sankt Augustin	35	45	0,8	1,1	14.522	17.268	415	385	230	245
Siegburg	18	8	0,5	0,2	7.165	3.917	400	490	280	250
Swisttal	9	4	0,3	0,1	3.569	1.239	395	310	335	250
Troisdorf	23	22	0,5	0,5	9.941	7.814	430	355	215	225
Wachtberg	6	4	0,2	0,1	2.413	1.562	400	390	335	250
Windeck	1	1	*	*	*	*	*	*	*	*
insgesamt	206	187	6,4	4,7	97.074	70.508	380	298	229	181
Veränderung zum Vorjahr		-9 %		-27 %		--27 %		-22 %		-21 %

Grafiken zu den Reihenmittelhäusern

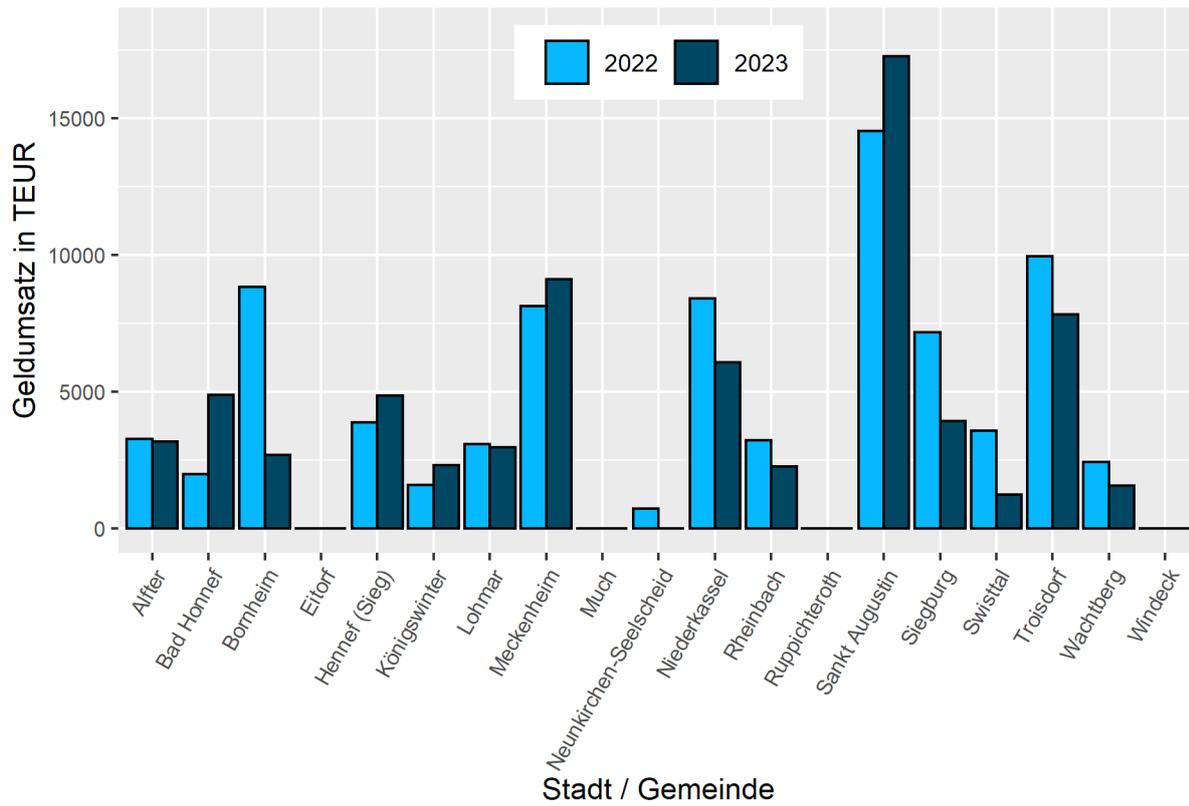
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



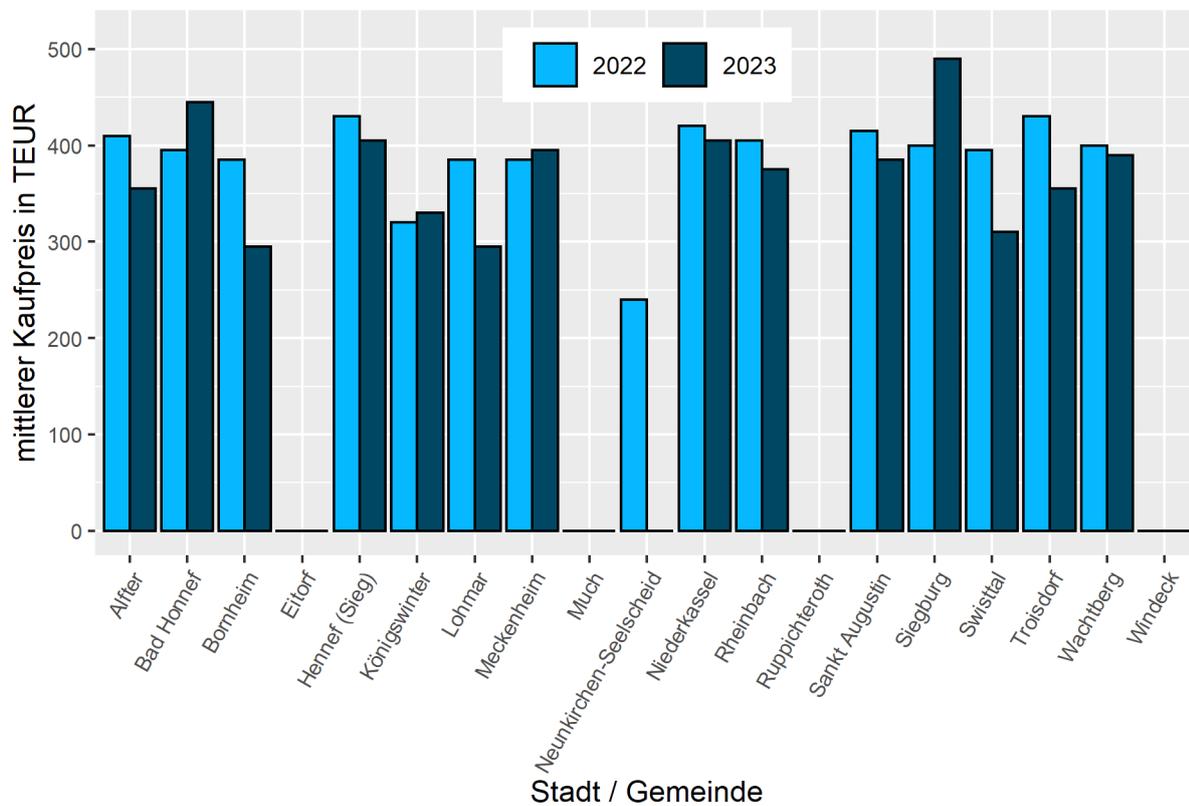
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.4.2 Immobilienrichtwerte für Reihemittelhäuser

Die Immobilienrichtwerte für die Reihemittelhäuser wurden zusammen mit den Immobilienrichtwerten für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet. Daher wird an dieser Stelle auf Punkt 5.1.3.2 (Immobilienrichtwerte für Reihenendhäuser, Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser) hingewiesen.

5.1.4.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihemittelhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 300 m². Dabei handelt es sich um gerundete Werte.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2021, 2022 und 2023 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 < 301 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	1	*	*	*	*	*	*	*
1950 - 1959	2	*	*	*	*	*	*	*
1960 - 1969	2	*	*	*	*	*	*	*
1970 - 1979	7	230.000	551.000	85	185	2.050	4.400	3.300
1980 - 1989	2	*	*	*	*	*	*	*
1990 - 1999	2	*	*	*	*	*	*	*
2000 - 2009	1	*	*	*	*	*	*	*
2010 - 2019	1	*	*	*	*	*	*	*
ab 2020	4	354.000	414.000	115	150	3.100	3.350	3.200

Bodenwertniveau 301 EUR/m² bis 460 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	3	186.000	471.000	65	160	3.200	3.800	3.400
1950 - 1959	9	211.000	487.000	75	160	1.900	3.550	2.750
1960 - 1969	23	189.000	414.000	80	175	1.700	4.700	3.100
1970 - 1979	53	184.000	542.000	80	200	1.400	5.550	3.050
1980 - 1989	31	175.000	551.000	95	210	1.700	5.000	3.150
1990 - 1999	19	304.000	450.000	100	150	2.750	3.950	3.250
2000 - 2009	19	335.000	604.000	85	185	2.400	4.900	3.450
2010 - 2019	4	395.000	594.000	115	155	3.200	3.900	3.650
ab 2020	7	492.000	569.000	130	150	3.650	4.150	3.850

Bodenwertniveau > 460 EUR/m²

Baujahr	Anzahl	Kaufpreis in EUR		Wohnfläche in m ²		Kaufpreis in EUR/m ² -Wfl		
		min	max	von	bis	min	max	mittel
bis 1949	16	242.000	580.000	90	205	2.000	4.600	2.800
1950 - 1959	7	251.000	525.000	65	150	3.250	4.350	3.700
1960 - 1969	29	230.000	561.000	75	190	2.100	4.950	3.350
1970 - 1979	77	150.000	544.000	90	205	1.150	4.700	3.100
1980 - 1989	40	260.000	540.000	90	190	2.000	4.050	3.200
1990 - 1999	27	234.000	599.000	100	155	2.250	5.150	3.500
2000 - 2009	17	325.000	565.000	90	160	2.200	4.400	3.450
2010 - 2019	3	424.000	580.000	125	200	2.800	3.350	3.100
ab 2020	2	*	*	*	*	*	*	*

5.1.4.4 Liegenschaftszinssätze für Reihenmittelhäuser

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

	LZS	Anzahl	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,8	46	127	3.219	8,37	19,2	47	80
Standardabweichung	0,3		27	903	2,09	6,0	15	

5.1.4.5 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

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

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	≤ 460 EUR/m ²	> 460 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 26 R² = 0,36	n = 100 R² = 0,63
200.000 EUR		
225.000 EUR	1,46	
250.000 EUR	1,37	1,34
275.000 EUR	1,29	1,29
300.000 EUR	1,22	1,25
325.000 EUR	1,17	1,21
350.000 EUR	1,12	1,18
375.000 EUR	1,08	1,16
400.000 EUR	1,04	1,14
425.000 EUR		1,12
450.000 EUR		1,10
475.000 EUR		1,09
500.000 EUR		1,07
525.000 EUR		1,06

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	280.000 EUR	75.000 EUR	330.000 EUR	95.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	9 %	42 %	11 %
Bodenwert	400 EUR/m ²	30 EUR/m ²	560 EUR/m ²	65 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	40 Jahre	10 Jahre	40 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	230 m ²	45 m ²	245 m ²	50 m ²

Hinweis: 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.

