



Grundstücksmarktbericht 2012 für den Rhein-Sieg-Kreis



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

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2012

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2011

Herausgeber:

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

Anschrift:

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

- Geschäftsstelle -

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus, 53721 Siegburg

Postfach 1551, 53705 Siegburg

Telefon **Vorsitzender:** **02241 13 - 2812**
 Geschäftsstelle: **02241 13 - 2794**

Telefax: **02241 13 - 2437**

E-Mail: **gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de**

Internet: **<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>**
weiter über die Buttons "Gutachterausschüsse in NRW" und "Rhein-Sieg-Kreis"

oder: **<http://www.boris.nrw.de> sowie das erweiterte Internetportal <http://www.borisplus.nrw.de>**
unter dieser Adresse sind auch die Bodenrichtwerte veröffentlicht.

**Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.
Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe.**

Gebühr: 52 Euro (Bezug der Broschüre inklusive Abschnitt 9 "Erforderliche Daten" bei der Geschäftsstelle möglich.)

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
1.1	Unbebaute Grundstücke	6
1.2	Bebaute Grundstücke	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
3.3	Besetzung des Gutachterausschusses	10
3.4	Zuständigkeitsbereich	11
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2011	12
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.2	Flächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	15
5.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	17
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
5.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	18
5.3.2	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
6.	Bebaute Grundstücke	20
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	20
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	22
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	23
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	25

6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	25
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	27
6.1.5	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	29
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	29
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	31
6.1.6	Reihenmittelhäuser insgesamt	33
6.1.6.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	33
6.1.6.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	35
6.2	Mehrfamilienhäuser	37
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	38
7.	Wohnungseigentum	39
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	39
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	41
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	42
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	44
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	45
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	45
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 41 m ² und 70 m ²	47
7.1.4.3	Wohnungsgröße zwischen 71 m ² und 90 m ²	49
7.1.4.4	Wohnungen zwischen 91 m ² und 110 m ²	51
7.1.4.5	Wohnungsgröße zwischen 111 m ² und 130 m ²	53
7.1.4.6	Wohnungsgröße über 130 m ²	54
7.1.4.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"	56
8.	Bodenrichtwerte	57
8.1	Gesetzlicher Auftrag	57
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	57

8.3	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen	57
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	58
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	58
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	61
8.4.3	Landwirtschaftliche Grundstücke	62
8.4.4	Forstwirtschaftliche Grundstücke	63
9.	Erforderliche Daten	64
9.1	Indexreihen	64
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	64
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	66
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	70
9.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	71
9.3	Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)	72
9.4	Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	73
9.5	Liegenschaftszinssätze	74
9.6	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	76
9.7	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	77
9.7.1	Grundsätze für die Ermittlung	77
9.7.2	Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden	78
9.8	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	85
9.9	Sonstige erforderliche Daten	86
10.	Anlagen	88
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	88
10.2	Sonstige Anschriften	89

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises am 27.03.2012 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2011 stieg die Anzahl der Vertragsabschlüsse von 6.420 im Jahr 2010 auf 7.350. Der Geldumsatz stieg von 920 Millionen Euro auf 1.099 Millionen Euro. Der Flächenumsatz stieg um ca. 7 % auf rund 860 ha.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Durchschnittliche Preisentwicklung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die durchschnittliche Entwicklung für den gesamten Rhein-Sieg-Kreis wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)	+/- 0 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+/- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+/- 0 %
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	+/- 0 %

Die Entwicklung der Bodenpreise einzelner Städte und Gemeinden finden sich unter Punkt 9.1.2 (Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise).

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe Seite 15)

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl, der Geldumsatz und der Flächenumsatz über den Zahlen des Vorjahres (Verkaufszahl 10 %, Geldumsatz 11 %, Flächenumsatz 14 %).

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (siehe Seiten 18 und 19)

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken stieg in 2011 im Vergleich zum Vorjahr die Verkaufszahl um jeweils mehr als 40 %. Der Flächenumsatz hingegen stieg um 14 % bzw. 20 %. Der Geldumsatz bei landwirtschaftlichen Grundstücken lag ca. 16 % über dem des Jahres 2010, der Geldumsatz bei den forstwirtschaftlichen Grundstücken lag ca. 47 % über dem des Vorjahres.

1.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Seite 20)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - stiegen die Verkaufszahl um 7 %, der Flächenumsatz um 7 % und der Geldumsatz um 13 % .

Mehrfamilienhäuser (siehe Seite 37)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Anzahl der Verkäufe um ca. 14 % gestiegen. Der Flächenumsatz lag um ca. 2 % über dem des Vorjahres. Beim Geldumsatz hingegen war ein Rückgang um ca. 6 % zu verzeichnen. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

Wohnungseigentum (siehe Seite 39)

Beim Wohnungseigentumsmarkt stieg die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 38 %. Der Geldumsatz stieg um ca. 40 % gegenüber dem Vorjahr an.

Hinweis: Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt für den Rhein-Sieg-Kreis. Er wird seit 1990 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regionalen, unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten der eingehenden Kaufverträge und der nachfolgenden Auswertungen durch den Gutachterausschuss. Weiterhin ermittelt der Gutachterausschuss wesentliche, für die Wertermittlung erforderliche Daten, für den Rhein-Sieg-Kreis.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Gutachterausschüsse und die Bewertungssachverständigen, um für ihre Arbeit fachliche Informationen über regionale Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Die Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, werden bekannt und nutzbar gemacht. Zum anderen wendet er sich an die interessierte Öffentlichkeit, die freie Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z.B. in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, bei Versicherungen und bei öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht ebenfalls das Ziel, allgemein über die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse zu informieren und aufzuzeigen, welches weitere detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann. Bei Bedarf kann man sich mit der Geschäftsstelle in Verbindung zu setzen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 - dem Vorgänger des heutigen Baugesetzbuches - eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) zugrunde.

Für den Bereich des Landes NRW ist ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von außergewöhnlichen Kaufverträgen, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden folgende Arbeiten:

- Einrichtung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Gutachten und Zustandsfeststellungen
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts
- Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichts
- Vorbereitende Arbeiten für das Internetportal "www.boris.nrw.de" sowie das erweiterte Internetportal www.borisplus.nrw.de

Daneben ist die Geschäftsstelle zuständig für:

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

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

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

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

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

3.3 Besetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisvermessungsoberrat

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Claus Chrispeels, Städt. Baudirektor
- Dipl.-Ing. Manfred Kühne, Kreisvermessungsoberrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Dipl.-Ing. Hans-Joachim Wiese, Kreisvermessungsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter:

- Dipl.-Bauing. Harald Appelt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Manfred Bank, Techn. Beigeordneter a.D.
- Dieter Blümlein, Immobilienfachwirt
- Dipl.-Ing. Thomas Borowski, Ö.b. Vermessungsingenieur
- Dipl.-Ing. Heinz-Jürgen Emons, Architekt
- Max Esser, Landw. Sachverständiger
- Josef Göttlicher, Bautechniker
- Dipl.-Ing. Barbara Guckelsberger, Techn. Beigeordnete
- Dipl.-Ing. Manfred Hagen, Architekt
- Dipl.-Ing. (FH) Karl-Friedrich Herbst, Kreisvermessungsamtsrat a.D.
- Dipl.-Ing. Ulrich Homa, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hülpiusch, Immobiliensachverständiger
- Dipl. (FH) Martin Kausch, Dipl. Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Sachverständiger
- Assessor-Jur. Christoph Könen, Kreisverbandsdirektor
- Dipl.-Ing. Erwin Korzonek, Architekt
- Eberhard Kreysern, Forstdirektor i.P.
- Dipl.-Ing. Bernd Manz, Architekt
- Dipl.-Ing. Franz-Josef Pfahl, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Reg. Vermessungsoberratsrätin
- Stephanie Schäfer, Dipl.-Sachverständige
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Gisbert Schmitz, Architekt
- Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter der Finanzämter:

- Renate Hamacher, Finanzamt Siegburg
- Christel Brenneisen, Finanzamt Siegburg
- Kathrin Richter, Finanzamt Sankt Augustin
- Jürgen Kubanek, Finanzamt Sankt Augustin

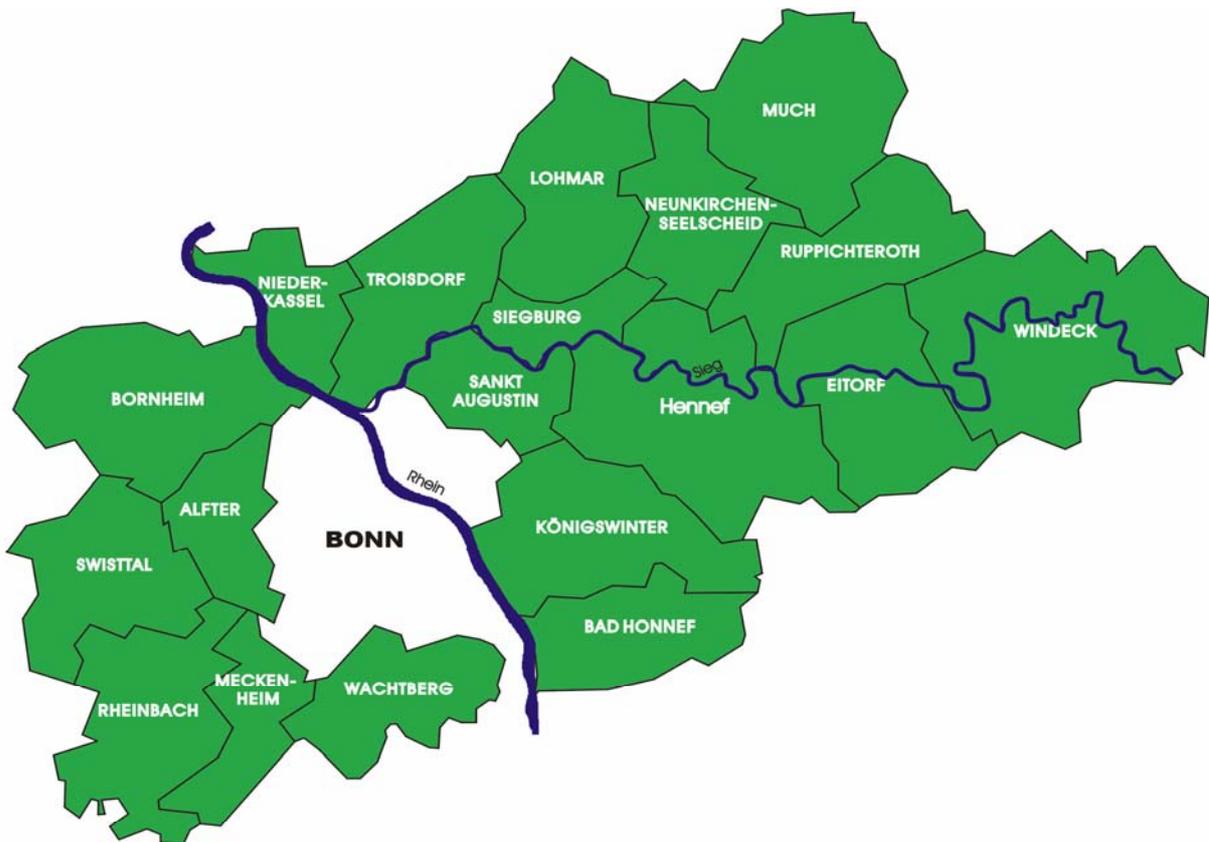
3.4 Zuständigkeitsbereich

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

Die Fläche des Rhein-Sieg-Kreises beträgt 1.153 km².