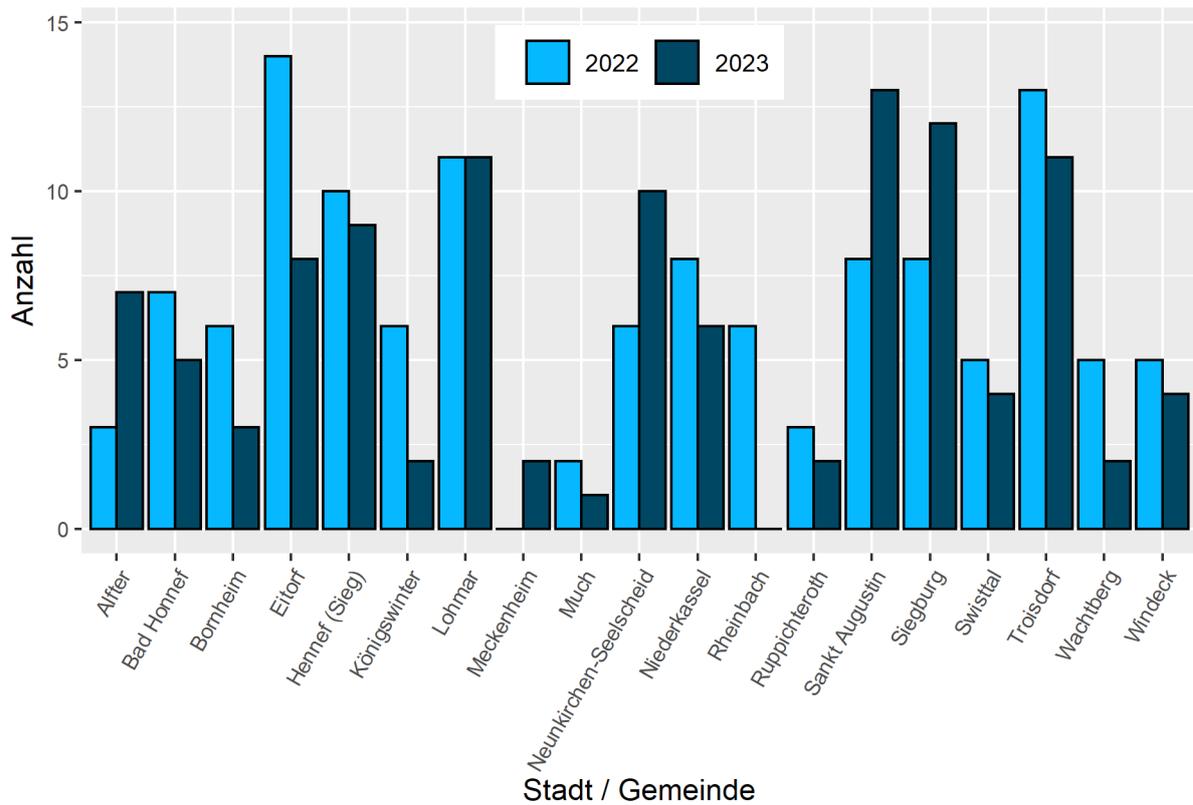
5.1.5 Zweifamilienhäuser insgesamt

5.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

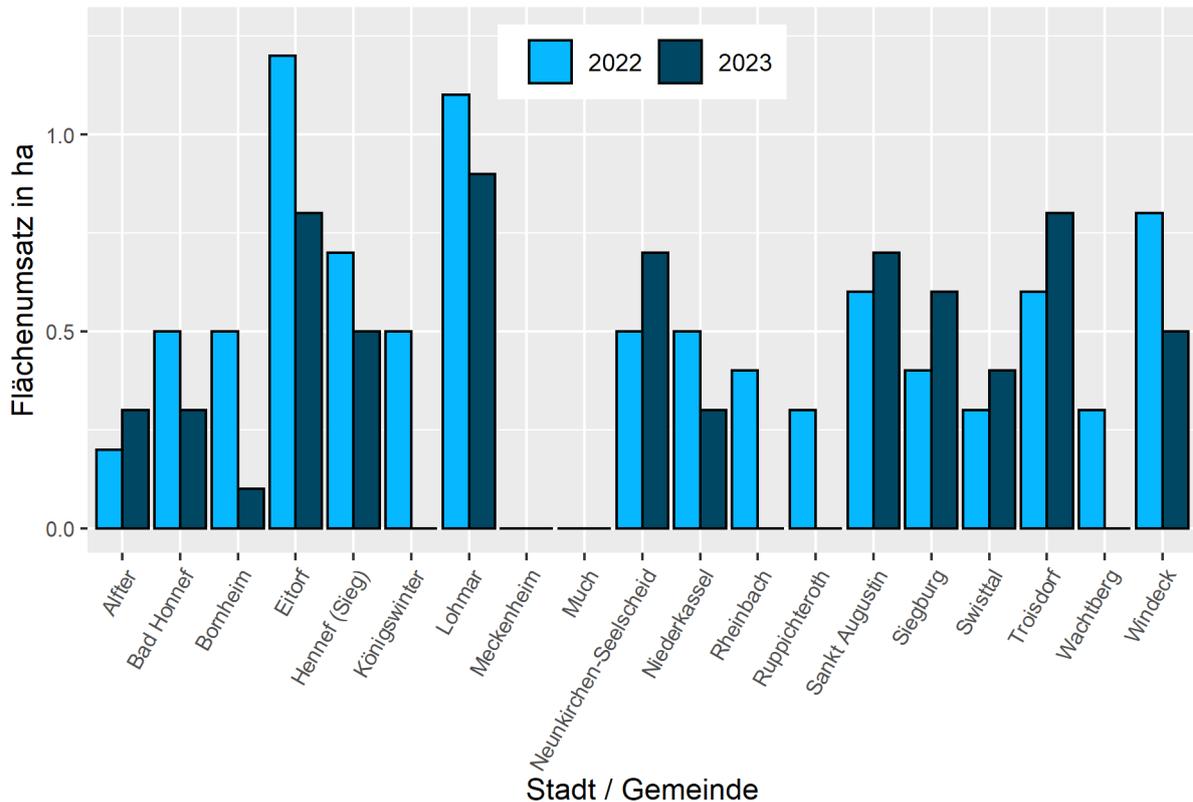
Stadt / Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in TEUR		mittlerer Kauf- preis in TEUR		mittlere Grund- stücksfläche in m ²	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Alfter	3	7	0,2	0,3	1.754	3.304	585	470	665	430
Bad Honnef	7	5	0,5	0,3	3.243	2.253	465	450	715	600
Bornheim	6	3	0,5	0,1	4.040	1.588	675	530	835	335
Eitorf	14	8	1,2	0,8	4.651	2.514	330	315	855	1.000
Hennef (Sieg)	10	9	0,7	0,5	4.884	3.779	490	420	700	555
Königswinter	6	2	0,5	*	3.118	*	520	*	835	*
Lohmar	11	11	1,1	0,9	5.522	4.261	500	385	1.000	820
Meckenheim	0	2	-	*	-	*	-	*	-	*
Much	2	1	*	*	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	6	10	0,5	0,7	3.657	4.451	610	445	835	700
Niederkassel	8	6	0,5	0,3	4.378	2.815	545	470	625	500
Rheinbach	6	0	0,4	-	3.460	-	575	-	665	-
Ruppichteroth	3	2	0,3	*	925	*	310	*	1.000	*
Sankt Augustin	8	13	0,6	0,7	4.169	5.370	520	415	750	540
Siegburg	8	12	0,4	0,6	3.560	4.590	445	380	500	500
Swisttal	5	4	0,3	0,4	2.245	1.908	450	475	600	1.000
Troisdorf	13	11	0,6	0,8	6.912	5.010	530	455	460	725
Wachtberg	5	2	0,3	*	2.140	*	430	*	600	*
Windeck	5	4	0,8	0,5	1.881	596	375	150	1.600	1.250
insgesamt	127	112	11,2	7,3	62.057	45.733	471	374	893	577

Grafiken zu den Zweifamilienhäusern

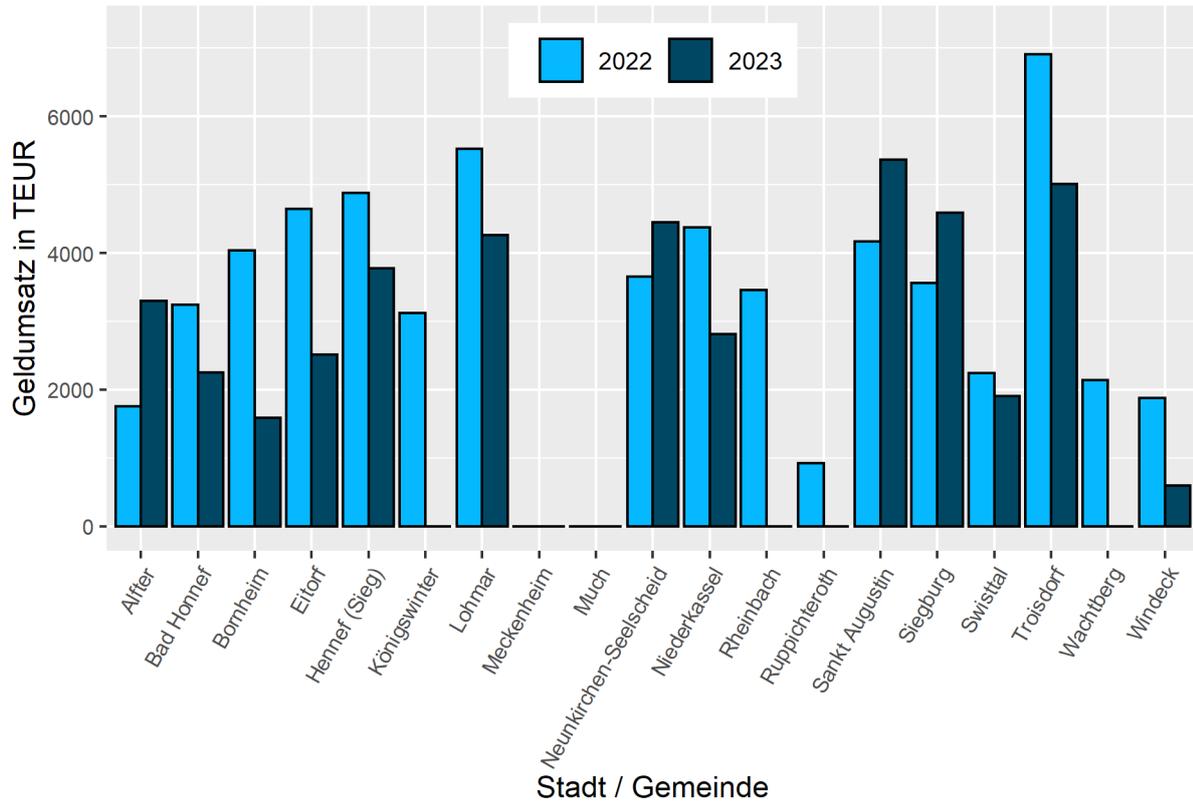
Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