Hier leben etwa 600.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 173 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1700 EW/km² in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **7.350 Vertragsabschlüsse (2010: 6.420)** über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere **Objekte** übertragen; insgesamt waren es im Jahr 2011 für den Geschäftsbereich **7.731 (2010: 6.645)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 8 Erbbaurechte bestellt, 2010 waren es 7.

247 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen; 2010 waren es 256. Die von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Grundstücke waren 2011 zu rund 92 % bebaute Grundstücke (davon rund 47 % Eigentumswohnungen), zu rund 2 % unbebaute Bauflächen, zu rund 4 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rund 2 % sonstige Flächen. Im Jahr 2010 lauteten die entsprechenden Zahlen 96 % (46 %), 1 %, 2 %, 1 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2009 bis 2011 Auskunft.

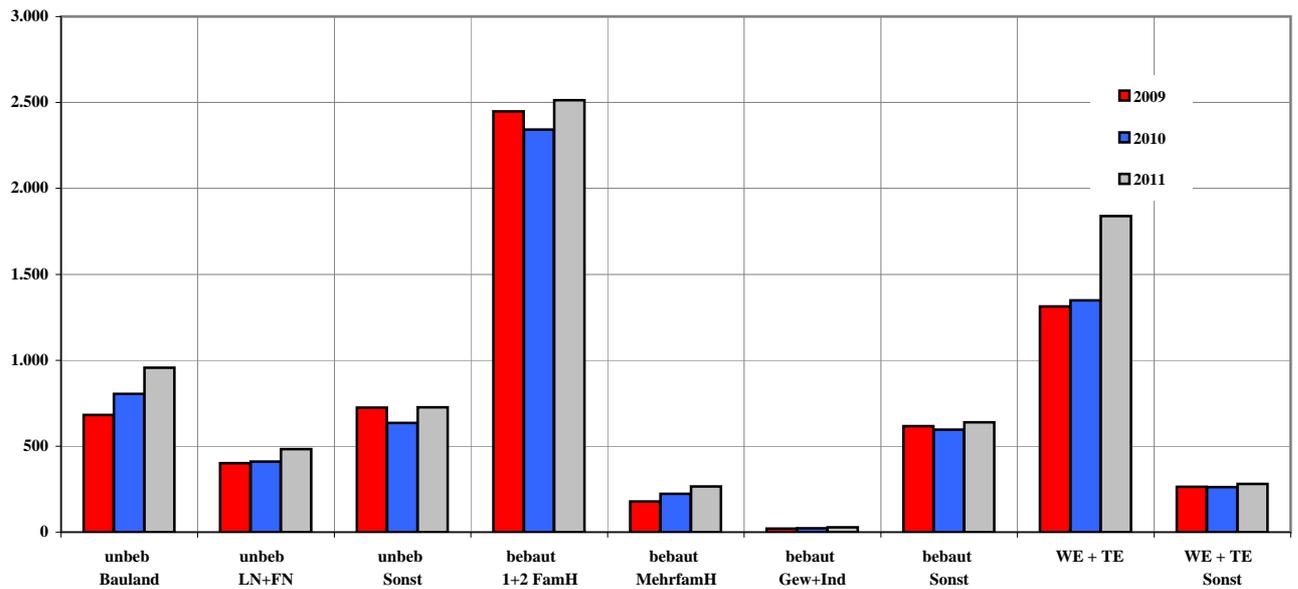
<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe	
2009	682	401	725	1.808	
2010	805	410	635	1.850	
2011	956	483	727	2.166	
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2009	2.449	178	20	617	3.264
2010	2.343	223	22	597	3.185
2011	2.514	265	28	639	3.446
<u>Wohnungseigentum + Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	
2009	1.236	78	263	1.577	
2010	1.254	94	262	1.610	
2011	1.726	113	280	2.119	
Jahr				Gesamtsumme	
2009				6.649	
2010				6.645	
2011				7.731	

* Erklärung siehe Seite 13

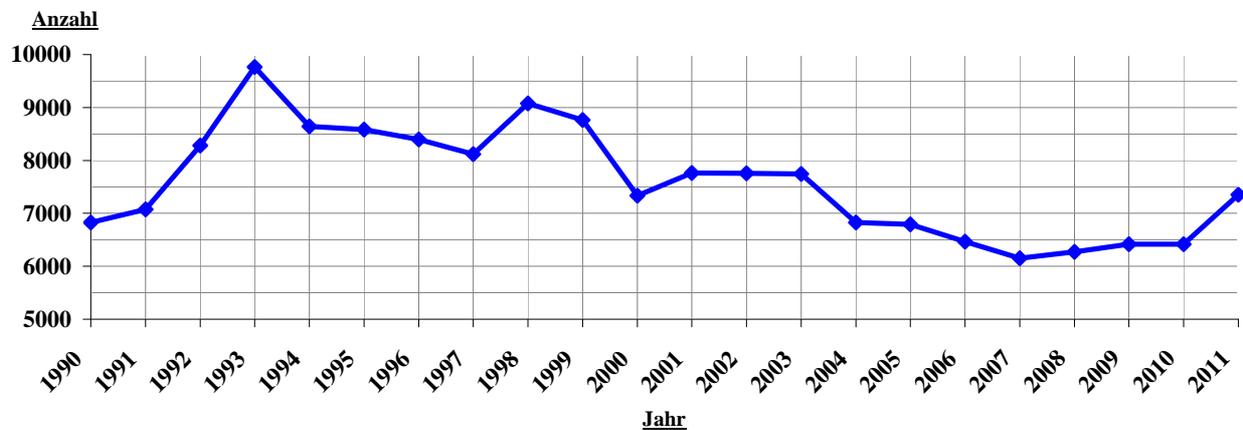
Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge.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

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

Verteilung der Objekte



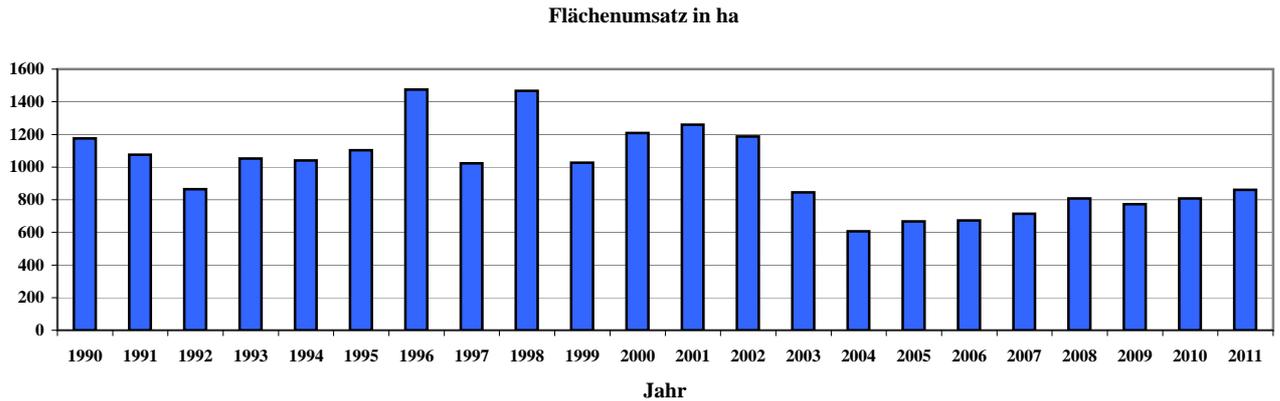
Entwicklung der Vertragsabschlüsse



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **860,2 ha Grund und Boden (2010: 807,1)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **22,9 ha (2010: 23,1)**. Das entspricht einem Anteil von rund 3 % (2010: 3 %) am Gesamtflächenumsatz.

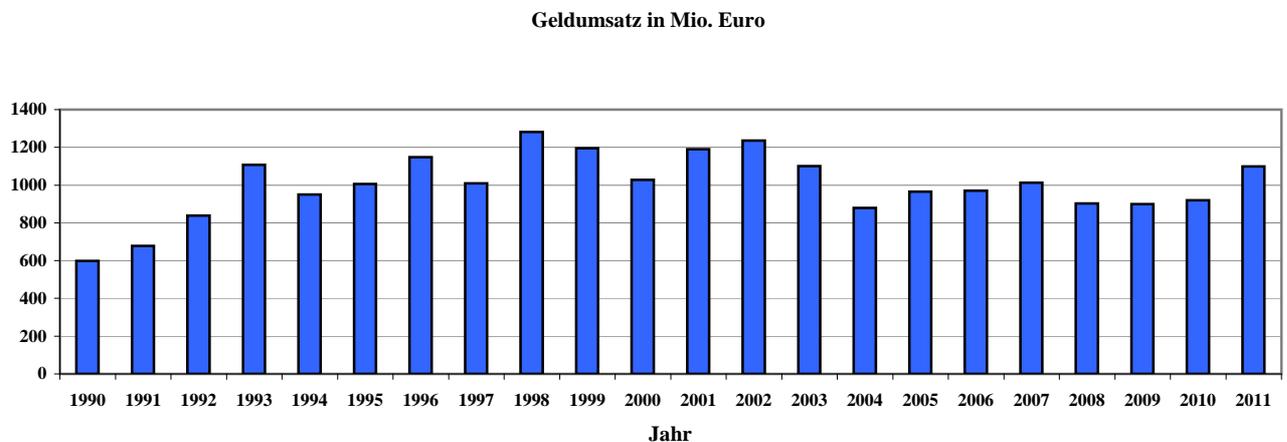


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **1.099 Millionen €(2010: 920)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **26,8 Millionen €(2010: 29,5)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 2% (2010: 3%) am Gesamtgeldumsatz.



5. Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte zu Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser können kostenfrei im Internet unter der Adresse "www.borisplus.nrw.de" eingesehen werden.

Weitere Informationen über unbebaute Grundstücke wie z.B. Zusammenstellungen über gebietstypische Lagewerte, Indexreihen, Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaute Flächen im Außenbereich sowie Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind unter den Punkten 8 und 9 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