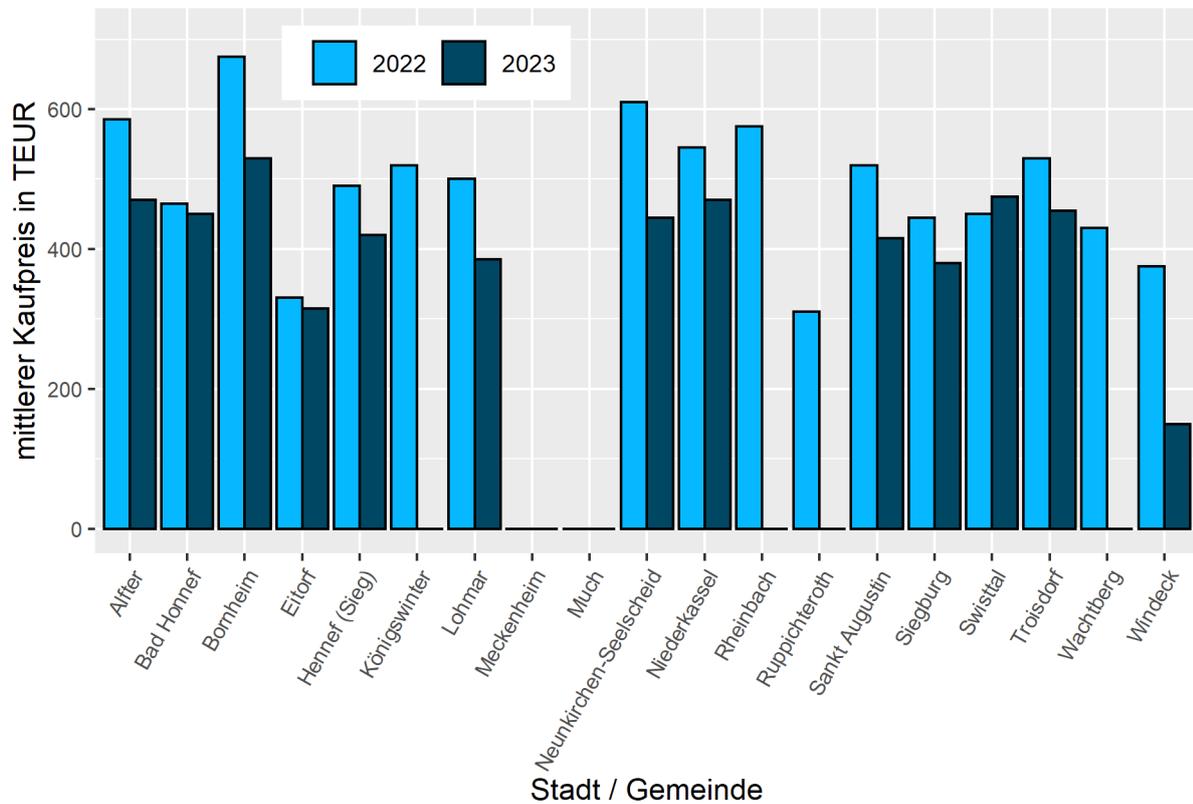
Flächenumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden



mittlerer Kaufpreis in den einzelnen Städten und Gemeinden



5.1.5.2 Immobilienrichtwerte für Zweifamilienhäuser

Für den Teilmarkt der Zweifamilienhäuser wurden keine separaten Immobilienrichtwerte abgeleitet. Daher wird an dieser Stelle auf die Punkte 5.1.2.2 (Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) und 5.1.3.2 (Immobilienrichtwerte für Reihenendhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser) hingewiesen.

5.1.5.3 Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser

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

	LZS	Anzahl	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Zweifamilienhäuser	2,3	24	182	2.452	7,84	21,2	43	80
Standardabweichung	0,4		47	541	1,41	3,2	15	

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

5.1.5.4 Ertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

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

Berichtszeitraum	2023
vermietete Objekte	
Zweifamilienhäuser	25,3
Standardabweichung	3,6

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen 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, Massivbauweise

Die Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser wurden zusammen mit den freistehenden Einfamilienhäusern ausgewertet. Daher wird an dieser Stelle auf Punkt 5.1.2.5 (Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in massiver Bauweise) hingewiesen.

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

5.1.5.6 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser, Leicht- bzw. Fertigbauweise

Die Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser in Leicht- bzw. Fertigbauweise wurden zusammen mit den freistehenden Einfamilienhäusern ausgewertet. Daher wird an dieser Stelle auf Punkt 5.1.2.6 (Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Leicht- bzw. Fertigbauweise) hingewiesen.

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

5.2 Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	10	3	6	0,8	0,2	0,6	9.916	1.740	19.128
Bad Honnef	12	8	11	0,9	0,6	0,9	8.377	14.706	8.104
Bornheim	22	10	9	1,6	0,6	0,7	14.657	8.250	9.150
Eitorf	10	11	11	0,6	0,9	0,9	4.571	4.782	5.067
Hennef (Sieg)	25	12	9	2,1	0,7	1,1	19.131	8.638	6.278
Königswinter	22	15	16	1,5	1,0	0,9	17.189	10.947	6.785
Lohmar	10	10	2	1,0	0,8	*	6.368	6.375	*
Meckenheim	8	2	5	1,3	*	0,3	20.538	*	3.715
Much	5	4	2	0,7	0,3	*	2.758	1.910	*
Neunkirchen-Seelscheid	3	11	4	0,2	2,5	0,3	1.924	9.855	2.300
Niederkassel	13	12	10	1,8	0,8	0,6	35.709	10.144	5.990
Rheinbach	9	3	5	0,7	0,3	0,3	8.784	4.375	3.700
Ruppichteroth	2	8	3	*	1,0	0,2	*	4.838	1.325
Sankt Augustin	16	8	24	1,6	0,6	3,1	18.538	5.810	28.025
Siegburg	37	21	29	2,2	1,0	3,7	38.381	16.569	46.735
Swisttal	6	1	2	0,3	*	*	2.945	*	*
Troisdorf	46	28	14	3,9	1,5	1,8	51.622	17.842	20.189
Wachtberg	6	7	7	0,6	0,6	0,5	4.726	4.592	3.019
Windeck	14	7	4	1,2	1,2	0,5	5.628	2.260	1.374
insgesamt	276	181	173	23,1	14,8	16,9	272.315	136.833	173.394
Veränderung zum Vorjahr		-34 %	-4 %		-36 %	14 %		-50 %	27 %

5.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

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

	LZS	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,4	62	575	2.027	7,33	23,1	38	80
Standardabweichung	0,4		825	604	1,57	4,6	15	

Stadt/Gemeinde	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	2,4	22	702	2.212	7,78	21,6	40	80
Standardabweichung	0,4		1.313	673	1,71	4,2	17	
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	3,2	7	460	1.388	6,17	27,7	40	80
Standardabweichung	0,6		220	501	1,34	6,7	10	
Siegburg	2,3	7	910	1.867	6,75	26,0	37	80
Standardabweichung	0,6		626	459	1,28	3,0	20	
Troisdorf	2,4	10	483	1.758	6,99	24,1	28	80
Standardabweichung	0,4		186	357	1,63	6,3	4	
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	2,3	15	378	2.343	7,58	22,1	42	80
Standardabweichung	0,3		129	480	1,32	3,8	11	

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

5.2.3 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

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

Berichtszeitraum	2023
vermietete Objekte	
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	22,1
Standardabweichung	4,3

Berichtszeitraum	2023
vermietete Objekte	
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	22,6
Standardabweichung	3,1
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	17,4
Standardabweichung	3,1
Siegburg	22,3
Standardabweichung	5,6
Troisdorf	20,7
Standardabweichung	4,9
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	24,8
Standardabweichung	3,8

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

5.3 Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte

5.3.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt / Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in TEUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	0	0	1	-	-	*	-	-	*
Bad Honnef	7	2	2	0,5	*	*	8.758	*	*
Bornheim	2	3	3	*	8,9	6,7	*	4.664	16.128
Eitorf	4	5	2	1,5	0,8	*	3.604	3.530	*
Hennef (Sieg)	2	5	1	*	1,7	*	*	8.447	*
Königswinter	4	2	4	2,0	*	0,5	3.560	*	4.205
Lohmar	4	4	2	1,6	0,4	*	4.227	2.010	*
Meckenheim	12	4	4	3,2	2,3	4,6	10.129	16.515	11.229
Much	1	1	0	*	*	-	*	*	-
Neunkirchen-Seelscheid	3	2	2	14,5	*	*	7.260	*	*
Niederkassel	7	3	2	1,6	0,6	*	6.218	2.610	*
Rheinbach	4	3	5	0,4	0,6	0,9	2.244	2.050	3.264
Ruppichteroth	0	1	2	-	*	*	-	*	*
Sankt Augustin	4	2	7	1,8	*	3,5	5.935	*	8.440
Siegburg	0	5	1	-	0,5	*	-	5.805	*
Swisttal	0	3	5	-	1,4	2,3	-	4.422	15.393
Troisdorf	7	7	8	2,4	3,9	6,5	9.340	24.238	8.790
Wachtberg	1	3	1	*	5,0	*	*	33.470	*
Windeck	8	2	2	6,1	*	*	4.151	*	*
insgesamt	70	57	53	44,6	33,0	33,0	86.841	151.072	85.636
Veränderung zum Vorjahr		-19 %	-7 %		-26 %	0 %		74 %	-43 %

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	LZS %	Anzahl	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in % des Rohertrags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren
Geschäfts- und Bürogebäude	3,3	7	1.270	1.942	8,29	19,1	43	60
Standardabweichung	0,8		894	770	3,57	2,8	11	
Gewerbe und Industrie	4,6	9	1.663	1.152	5,84	19,3	33	50
Standardabweichung	1,0		1.738	371	2,00	6,9	16	

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

5.3.3 Ertragsfaktoren für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Berichtszeitraum	2023
vermietete Objekte	
Geschäfts- und Bürogebäude	19,1
Standardabweichung	2,8
Gewerbe und Industrie	15,6
Standardabweichung	3,6

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung wie folgt dar:

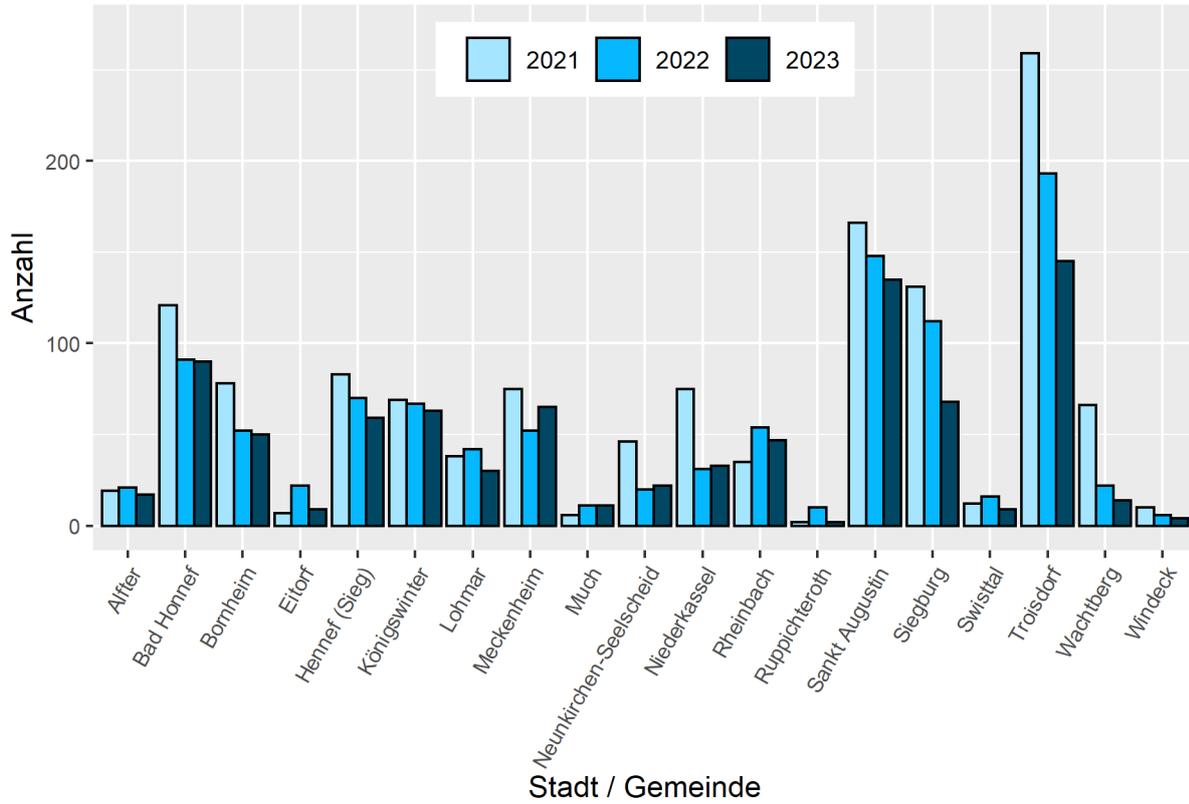
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Wohnungseigentum insgesamt