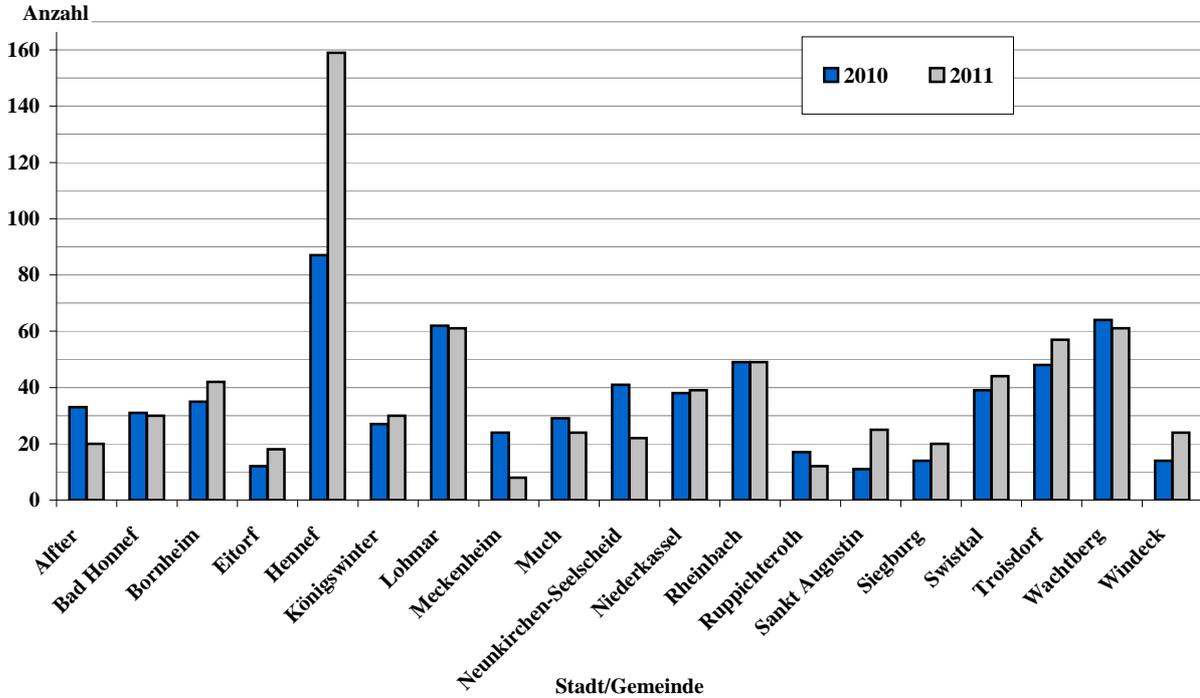
5.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	21	33	20	1,0	1,6	0,9	1.780	3.216	1.978
Bad Honnef	30	31	30	1,9	1,7	2,1	2.321	2.941	2.678
Bornheim	34	35	42	2,0	2,3	2,5	4.249	5.371	6.035
Eitorf	10	12	18	1,0	0,9	1,4	551	724	1.098
Hennef	80	87	159	4,3	4,4	8,8	8.004	7.369	14.009
Königswinter	28	27	30	1,8	1,8	2,5	2.888	2.844	3.808
Lohmar	37	62	61	2,3	4,0	4,9	3.439	5.850	6.710
Meckenheim	17	24	8	0,7	1,0	0,5	1.269	1.729	787
Much	17	29	24	1,2	2,6	1,9	1.072	2.441	1.295
Neunkirchen- Seelscheid	28	41	22	2,3	4,1	1,7	2.341	3.491	2.195
Niederkassel	24	38	39	1,2	1,9	2,0	2.433	4.357	4.031
Rheinbach	56	49	49	3,1	2,7	2,9	6.118	5.026	6.041
Ruppichterath	8	17	12	1,7	1,4	1,1	550	851	779
Sankt Augustin	11	11	25	0,6	0,6	1,8	1.404	1.180	4.162
Siegburg	15	14	20	0,8	0,7	1,1	1.741	1.298	2.213
Swisttal	19	39	44	1,3	2,3	2,3	1.738	3.061	3.716
Troisdorf	41	48	57	2,2	2,7	3,3	5.092	6.159	7.078
Wachtberg	43	64	61	2,4	3,8	3,1	4.602	8.111	6.588
Windeck	18	14	24	1,9	1,6	2,1	645	509	800
insgesamt	537	675	745	33,7	42,1	46,9	52.237	66.528	76.001
Veränderung	26 %	10 %		25 %	11 %		27 %	14 %	

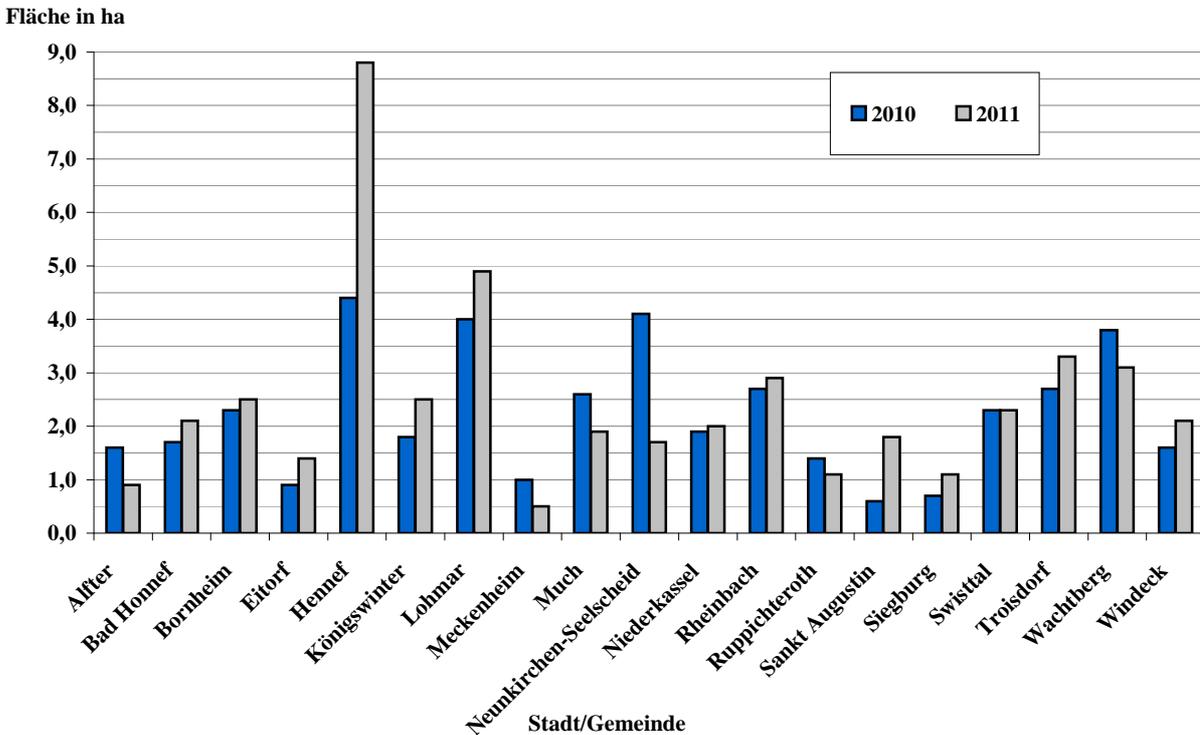
Grafische Darstellung siehe nächste Seite