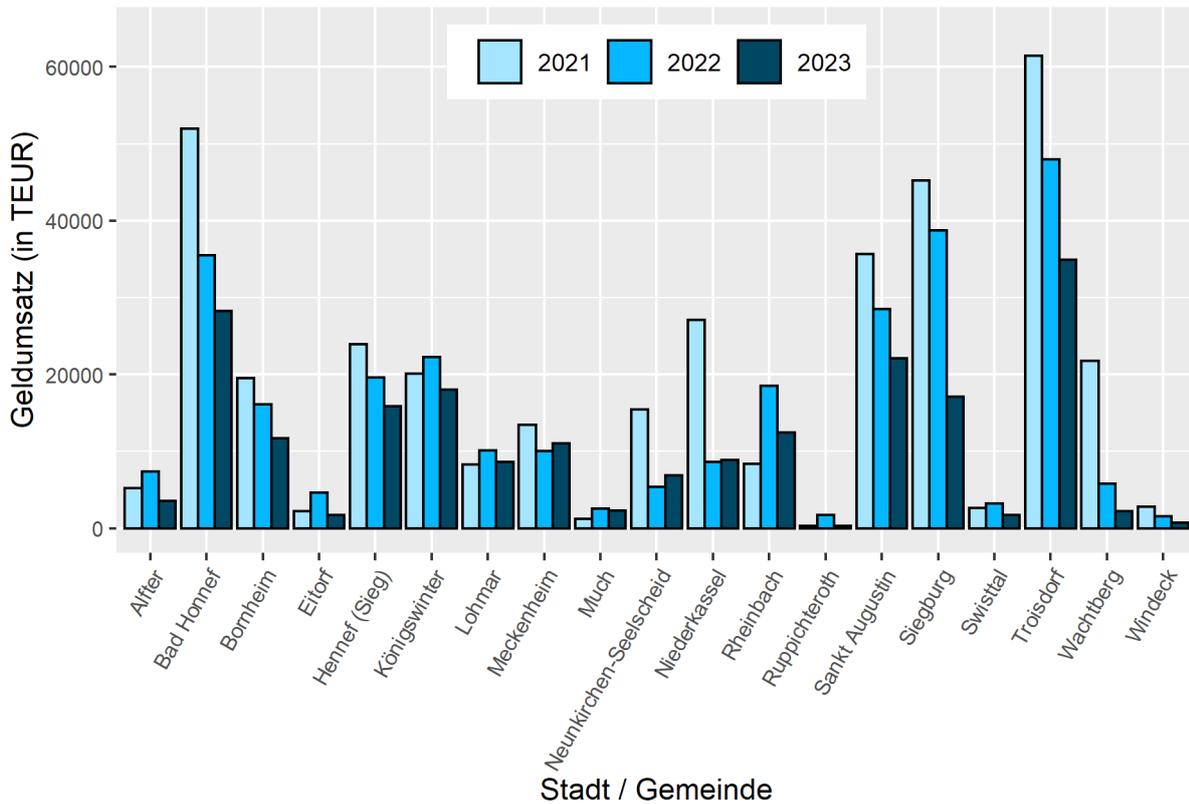
Stadt/Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in TEUR			mittlerer Kaufpreis in TEUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	19	21	17	5.199	7.363	3.569	264	348	208
Bad Honnef	121	91	90	51.945	35.467	28.274	453	388	312
Bornheim	78	52	50	19.529	16.135	11.668	249	307	231
Eitorf	7	22	9	2.181	4.650	1.719	360	211	190
Hennef (Sieg)	83	70	59	23.907	19.622	15.856	292	277	265
Königswinter	69	67	63	20.061	22.253	18.015	288	328	282
Lohmar	38	42	30	8.323	10.090	8.619	202	235	280
Meckenheim	75	52	65	13.476	10.028	11.031	179	192	168
Much	6	11	11	1.254	2.554	2.272	197	232	206
Neunkirchen-Seelscheid	46	20	22	15.403	5.362	6.844	333	260	309
Niederkassel	75	31	33	27.091	8.649	8.898	391	276	268
Rheinbach	35	54	47	8.372	18.531	12.420	230	339	263
Ruppichteroth	2	10	2	*	1.706	*	*	170	*
Sankt Augustin	166	148	135	35.622	28.489	22.092	195	191	163
Siegburg	131	112	68	45.257	38.697	17.084	352	343	247
Swisttal	12	16	9	2.595	3.224	1.728	219	197	187
Troisdorf	259	193	145	61.450	47.948	34.871	238	247	238
Wachtberg	66	22	14	21.742	5.774	2.198	312	261	155
Windeck	10	6	4	2.824	1.522	734	282	253	176
insgesamt	1.298	1.040	873	366.501	288.064	208.172	272	266	226
Veränderung zum Vorjahr		-20 %	-16 %		-21 %	-28 %		-2 %	-15 %

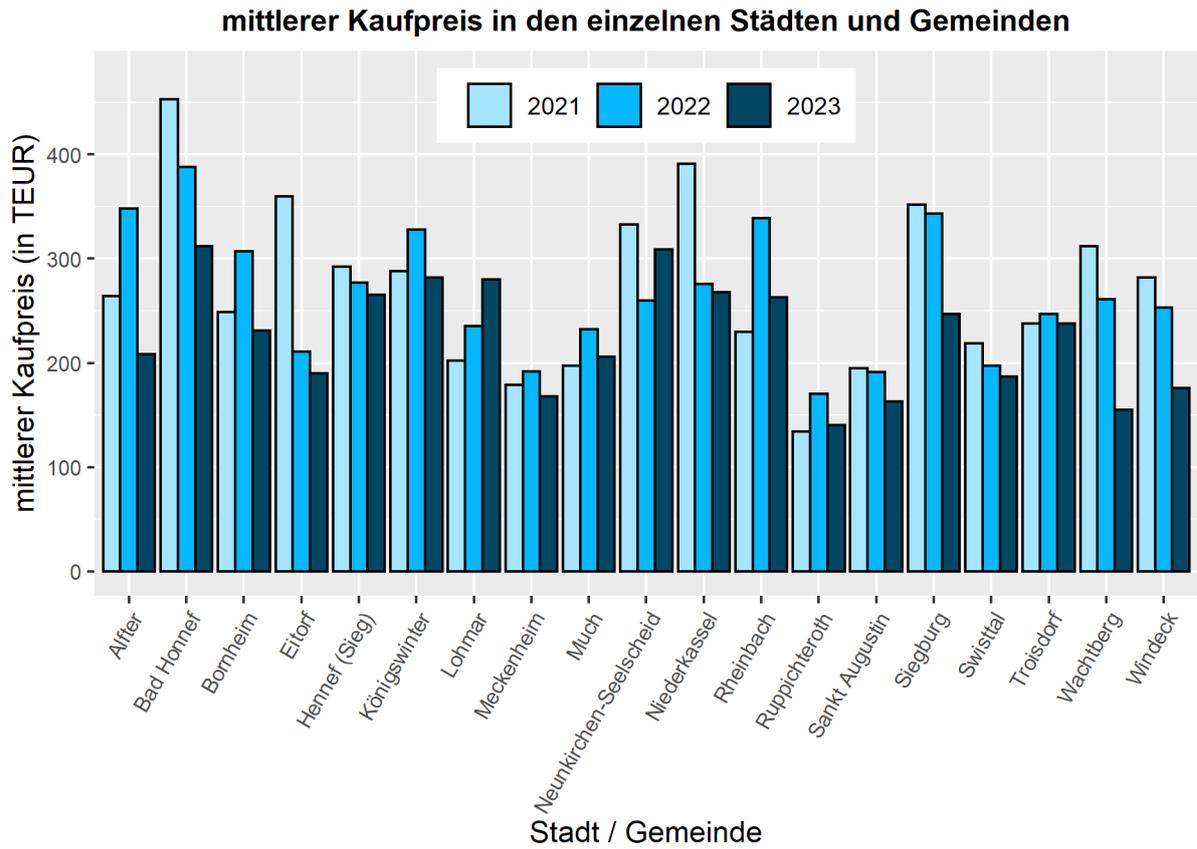
Grafiken zu Eigentumswohnungen

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden



Geldumsatz in den einzelnen Städten und Gemeinden

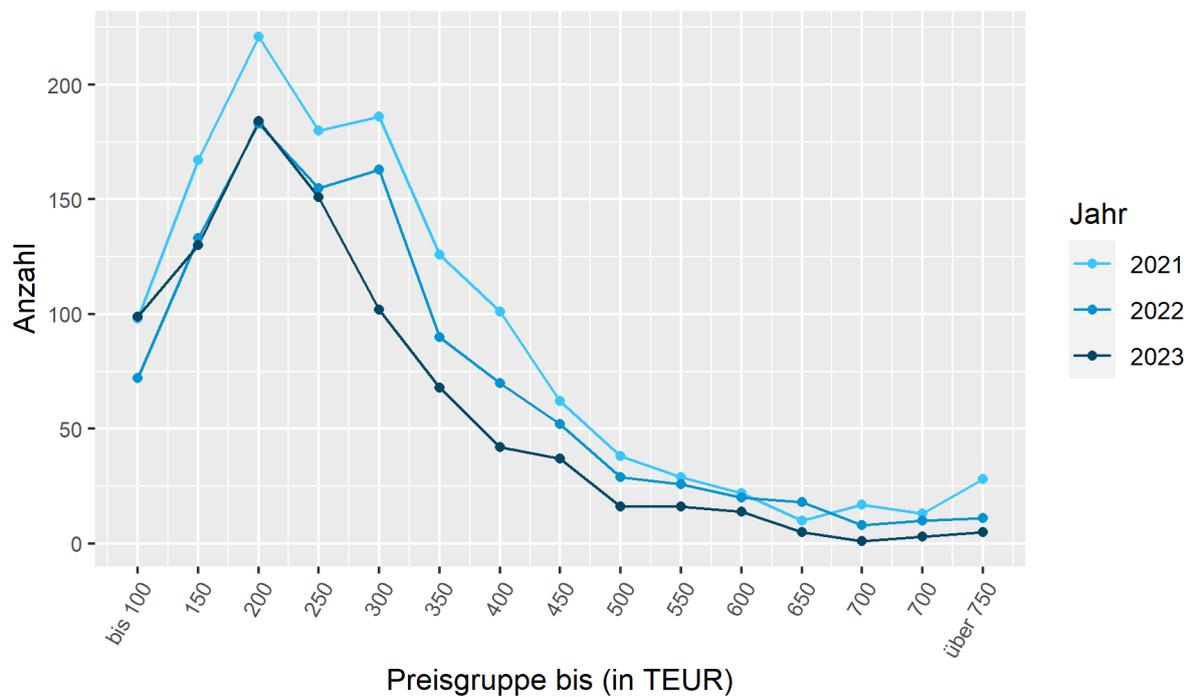




6.1.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Preisgruppe	2021	2022	2023
0 EUR bis 100.000 EUR	98	72	99
100.000 EUR bis 150.000 EUR	167	133	130
150.000 EUR bis 200.000 EUR	221	183	184
200.000 EUR bis 250.000 EUR	180	155	151
250.000 EUR bis 300.000 EUR	186	163	102
300.000 EUR bis 350.000 EUR	126	90	68
350.000 EUR bis 400.000 EUR	101	70	42
400.000 EUR bis 450.000 EUR	62	52	37
450.000 EUR bis 500.000 EUR	38	29	16
500.000 EUR bis 550.000 EUR	29	26	16
550.000 EUR bis 600.000 EUR	22	20	14
600.000 EUR bis 650.000 EUR	10	18	5
650.000 EUR bis 700.000 EUR	17	8	1
700.000 EUR bis 750.000 EUR	13	10	3
über 750.000 EUR	28	11	5
insgesamt	1.298	1.040	873