Grafik zu den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz in den einzelnen Städten/Gemeinden



5.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	3	3	7	0,5	0,5	1,1	416	363	827
Bad Honnef	3	1	-	1,0	*	-	1.170	*	-
Bornheim	5	2	11	2,1	*	6,4	2.122	*	5.589
Eitorf	1	1	6	*	*	2,2	*	*	471
Hennef	3	2	6	1,2	*	1,0	920	*	951
Königswinter	3	1	3	0,5	*	1,0	293	*	434
Lohmar	4	3	3	0,8	0,7	0,4	545	669	383
Meckenheim	5	-	3	2,1	-	1,8	1.015	-	2.288
Much	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Niederkassel	2	3	11	*	0,5	2,1	*	488	1.862
Rheinbach	2	9	9	*	2,1	1,8	*	1.175	1.052
Ruppichteroth	-	1	3	-	*	0,8	-	*	299
Sankt Augustin	2	5	4	*	1,9	0,6	*	4.201	1.442
Siegburg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	3	3	7	0,7	0,5	1,0	221	315	630
Troisdorf	5	6	14	1,1	3,7	9,7	1.114	3.444	9.850
Wachtberg	4	2	10	0,6	*	2,4	504	*	1.325
Windeck	2	-	-	*	-	-	*	-	-
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	51	42	98	25,9	11,6	32,6	13.594	11.861	27.550

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

5.3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	6	3	11	1,1	1,4	7,0	50	45	208
Bad Honnef	6	2	4	2,2	*	6,1	48	*	109
Bornheim	32	16	21	16,9	8,4	16,6	701	280	529
Eitorf	6	2	6	3,1	*	2,9	53	*	42
Hennef	21	8	15	23,0	13,4	21,2	519	176	274
Königswinter	12	13	13	6,7	15,7	8,4	115	466	171
Lohmar	9	6	7	5,0	17,6	4,7	99	374	83
Meckenheim	6	14	3	9,7	20,4	3,7	304	729	107
Much	9	3	9	14,9	9,8	17,0	232	130	195
Neunkirchen- Seelscheid	3	2	5	4,8	*	4,7	58	*	64
Niederkassel	6	1	3	12,9	*	3,5	860	*	238
Rheinbach	15	19	21	12,4	15,5	25,9	330	417	923
Ruppichteroth	6	1	5	18,4	*	5,3	234	*	65
Sankt Augustin	4	2	4	3,2	*	0,3	81	*	10
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	17	7	11	37,1	11,6	9,7	1.117	342	352
Troisdorf	10	4	3	2,3	1,5	5,5	57	83	386
Wachtberg	10	11	15	4,6	7,6	8,9	129	316	300
Windeck	21	13	24	18,4	9,3	18,4	128	86	140
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	199	127	180	196,7	141,9	169,9	5.117	3.609	4.194

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	4	9	10	1,0	4,2	2,9	4	19	22
Bad Honnef	3	1	4	1,3	*	2,1	26	*	22
Bornheim	7	3	2	1,3	2,7	*	12	29	*
Eitorf	15	12	18	14,3	8,9	12,9	110	67	114
Hennef	19	10	11	12,3	9,9	42,2	82	63	402
Königswinter	9	4	8	11,3	1,4	2,0	73	11	27
Lohmar	13	3	5	20,9	2,7	3,8	238	27	55
Meckenheim	4	3	4	9,6	2,4	8,3	125	34	107
Much	19	3	13	12,5	9,1	10,3	105	75	110
Neunkirchen- Seelscheid	5	1	6	1,2	*	3,0	10	*	26
Niederkassel	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Rheinbach	6	2	4	4,8	*	3,3	38	*	28
Ruppichterath	9	6	5	4,9	40,4	3,0	40	293	32
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Troisdorf	1	-	1	*	-	*	*	-	*
Wachtberg	4	2	6	2,6	*	2,6	25	*	31
Windeck	29	22	24	30,6	13,5	15,1	209	103	115
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	149	82	121	130,5	98,0	112,1	1.111	750	1.100