Darstellung der Preisgruppen von Wohnungseigentum



6.1.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum des Berichtsjahres 2023 gemeindeweise

Preisgruppe	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef (Sieg)
0 EUR bis 100.000 EUR	5	3	2	-	1
100.000 EUR bis 150.000 EUR	1	9	11	-	6
150.000 EUR bis 200.000 EUR	3	12	14	6	12
200.000 EUR bis 250.000 EUR	2	18	8	3	13
250.000 EUR bis 300.000 EUR	2	8	3	-	13
300.000 EUR bis 350.000 EUR	2	12	3	-	3
350.000 EUR bis 400.000 EUR	-	5	3	-	3
400.000 EUR bis 450.000 EUR	2	6	2	-	3
450.000 EUR bis 500.000 EUR	-	1	2	-	1
500.000 EUR bis 550.000 EUR	-	7	-	-	3
550.000 EUR bis 600.000 EUR	-	4	2	-	-
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	3	-	-	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	-	-	-	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	-	-	-	-	1
über 750.000 EUR	-	2	-	-	-
insgesamt	17	90	50	9	59

Preisgruppe	Königswinter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 EUR bis 100.000 EUR	2	2	13	2	3
100.000 EUR bis 150.000 EUR	9	3	18	2	3
150.000 EUR bis 200.000 EUR	11	5	19	1	2
200.000 EUR bis 250.000 EUR	10	7	6	3	-
250.000 EUR bis 300.000 EUR	7	4	5	-	2
300.000 EUR bis 350.000 EUR	9	1	2	3	2
350.000 EUR bis 400.000 EUR	6	1	2	-	-
400.000 EUR bis 450.000 EUR	3	3	-	-	6
450.000 EUR bis 500.000 EUR	2	-	-	-	3
500.000 EUR bis 550.000 EUR	-	2	-	-	1
550.000 EUR bis 600.000 EUR	1	1	-	-	-
600.000 EUR bis 650.000 EUR	1	-	-	-	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	-	-	-	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	1	1	-	-	-
über 750.000 EUR	1	-	-	-	-
insgesamt	63	30	65	11	22

weitere Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Preisgruppe	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 EUR bis 100.000 EUR	2	3	1	40	5
100.000 EUR bis 150.000 EUR	1	8	-	25	7
150.000 EUR bis 200.000 EUR	7	15	-	27	11
200.000 EUR bis 250.000 EUR	5	3	1	22	17
250.000 EUR bis 300.000 EUR	10	2	-	11	8
300.000 EUR bis 350.000 EUR	5	2	-	5	11
350.000 EUR bis 400.000 EUR	1	6	-	2	5
400.000 EUR bis 450.000 EUR	-	2	-	2	-
450.000 EUR bis 500.000 EUR	1	1	-	1	1
500.000 EUR bis 550.000 EUR	-	1	-	-	-
550.000 EUR bis 600.000 EUR	-	2	-	-	3
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	1	-	-	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	1	-	-	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	-	-	-	-	-
über 750.000 EUR	1	-	-	-	-
insgesamt	33	47	2	135	68

Preisgruppe	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 EUR bis 100.000 EUR	2	10	2	1
100.000 EUR bis 150.000 EUR	2	20	4	1
150.000 EUR bis 200.000 EUR	1	33	5	-
200.000 EUR bis 250.000 EUR	2	29	1	1
250.000 EUR bis 300.000 EUR	1	24	2	-
300.000 EUR bis 350.000 EUR	-	7	-	1
350.000 EUR bis 400.000 EUR	1	7	-	-
400.000 EUR bis 450.000 EUR	-	8	-	-
450.000 EUR bis 500.000 EUR	-	3	-	-
500.000 EUR bis 550.000 EUR	-	2	-	-
550.000 EUR bis 600.000 EUR	-	1	-	-
600.000 EUR bis 650.000 EUR	-	-	-	-
650.000 EUR bis 700.000 EUR	-	-	-	-
700.000 EUR bis 750.000 EUR	-	-	-	-
über 750.000 EUR	-	1	-	-
insgesamt	9	145	14	4

6.1.2 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/Gemeinde	Erstverkäufe			Weiterverkäufe			Umwandlungen		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Alfter	-	6	1	-	14	12	-	-	1
Bad Honnef	52	32	20	45	50	61	2	2	2
Bornheim	18	8	5	45	30	37	-	-	-
Eitorf	1	9	1	2	9	5	-	-	-
Hennef (Sieg)	21	4	5	43	48	44	-	5	3
Königswinter	16	14	6	39	45	53	12	1	-
Lohmar	-	1	5	3	32	21	-	1	-
Meckenheim	7	-	-	56	44	51	-	-	-
Much	-	4	3	-	5	8	-	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	10	3	9	6	11	13	-	3	-
Niederkassel	19	-	-	25	22	23	7	-	-
Rheinbach	3	22	9	20	26	31	-	2	1
Ruppichteroth	-	1	1	-	7	1	-	-	-
Sankt Augustin	16	1	4	125	134	122	-	-	1
Siegburg	52	21	3	62	59	41	-	19	8
Swisttal	4	1	1	4	12	6	-	-	-
Troisdorf	59	45	16	115	92	88	7	2	-
Wachtberg	41	3	-	15	11	5	5	-	-
Windeck	-	3	1	-	1	2	-	-	-
insgesamt	319	178	90	605	652	624	33	35	16

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.

6.1.3 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Hinweise zur Verwendung des Immobilienrichtwerts

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können Immobilienrichtwerte kostenlos heruntergeladen werden.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Punkt 6.2.2 Durchschnittswerte von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen).

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung unter www.boris.nrw.de interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator:

Teilmarkt Eigentumswohnungen

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden in folgende wertbestimmende Merkmale und Klassen aufgeteilt:

wertbestimmendes Merkmal	
Baujahr	1900-1930 1931-1960 1961-1980 1981-1995 1996-2010 2011-2022
Wohnfläche	1-40 41-80 81-120 >120
Wohnlage	einfach mittel gut sehr gut
Mietsituation	vermietet unvermietet
Ausstattungs-klasse	1,0 - 2,7 2,8 - 3,2 3,3 - 4,2 4,3 - 5,0
Anzahl Wohneinheiten	1-6 7-12 13-30 31-65 >65

Preisindex

Der Immobilien-Preis-Kalkulator bietet hierzu keine Umrechnungsmöglichkeit an, da die Immobilienrichtwerte jahrgangsweise ermittelt und beschlossen werden.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Für eventuelle Umrechnungen wird empfohlen, den Immobilien-Preis-Kalkulator zu verwenden.

Baujahr

Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Anzahl	Baujahr	Faktor
19	1900-1930	0,820
33	1931-1960	0,662
562	1961-1980	0,699
372	1981-1995	0,840
123	1996-2010	0,806
588	2011-2022	1,000

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone und Terrassen (in einer üblichen Größe) werden i. d. R. zu ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Anzahl	Wohnfläche	Faktor
137	1-40	1,000
829	41-81	1,042
616	81-120	1,042
115	>120	1,042

Mietsituation

Anzahl	Mietsituation	Faktor
496	vermietet	0,952
1201	unvermietet	1,000

Ausstattungs-klasse

Die Einordnung der Ausstattung erfolgt in Anlehnung an den Gebäudestandard bzw. an die Standardstufen der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 4 III. ImmoWertV (Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen [Gebäudestandards] zur Ermittlung der Kostenkennwerte).

Mit Einstufung in die Standardstufen lässt sich die Gebäudeausstattungs-kennzahl und die Gebäudestandardkennzahl ermitteln.

Anzahl	Ausstattungs-klasse	Faktor	
137	1,0 - 2,7	1,000	einfach
829	2,8 – 3,2	1,111	mittel
616	3,3 – 4,2	1,316	gehoben
115	4,3 – 5,0	1,389	stark gehoben

Anzahl der Einheiten im Gebäude

Eine Wohnanlage ist ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen.

Anzahl	Anzahl Wohneinheiten	Faktor
217	1-6	1,000
286	7-12	1,020
540	13-30	1,064
255	31-65	1,075
399	>65	1,020

Wohnlage

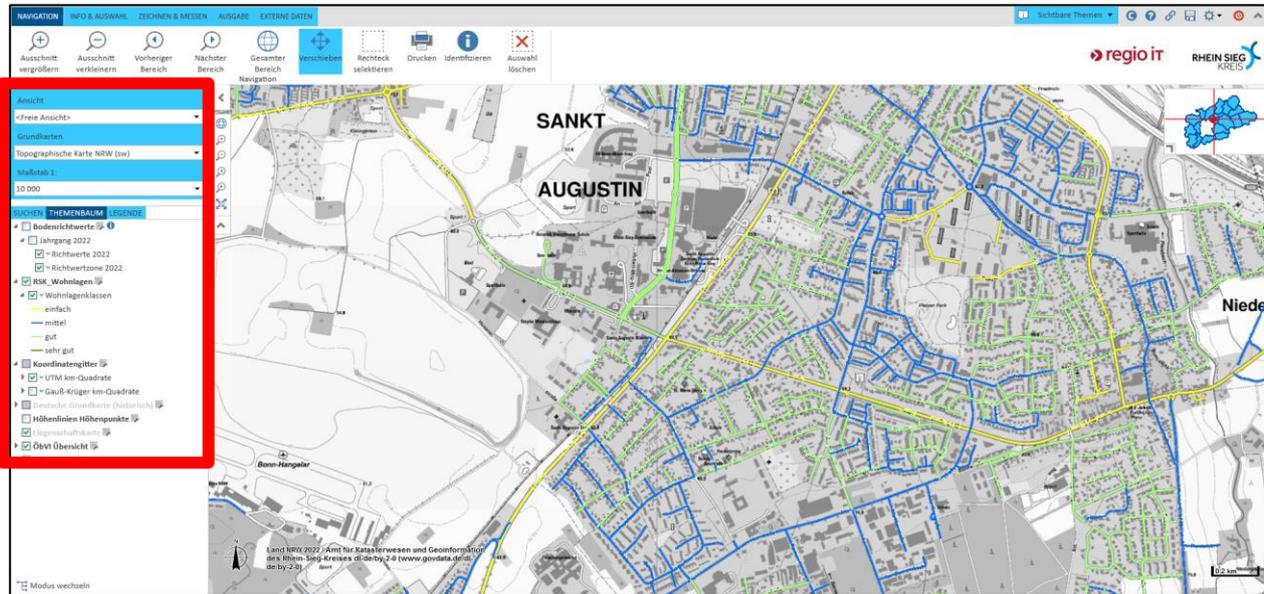
Der Bodenrichtwert ist jeweils auf die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone dominierende Wohnlage abgestellt. Lageunterschiede innerhalb der Bodenrichtwertzone können mit den o.a. Faktoren angepasst werden. Die Einschätzung der Wohnlagen erfolgte im Wesentlichen auf der Grundlage von Daten, die die einzelnen Städte/Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises zur Verfügung stellen bzw. erheben (z.B. im Rahmen der Erhebung von Mietspiegeln) sowie auf Grundlage von sachverständigen Einschätzungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Sollten evtl. in einigen Bereichen keine Wohnlagen angegeben sein, so ist die Lageeinschätzung sachverständig zu ermitteln.