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6. Bebaute Grundstücke

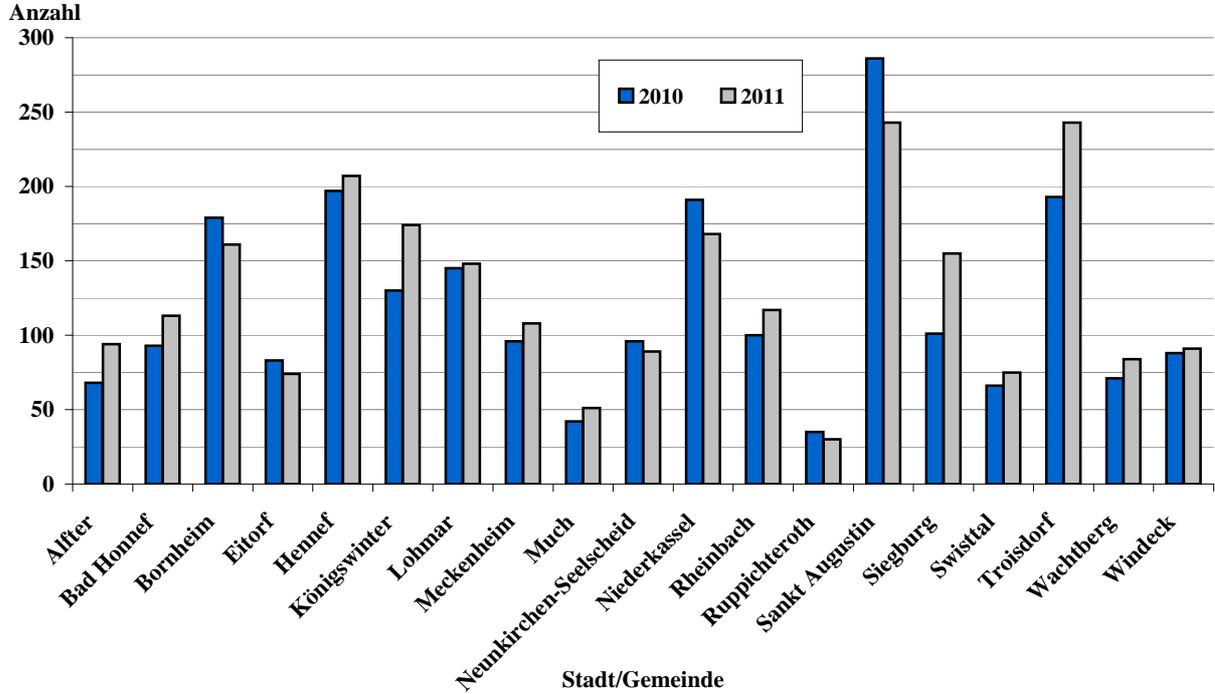
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

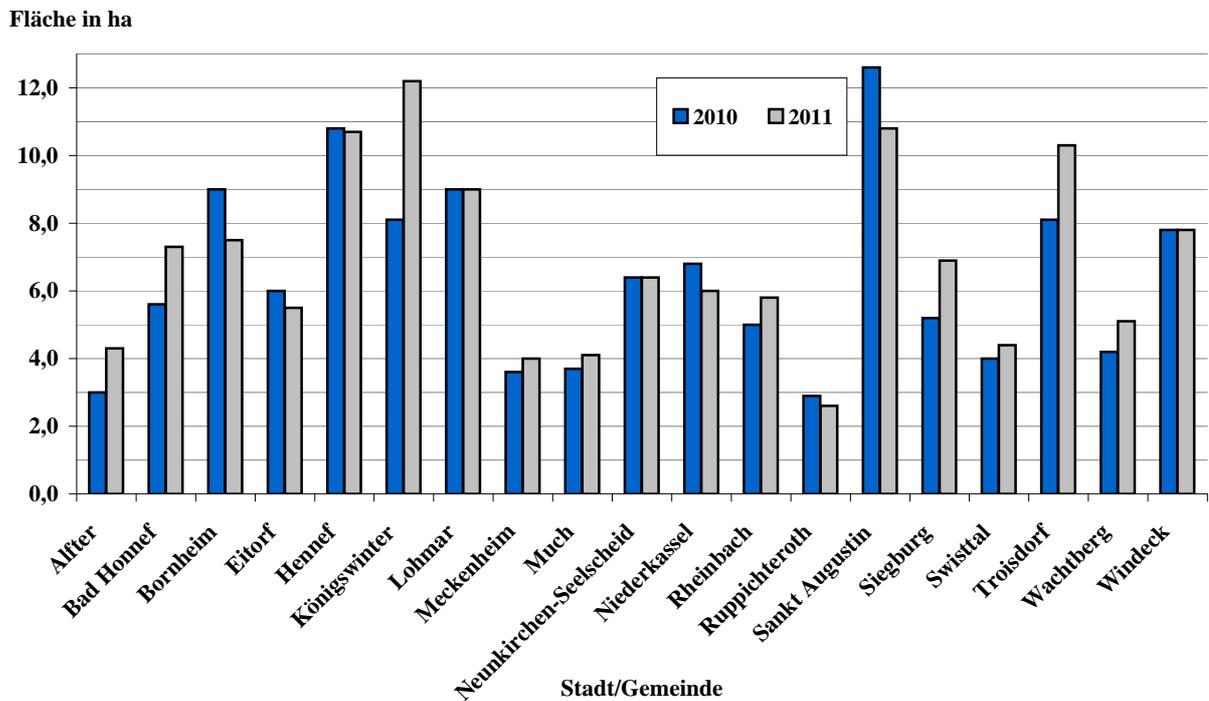
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	81	68	94	3,8	3,0	4,3	17.899	14.516	19.713
Bad Honnef	120	93	113	6,8	5,6	7,3	28.645	20.425	28.924
Bornheim	146	179	161	7,5	9,0	7,5	31.669	39.533	34.386
Eitorf	66	83	74	5,3	6,0	5,5	8.678	11.049	10.618
Hennef	193	197	207	10,5	10,8	10,7	38.123	39.426	41.174
Königswinter	169	130	174	10,5	8,1	12,2	37.250	28.636	40.761
Lohmar	117	145	148	6,3	9,0	9,0	21.728	27.525	31.134
Meckenheim	132	96	108	4,6	3,6	4,0	22.704	18.638	20.439
Much	59	42	51	5,0	3,7	4,1	10.188	6.972	8.927
Neunkirchen- Seelscheid	93	96	89	6,8	6,4	6,4	16.121	17.686	17.183
Niederkassel	184	191	168	6,6	6,8	6,0	38.078	39.247	36.875
Rheinbach	126	100	117	5,7	5,0	5,8	25.358	20.580	25.644
Ruppichterath	37	35	30	3,0	2,9	2,6	5.845	5.051	3.997
Sankt Augustin	234	286	243	10,0	12,6	10,8	50.547	61.661	56.292
Siegburg	120	101	155	5,3	5,2	6,9	24.755	21.579	35.184
Swisttal	57	66	75	3,4	4,0	4,4	10.288	11.824	14.579
Troisdorf	235	193	243	9,2	8,1	10,3	49.149	39.647	53.229
Wachtberg	84	71	84	5,0	4,2	5,1	19.156	17.065	22.286
Windeck	109	88	91	9,2	7,8	7,8	10.326	9.058	9.225
insgesamt	2.362	2.260	2.425	124,5	121,8	130,7	466.507	450.118	510.570
Veränderung	-4 %	7 %		-2 %	7 %		-4 %	13 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