Anzahl	Wohnfläche	Faktor
337	einfach	1,000
926	mittel	1,064
393	gut	1,124
41	sehr gut	1,316

Die Wohnlagenkarte kann unter

https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_extern_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&client=core

eingesehen werden. Unter dem Menüpunkt „Ansicht“ ist das Thema „Vermessung“ zu wählen, anschließend den Unterpunkt „RSK-Wohnlagen“ (ab Maßstab 1:10.000) auswählen.



Anwendungsbeispiel:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	2011 – 2022	2015	1,000
Wohnfläche	< 40 m ²	80	1,042
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,000
Ausstattungs-klasse	einfach	mittel	1,111
Anzahl Wohneinheiten	1 - 6	3	1,000
Wohnlage	einfach	mittel	1,064
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor			1,232
Angepasster Immobilienrichtwert	2.650 EUR/m ²	x 1,232	3.265 EUR/m ²
Immobilienwert	80 m²	x 3.265 EUR/m²	rd. 261.000 EUR

Hinweis: Zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird empfohlen, den Immobilienpreiskalkulator auf www.boris.nrw.de zu verwenden.

6.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für 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 6.1.5).

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 2022 und 2023 herangezogen.

6.1.4.1 Wohnungsgröße bis 40 m²

(Baujahr bis 1980)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Bad Honnef	4	2.400	3.250	2.800	2.750
Königswinter	5	2.300	3.200	2.600	2.500
Lohmar	6	2.200	3.150	2.550	2.350
Rheinbach	3	1.900	2.800	2.250	2.050
Sankt Augustin	45	900	5.050	1.850	1.700
Troisdorf	4	1.650	2.850	2.050	1.900
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	74	900	5.050	2.100	1.950

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Meckenheim	3	1.900	2.750	2.400	2.550
Siegburg	3	2.800	3.250	3.050	3.100
Troisdorf	3	3.300	3.400	3.350	3.400
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	15	1.900	3.950	3.000	3.100

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	7	1.850	3.750	3.050	3.400

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Troisdorf	5	4.400	5.450	4.750	4.600
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	7	4.400	6.150	4.950	4.750

6.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 41 m² und 80 m²**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Alfter	3	2.700	3.100	2.900	2.800
Bad Honnef	40	750	4.250	2.700	2.700
Bornheim	12	2.100	3.400	2.800	2.900
Hennef (Sieg)	16	1.900	4.850	2.750	2.500
Königswinter	15	1.450	3.850	2.600	2.500
Lohmar	7	900	4.300	2.200	1.950
Meckenheim	20	750	2.800	2.000	1.950
Neunkirchen-Seelscheid	4	1.800	2.100	2.000	2.000
Niederkassel	6	600	3.350	2.200	2.150
Rheinbach	15	1.250	3.400	2.150	2.050
Ruppichteroth	3	1.400	1.800	1.550	1.450
Sankt Augustin	113	700	4.300	2.100	2.050
Siegburg	47	1.800	4.300	2.850	2.950
Swisttal	4	1.300	2.600	1.700	1.450
Troisdorf	56	1.000	6.100	2.500	2.450
Wachtberg	6	1.150	3.200	1.900	1.850
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	369	600	6.100	2.400	2.350

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Bad Honnef	8	2.700	4.150	3.500	3.600
Bornheim	15	1.300	3.450	2.450	2.600
Eitorf	6	650	2.850	2.000	2.000
Hennef (Sieg)	23	1.750	3.850	3.000	2.950
Königswinter	16	1.350	3.650	2.950	3.050
Lohmar	9	2.150	3.650	2.750	2.800
Meckenheim	26	950	3.250	2.200	2.150
Much	3	1.350	2.700	1.900	1.700
Neunkirchen-Seelscheid	4	1.300	2.950	2.150	2.150
Niederkassel	4	3.100	3.900	3.650	3.750
Rheinbach	4	1.650	3.100	2.500	2.650
Sankt Augustin	24	1.900	3.750	2.750	2.850
Siegburg	10	1.500	4.200	2.900	2.800
Swisttal	3	2.450	3.200	2.800	2.750
Troisdorf	35	1.900	4.200	3.000	2.900
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	195	650	4.200	2.750	2.800

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Bad Honnef	4	3.350	4.600	3.950	3.950
Bornheim	9	1.750	3.500	2.800	2.900
Eitorf	4	1.150	2.700	2.150	2.350
Hennef (Sieg)	18	1.850	3.600	3.450	3.200
Königswinter	6	2.050	4.250	2.950	3.000
Lohmar	5	2.600	3.950	3.350	3.350
Rheinbach	8	1.950	3.350	2.850	2.900
Sankt Augustin	4	2.650	3.950	3.250	3.250
Siegburg	9	2.450	4.200	3.650	4.100
Troisdorf	3	2.550	3.750	3.200	3.250
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	76	1.150	4.600	3.150	3.200

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Bad Honnef	19	3.700	7.000	4.750	4.100
Bornheim	3	4.100	4.700	4.500	4.700
Eitorf	7	3.000	4.150	3.400	3.200
Hennef (Sieg)	6	2.700	4.050	3.550	3.700
Königswinter	8	2.950	6.750	5.150	5.450
Meckenheim	4	3.000	4.100	3.550	3.550
Much	4	3.200	3.850	3.600	3.650
Rheinbach	16	3.750	5.800	5.000	5.100
Sankt Augustin	5	2.850	4.600	3.850	3.900
Siegburg	16	3.450	5.900	4.400	4.350
Troisdorf	48	3.200	6.250	4.650	4.600
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	145	2.650	7.000	4.450	4.400

6.1.4.3 Wohnungsgröße zwischen 81 m² und 120 m²**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR/m ²		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²
		von	bis		
Bad Honnef	14	1.350	3.250	2.650	2.700
Bornheim	4	1.900	4.000	3.000	3.050
Hennef (Sieg)	5	1.800	3.400	2.650	2.400
Königswinter	13	2.000	3.800	2.850	2.950
Lohmar	4	2.350	4.250	3.350	3.450
Meckenheim	26	1.000	3.000	1.900	1.850
Neunkirchen-Seelscheid	3	600	1.900	1.200	1.100
Niederkassel	5	1.600	3.800	2.700	2.600
Rheinbach	14	1.750	3.300	2.500	2.500
Ruppichteroth	3	1.350	1.700	1.550	1.600
Sankt Augustin	35	900	3.750	2.300	2.250
Siegburg	21	1.450	3.800	2.650	2.500
Swisttal	5	750	2.600	1.800	2.100
Troisdorf	22	1.550	3.000	2.400	2.550
Wachtberg	3	2.850	3.050	2.950	2.950
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	183	600	4.250	2.400	2.400

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Bad Honnef	11	2.450	4.200	3.200	3.000
Bornheim	3	2.750	3.200	3.050	3.200
Hennef (Sieg)	11	2.450	4.050	3.150	3.050
Königswinter	9	1.950	4.400	3.350	3.400
Lohmar	11	1.300	3.200	2.600	2.750
Meckenheim	8	950	2.900	2.050	2.050
Niederkassel	6	2.600	3.850	3.100	3.050
Sankt Augustin	11	2.200	4.000	2.950	3.050
Siegburg	8	2.350	3.550	3.150	3.350
Swisttal	3	1.150	2.600	1.650	1.250
Troisdorf	16	2.100	3.900	2.750	2.700
Wachtberg	3	1.950	3.050	2.600	2.700
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	104	950	4.400	2.850	2.850

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Alfter	5	3.100	3.750	3.350	3.350
Bad Honnef	8	2.550	5.700	4.000	3.950
Bornheim	3	3.000	3.450	3.200	3.150
Hennef (Sieg)	9	2.100	3.400	2.900	3.100
Königswinter	8	2.000	4.000	3.150	3.050
Lohmar	6	2.200	3.200	2.750	2.850
Neunkirchen-Seelscheid	8	1.150	3.750	2.400	2.500
Rheinbach	10	2.200	3.850	3.250	3.400
Sankt Augustin	7	2.050	4.600	3.550	3.800
Siegburg	8	1.000	4.250	3.450	3.600
Troisdorf	6	2.100	3.700	2.850	2.700
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	85	1.000	5.700	3.150	3.200

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Alfter	5	4.250	4.650	4.450	4.400
Bad Honnef	28	3.200	7.000	5.500	6.150
Bornheim	8	2.850	5.150	3.750	3.750
Hennef (Sieg)	11	3.250	4.650	4.050	4.050
Königswinter	11	3.250	6.750	4.750	4.800
Lohmar	3	3.600	5.250	4.700	5.200
Much	4	2.700	3.650	3.150	3.100
Neunkirchen-Seelscheid	12	2.350	5.400	4.300	4.550
Niederkassel	6	3.200	8.350	4.350	3.700
Rheinbach	13	3.900	5.950	5.100	5.150
Sankt Augustin	3	4.050	5.150	4.700	5.000
Siegburg	9	2.800	5.900	4.600	5.050
Troisdorf	16	3.250	5.600	4.350	4.350
Windeck	3	3.150	3.400	3.300	3.400
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	138	2.250	8.350	4.550	4.450

6.1.4.4 Wohnungsgröße ab 120 m²**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Bad Honnef	3	2.000	3.400	2.550	2.200
Hennef (Sieg)	3	2.650	3.100	2.900	2.900
Königswinter	6	2.350	3.800	2.650	2.450
Sankt Augustin	3	550	1.700	1.350	1.700
Siegburg	3	2.450	4.200	3.450	3.750
Troisdorf	4	2.650	2.850	2.750	2.800
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	32	550	4.200	2.500	2.450

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Bad Honnef	3	2.600	3.850	3.400	3.850
Königswinter	3	2.150	2.600	2.450	2.550
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	15	450	3.850	2.400	2.550

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Bad Honnef	5	1.800	4.350	2.950	3.050
Hennef (Sieg)	7	1.850	3.450	2.600	2.600
Lohmar	4	100	3.450	2.400	3.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	29	100	4.350	2.900	2.950

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR/m ²			
		von	bis		
Bad Honnef	9	3.900	6.550	5.250	4.900
Bornheim	7	3.150	5.450	4.150	3.850
Rheinbach	3	3.400	5.150	4.550	5.050
Siegburg	7	3.500	5.000	4.100	4.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	34	3.150	6.550	4.600	4.300

6.1.5 Durchschnittswerte für Alten- bzw. Seniorenwohnungen, Wohneinheiten für 'Betreutes Wohnen' und Seniorenhäuser 60+

(Baujahr bis 1999)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²	Wohnfläche	
		in EUR/m ²	in EUR/m ²			in m ²	in m ²
		von	bis			von	bis
Alfter	3	2.100	2.400	2.200	2.150	30	32
Bad Honnef	11	2.500	4.100	3.300	3.100	40	108
Bornheim	20	1.700	3.750	3.000	3.100	37	81
Rheinbach	3	3.550	4.250	4.000	4.200	32	58
Sankt Augustin	9	1.400	4.200	2.900	3.150	67	100
Siegburg	5	2.600	4.600	3.500	3.450	41	113
Troisdorf	7	1.700	3.550	2.900	3.050	40	138
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	62	1.400	4.600	3.050	3.100	30	138

(Baujahr ab 2000)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert in EUR/m ²	Median in EUR/m ²	Wohnfläche	
		in EUR/m ²	in EUR/m ²			in m ²	in m ²
		von	bis			von	bis
Niederkassel	10	3.350	9.000	5.600	4.150	20	127
Sankt Augustin	5	3.750	5.750	4.750	4.500	26	145
Siegburg	8	4.450	5.400	4.900	4.900	81	154
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	30	2.600	9.000	5.000	4.500	20	154

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 2021, 2022 und 2023 herangezogen.

6.1.6 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,2	222	75	3.012	9,45	18,6	52	80
Standardabweichung	0,4		26	939	2,39	4,2	14	

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 Baujahresklassen aufgeteilt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Baujahr bis 1989	2,1	81	74	2.562	8,72	19,8	39	80
Standardabweichung	0,4		23	577	1,70	4,3	7	
Baujahr 1990 bis 1999	2,2	76	71	2.694	8,72	20,1	52	80
Standardabweichung	0,4		26	608	2,03	3,6	4	
Baujahr 2000 bis 2009	2,1	25	82	3.541	9,66	17,5	62	80
Standardabweichung	0,4		34	606	1,53	2,7	3	
Baujahr 2010 bis 2019	2,6	26	74	3.949	11,75	15,3	73	80
Standardabweichung	0,4		28	1.181	3,41	2,3	3	
Baujahr ab 2020	2,7	21	78	4.360	12,60	13,1	80	80
Standardabweichung	0,4		10	433	1,55	1,1	0	

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,4	47	63	2.191	8,8	21,5	37	80
Standardabweichung	0,4		23	936	3,0	5,0	10	

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

6.1.7 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum

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

Berichtszeitraum	2023
vermietete Objekte	
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	26,6
Standardabweichung	3,5

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	2023
vermietete Objekte	
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989	24,6
Standardabweichung	2,8
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999	26,3
Standardabweichung	2,7
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009	30,7
Standardabweichung	2,8
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2010 bis 2019	28,5
Standardabweichung	3,0
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2020	29,0
Standardabweichung	3,1

Berichtszeitraum	2023
vermietete Objekte	
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	20,6
Standardabweichung	2,8

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

6.2 Teileigentum

Für Teileigentum in Form von z.B. Ladenlokalen, Büroeinheiten usw. liegt kein ausreichendes Datenmaterial vor.

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 2021, 2022 und 2023.

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.

6.2.1 Oberirdische Stellplätze

(Baujahr bis 1980)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	3	7.500	12.000	10.500	12.000
Meckenheim	3	5.500	5.500	5.500	5.500
Niederkassel	4	5.500	5.500	5.500	5.500
Sankt Augustin	5	3.000	3.000	3.000	3.000
Siegburg	3	5.500	6.500	6.000	5.500
Swisttal	4	4.000	5.000	4.500	4.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	25	3.000	12.000	5.500	5.500

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	5	4.000	5.500	5.000	5.000

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rheinbach	3	5.500	12.000	8.500	8.500
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	3.000	20.000	9.000	8.000

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	5	7.500	12.500	11.500	12.500
Eitorf	6	3.500	7.500	4.500	4.000
Troisdorf	8	12.000	20.000	14.000	13.000
Wachtberg	5	6.000	6.000	6.000	6.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	33	3.500	20.000	10.000	10.000

6.2.2 Garagen**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	3	10.000	13.000	11.000	10.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	11	7.000	15.000	10.000	9.000

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	8.000	15.000	9.500	9.000

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1	17.500	17.500	17.500	17.500

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Bornheim	3	15.000	20.000	18.500	20.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	9	9.000	20.000	15.500	17.500

6.2.3 Tiefgaragenstellplätze**(Baujahr bis 1980)**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Meckenheim	13	7.000	15.000	8.000	7.000
Sankt Augustin	17	4.000	15.000	5.000	4.000
Troisdorf	13	5.000	10.000	8.500	9.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	49	4.000	15.000	7.000	7.000

(Baujahr 1981 bis 1995)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne in EUR		Mittelwert in EUR	Median in EUR
		von	bis		
Meckenheim	5	9.000	15.000	13.000	15.000
Troisdorf	8	9.000	20.000	15.000	15.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	18	9.000	25.000	15.000	15.000

(Baujahr 1996 bis 2010)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	3	9.000	9.000	9.000	9.000
Hennef (Sieg)	5	9.000	20.000	12.500	9.000
Sankt Augustin	4	15.000	25.000	17.500	15.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	14	8.000	25.000	12.500	9.000

(Baujahr ab 2011)

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Preisspanne		Mittelwert	Median
		in EUR			
		von	bis		
Bad Honnef	12	20.000	35.000	32.500	35.000
Hennef (Sieg)	8	18.000	25.000	22.000	22.000
Königswinter	7	22.000	26.000	23.500	24.000
Niederkassel	10	15.000	21.000	18.000	17.500
Sankt Augustin	4	19.500	22.500	21.000	21.000
Siegburg	11	19.000	22.500	21.000	22.500
Troisdorf	8	18.000	22.500	20.500	20.000
Wachtberg	13	18.000	22.000	18.500	18.000
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	76	10.000	35.000	22.000	21.000

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Erbbaurechtskoeffizienten ist in Kapitel 8.4 dargestellt. Erbbaurechtsfaktoren sowie Erbbaugrundstückskoeffizienten bzw. Erbbaugrundstücksfaktoren werden vom Gutachterausschuss nicht ermittelt. Der Verkehrswert von Erbbaugrundstücken ist nach der finanzmathematischen Methode gem. § 52 ImmoWertV zu ermitteln.

Erbbaurechtskoeffizienten

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m ² bis 700 EUR/m ²
	n = 26 R ² = 0,43
300.000 EUR	
325.000 EUR	0,75
350.000 EUR	0,74
375.000 EUR	0,72
400.000 EUR	0,71
425.000 EUR	0,69
450.000 EUR	0,68
475.000 EUR	0,67
500.000 EUR	0,66
525.000 EUR	0,66
550.000 EUR	0,65
575.000 EUR	0,64
600.000 EUR	0,64
625.000 EUR	0,63
650.000 EUR	0,63
675.000 EUR	0,62
700.000 EUR	0,62
725.000 EUR	0,61
750.000 EUR	0,61
775.000 EUR	0,61
800.000 EUR	0,60
825.000 EUR	

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	480.000 EUR	140.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	45 %	13 %
Bodenwert	450 EUR/m ²	135 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	315 m ²	95 m ²

Hinweis: Bei den angegebenen Koeffizienten 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 ein Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart 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 auf Grundlage der ImmoWertV ermittelt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen der Jahrgänge 2021, 2022 und 2023 und der ihnen entsprechenden Reinerträge (tatsächlich gezahlte Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden; bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten wurden die Vorgaben der ImmoWertV beachtet) 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 u.a. unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse 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 nach den Vorgaben der ImmoWertV ermittelt:

- Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in EUR/m² BGF
- Regionalfaktor (Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße) wurde mit 1,0 angesetzt.
- Baunebenkosten sind bereits in den NHK 2010 enthalten; für Außenanlagen wurden in der Regel 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).
- 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 unter der Rubrik "Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW" zu finden.

8.4 Modell zur Ableitung von Erbbaurechtskoeffizienten

Gemäß § 48 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht) ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Nach § 49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts u.a. ermittelt werden ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums.

Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der (im vorliegenden Fall) dem marktangepassten vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht. Der Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts liegt das Modell unter Ziffer 8.3 unter Berücksichtigung der jeweiligen Sachwertfaktoren zugrunde.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts wird im vorliegenden Fall ermittelt durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem (ggf.) objektspezifisch angepassten bzw. anzupassenden Erbbaurechtskoeffizienten gem. § 49 (1) Satz 1 Nr. 3 ImmoWertV.

Die Erbbaurechtskoeffizienten wurden mit Hilfe von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hier wurden nur Verträge ausgewertet, die ab dem Jahr 2023 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 26 Kauffälle den Anforderungen und konnten somit in der Auswertung verwendet werden. Dabei wurden Kauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern herangezogen.

9 Übersicht über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Bei diesem Kapitel handelt es sich um eine Zusammenstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Für Hinweise und weitere Informationen zu diesen Daten wird auf die entsprechenden Kapitel der einzelnen Teilmärkte verwiesen.

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
kleiner 500 m ²	434	+ 5 %	16	27
500 - 700 m ²	381	0 %	20	31
701 - 900 m ²	215	- 5 %	23	38
größer 900 m ²	siehe Beispiele zu Grundstücken über 900 m ²			

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)

	LZS	Anzahl	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
vermietete Objekte	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Einfamilienhäuser, freistehend	1,8	19	144	3.236	7,91	19,3	40	80
Standardabweichung	0,3		54	712	0,94	2,7	14	
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,8	46	127	3.219	8,37	19,2	47	80
Standardabweichung	0,3		27	903	2,09	6,0	15	
Zweifamilienhäuser	2,3	24	182	2.452	7,84	21,2	43	80
Standardabweichung	0,4		47	541	1,41	3,2	15	
Dreifamilienhäuser	2,3	43	234	2.275	7,46	23,3	37	80
Standardabweichung	0,4		54	583	1,58	5,8	15	
gemischt genutzte Gebäude	3,3	28	542	1.729	7,73	20,4	34	80
Standardabweichung	0,6		409	570	1,93	4,1	9	
Geschäfts- und Bürogebäude	3,3	7	1.270	1.942	8,29	19,1	43	60
Standardabweichung	0,8		894	770	3,57	2,8	11	
Gewerbe und Industrie	4,6	9	1.663	1.152	5,84	19,3	33	50
Standardabweichung	1,0		1.738	371	2,00	6,9	16	

9.2.2 Angaben zu Mehrfamilienhäusern

	LZS	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,4	62	575	2.027	7,33	23,1	38	80
Standardabweichung	0,4		825	604	1,57	4,6	15	

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

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
Stadt/Gemeinde	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	2,4	22	702	2.212	7,78	21,6	40	80
Standardabweichung	0,4		1.313	673	1,71	4,2	17	
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelerscheid, Ruppichteroth	3,2	7	460	1.388	6,17	27,7	40	80
Standardabweichung	0,6		220	501	1,34	6,7	10	
Siegburg	2,3	7	910	1.867	6,75	26,0	37	80
Standardabweichung	0,6		626	459	1,28	3,0	20	
Troisdorf	2,4	10	483	1.758	6,99	24,1	28	80
Standardabweichung	0,4		186	357	1,63	6,3	4	
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	2,3	15	378	2.343	7,58	22,1	42	80
Standardabweichung	0,3		129	480	1,32	3,8	11	

9.2.3 Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge

Angaben zu bebauten Grundstücken (außer Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser)

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
	%	%	%	%	%
vermietete Objekte					
freistehende Einfamilienhäuser	2,6	2,3	2,2	1,8	1,8
Reihen- und Doppelhäuser	2,5	2,3	2,0	1,8	1,8
Zweifamilienhäuser	2,6	2,5	2,2	2,1	2,3
Dreifamilienhäuser	3,1	2,9	2,4	2,3	2,3
Gemischt genutzte Gebäude	3,8	3,7	3,4	3,2	3,3
Geschäfts- und Bürogebäude	5,6	4,5	4,4	3,3	3,3
Gewerbe und Industrie	5,7	5,2	4,5	4,0	4,6

Angaben zu Mehrfamilienhäuser

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	3,4	3,0	2,6	2,4	2,4

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

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
Stadt/Gemeinde	%	%	%	%	%
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	3,4	2,9	2,6	2,4	2,4
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	4,5	3,6	3,1	2,8	3,2
Siegburg	3,1	2,7	2,1	2,0	2,3
Troisdorf	3,3	3,0	2,4	2,3	2,4
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	3,1	2,6	2,4	2,3	2,3

9.3 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

9.3.1 Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,2	222	75	3.012	9,45	18,6	52	80
Standardabweichung	0,4		26	939	2,39	4,2	14	

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 Baujahresklassen aufgeteilt.

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Baujahr bis 1989	2,1	81	74	2.562	8,72	19,8	39	80
Standardabweichung	0,4		23	577	1,70	4,3	7	
Baujahr 1990 bis 1999	2,2	76	71	2.694	8,72	20,1	52	80
Standardabweichung	0,4		26	608	2,03	3,6	4	
Baujahr 2000 bis 2009	2,1	25	82	3.541	9,66	17,5	62	80
Standardabweichung	0,4		34	606	1,53	2,7	3	
Baujahr 2010 bis 2019	2,6	26	74	3.949	11,75	15,3	73	80
Standardabweichung	0,4		28	1.181	3,41	2,3	3	
Baujahr ab 2020	2,7	21	78	4.360	12,60	13,1	80	80
Standardabweichung	0,4		10	433	1,55	1,1	0	

9.3.2 Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

	LZ	Anzahl	Ø Wfl/Nfl	Ø Kaufpreis	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	Ø GND
	%		m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,4	47	63	2.191	8,8	21,5	37	80
Standardabweichung	0,4		23	936	3,0	5,0	10	

9.3.3 Liegenschaftszinssätze mehrerer Jahrgänge

Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2,8	2,7	2,5	2,2	2,2

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	2019	2020	2021	2022	2023
	%	%	%	%	%
Baujahr bis 1989	3,0	2,9	2,5	2,2	2,1
Baujahr 1990 bis 1999	2,7	2,7	2,5	2,2	2,2
Baujahr 2000 bis 2009	2,9	2,7	2,4	2,2	2,1
Baujahr 2010 bis 2019	2,6	2,6	2,6	2,4	2,6
Baujahr ab 2020			2,7	2,6	2,7

Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschossen (Großwohnanlagen)

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
	%	%	%	%	%
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	4,7	4,0	3,1	2,7	2,4

9.4 Ertragsfaktoren mehrerer Jahrgänge

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

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

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
vermietete Objekte					
Zweifamilienhäuser	22,4	22,8	24,5	25,5	25,3
Standardabweichung	3,3	3,5	3,4	3,4	3,6
Dreifamilienhäuser	19,6	21,3	23,1	24,4	24,0
Standardabweichung	2,5	2,7	2,9	2,7	3,5
Gemischt genutzte Gebäude	15,9	16,9	17,9	18,0	18,0
Standardabweichung	2,2	2,6	2,8	2,5	3,0
Geschäfts- und Bürogebäude	13,7	15,2	15,4	18,2	19,1
Standardabweichung	3,8	2,7	2,6	2,6	2,8
Gewerbe und Industrie	12,7	12,8	14,2	16,3	15,6
Standardabweichung	2,7	2,8	3,9	4,1	3,6

9.4.2 Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	19,6	20,6	21,9	22,8	22,1
Standardabweichung	2,9	3,2	3,2	3,9	4,3

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

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
Stadt/Gemeinde					
Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Hennef (Sieg)	19,6	21,7	22,3	23,0	22,6
Standardabweichung	3,1	2,6	2,5	2,6	3,1
Windeck, Much, Lohmar, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth	15,7	18,1	19,2	19,3	17,4
Standardabweichung	3,0	2,2	3,0	3,4	3,1
Siegburg	20,0	20,3	23,9	25,9	22,3
Standardabweichung	2,7	4,3	4,3	5,4	5,6
Troisdorf	19,8	20,9	22,8	21,7	20,7
Standardabweichung	3,6	3,6	5,0	5,3	4,9
Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal, Wachtberg	20,6	22,2	22,6	23,2	24,8
Standardabweichung	3,9	3,7	3,4	2,6	3,8

9.5 Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum mehrerer Jahrgänge

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

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	24,3	24,7	25,5	26,6	26,6
Standardabweichung	6,8	4,1	3,9	3,6	3,5

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	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr bis 1989	20,5	21,2	22,8	24,2	24,6
Standardabweichung	3,0	3,0	3,6	3,3	2,8
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 1990 bis 1999	24,4	24,8	25,5	26,5	26,3
Standardabweichung	2,6	2,5	2,3	2,7	2,7
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2000 bis 2009	24,7	25,5	28,0	30,1	30,7
Standardabweichung	3,2	3,1	3,2	3,6	2,8
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr 2010 bis 2019	28,6	28,7	29,2	30,9	28,5
Standardabweichung	2,5	2,4	2,3	3,1	3,0
Wohnungseigentum in Gebäuden bis 4 Geschosse, Baujahr ab 2020			28,8	29,9	29,0
Standardabweichung			2,4	1,9	3,1

Berichtszeitraum	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse, Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	13,8	16,0	19,7	20,7	20,6
Standardabweichung	2,0	2,5	2,6	2,7	2,8

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 dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	< 171 EUR/m ²	171 EUR/m ² bis 300 EUR/m ²	301 EUR/m ² bis 460 EUR/m ²	> 460 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 51 R² = 0,70	n = 57 R² = 0,70	n = 134 R² = 0,62	n = 140 R² = 0,69
125.000 EUR				
150.000 EUR	1,16			
175.000 EUR	1,11			
200.000 EUR	1,06			
225.000 EUR	1,03	1,15		
250.000 EUR	1,01	1,10		
275.000 EUR	0,98	1,06	1,13	1,18
300.000 EUR	0,97	1,03	1,10	1,14
325.000 EUR	0,95	1,00	1,07	1,10
350.000 EUR	0,94	0,98	1,05	1,07
375.000 EUR	0,93	0,96	1,03	1,05
400.000 EUR	0,92	0,94	1,01	1,03
425.000 EUR	0,91	0,92	0,99	1,01
450.000 EUR	0,90	0,91	0,98	0,99
475.000 EUR	0,89	0,90	0,97	0,97
500.000 EUR	0,89	0,89	0,95	0,96
525.000 EUR	0,88	0,88	0,94	0,95
550.000 EUR	0,88	0,87	0,93	0,93
575.000 EUR		0,86	0,93	0,92
600.000 EUR		0,85	0,92	0,91
625.000 EUR		0,84	0,91	0,91
650.000 EUR		0,84	0,90	0,90
675.000 EUR			0,90	0,89
700.000 EUR			0,89	0,88
725.000 EUR			0,89	0,88
750.000 EUR			0,88	0,87

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	365.000 EUR	130.000 EUR	445.000 EUR	150.000 EUR	500.000 EUR	120.000 EUR	540.000 EUR	150.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	24 %	9 %	43 %	13 %	47 %	13 %	57 %	13 %
Bodenwert	120 EUR/m ²	30 EUR/m ²	245 EUR/m ²	35 EUR/m ²	375 EUR/m ²	45 EUR/m ²	570 EUR/m ²	70 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	40 Jahre	15 Jahre	35 Jahre	10 Jahre	40 Jahre	15 Jahre	35 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	320 m ²	115 m ²	335 m ²	120 m ²	330 m ²	95 m ²	305 m ²	90 m ²

9.6.2 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	≤ 460 EUR/m ²	> 460 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 68 R² = 0,66	n = 182 R² = 0,65
200.000 EUR		
225.000 EUR	1,27	
250.000 EUR	1,22	1,29
275.000 EUR	1,19	1,24
300.000 EUR	1,16	1,20
325.000 EUR	1,13	1,16
350.000 EUR	1,11	1,13
375.000 EUR	1,09	1,10
400.000 EUR	1,07	1,08
425.000 EUR	1,06	1,06
450.000 EUR	1,05	1,04
475.000 EUR	1,03	1,02
500.000 EUR	1,02	1,01
525.000 EUR	1,01	1,00
550.000 EUR	1,01	0,98
575.000 EUR	1,00	0,97
600.000 EUR		0,96
625.000 EUR		0,95
650.000 EUR		0,94

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	375.000 EUR	95.000 EUR	410.000 EUR	110.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	39 %	13 %	48 %	12 %
Bodenwert	375 EUR/m ²	65 EUR/m ²	565 EUR/m ²	70 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	250 m ²	65 m ²	260 m ²	55 m ²

9.6.3 Sachwertfaktoren Reihemittelhäuser

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	≤ 460 EUR/m ²	> 460 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 26 R² = 0,36	n = 100 R² = 0,63
200.000 EUR		
225.000 EUR	1,46	
250.000 EUR	1,37	1,34
275.000 EUR	1,29	1,29
300.000 EUR	1,22	1,25
325.000 EUR	1,17	1,21
350.000 EUR	1,12	1,18
375.000 EUR	1,08	1,16
400.000 EUR	1,04	1,14
425.000 EUR		1,12
450.000 EUR		1,10
475.000 EUR		1,09
500.000 EUR		1,07
525.000 EUR		1,06

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	280.000 EUR	75.000 EUR	330.000 EUR	95.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	36 %	9 %	42 %	11 %
Bodenwert	400 EUR/m ²	30 EUR/m ²	560 EUR/m ²	65 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	40 Jahre	10 Jahre	40 Jahre	10 Jahre
Bruttogrundfläche	230 m ²	45 m ²	245 m ²	50 m ²

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

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten (Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren)

Bodenwertniveau	≤ 300 EUR/m ²	> 300 EUR/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 34 R ² = 0,76	n = 40 R ² = 0,62
175.000 EUR		
200.000 EUR	0,88	
225.000 EUR	0,89	
250.000 EUR	0,90	
275.000 EUR	0,90	
300.000 EUR	0,91	
325.000 EUR	0,91	0,96
350.000 EUR	0,92	0,94
375.000 EUR	0,92	0,92
400.000 EUR	0,92	0,90
425.000 EUR	0,92	0,89
450.000 EUR	0,93	0,87
475.000 EUR	0,93	0,86
500.000 EUR	0,93	0,85
525.000 EUR	0,93	0,84
550.000 EUR	0,93	0,83
575.000 EUR	0,93	0,83
600.000 EUR	0,93	0,82
625.000 EUR	0,94	0,81
650.000 EUR	0,94	0,81
675.000 EUR	0,94	0,80
700.000 EUR		0,79
725.000 EUR		0,79
750.000 EUR		0,78

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	390.000 EUR	110.000 EUR	495.000 EUR	135.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	35 %	13 %	52 %	12 %
Bodenwert	200 EUR/m ²	65 EUR/m ²	425 EUR/m ²	90 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre	40 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	300 m ²	90 m ²	325 m ²	105 m ²

9.6.5 Erbbaurechtskoeffizienten für Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Auswertungen aus dem Jahr 2023 (NHK 2010) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau	100 EUR/m ² bis 700 EUR/m ²
vorläufiger marktangepasster Sachwert bis	n = 26 R² = 0,43
300.000 EUR	
325.000 EUR	0,75
350.000 EUR	0,74
375.000 EUR	0,72
400.000 EUR	0,71
425.000 EUR	0,69
450.000 EUR	0,68
475.000 EUR	0,67
500.000 EUR	0,66
525.000 EUR	0,66
550.000 EUR	0,65
575.000 EUR	0,64
600.000 EUR	0,64
625.000 EUR	0,63
650.000 EUR	0,63
675.000 EUR	0,62
700.000 EUR	0,62
725.000 EUR	0,61
750.000 EUR	0,61
775.000 EUR	0,61
800.000 EUR	0,60
825.000 EUR	

Einflussgröße	Mittelwert	StAbw
vorläufiger Sachwert	480.000 EUR	140.000 EUR
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	45 %	13 %
Bodenwert	450 EUR/m ²	135 EUR/m ²
Restnutzungsdauer	45 Jahre	15 Jahre
Bruttogrundfläche	315 m ²	95 m ²

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

Stadt Köln

Geschäftsstelle
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel.: (0221) 221-23017 Fax: (0221)221-23081
E-Mail: 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

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

Oberbergischer Kreis

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

Rheinisch-Bergischer Kreis

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

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74
Scheidtweilerstraße 4
50933 Köln
Tel: (0221) 147-3321 Fax: (0221) 147-4874
E-Mail: oga@brk.nrw.de

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

www.boris.nrw.de