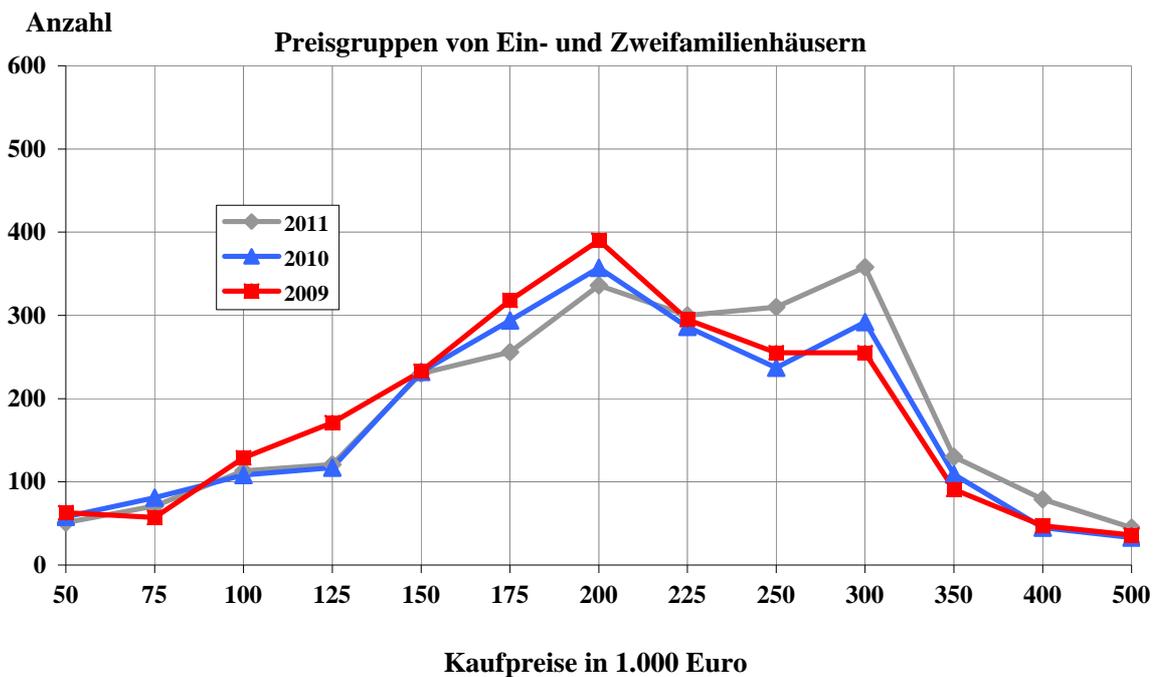
Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50- Tsd €

Preisgruppe			2009	2010	2011
0 €	bis	50.000 €	63	58	51
50.000 €	bis	75.000 €	57	81	71
75.000 €	bis	100.000 €	129	108	113
100.000 €	bis	125.000 €	171	117	121
125.000 €	bis	150.000 €	233	232	230
150.000 €	bis	175.000 €	318	294	256
175.000 €	bis	200.000 €	390	357	336
200.000 €	bis	225.000 €	295	286	300
225.000 €	bis	250.000 €	255	237	310
250.000 €	bis	300.000 €	255	292	358
300.000 €	bis	350.000 €	91	109	130
350.000 €	bis	400.000 €	47	45	79
400.000 €	bis	500.000 €	36	33	45
	über	500.000 €	22	11	25
insgesamt			2.362	2.260	2.425
Veränderung				-4 %	7 %



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	3	-	2	4	5
50 bis 75	2	4	3	9	5
75 bis 100	7	6	12	6	10
100 bis 125	2	-	4	11	9
125 bis 150	10	15	21	16	13
150 bis 175	12	13	14	5	29
175 bis 200	12	12	16	11	38
200 bis 225	9	13	19	3	24
225 bis 250	10	7	18	4	31
250 bis 300	17	10	35	5	33
300 bis 350	5	8	5	-	4
350 bis 400	2	8	7	-	5
400 bis 500	2	11	5	-	1
über 500	1	6	-	-	-
insgesamt	94	113	161	74	207

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	3	1	2	2	2
50 bis 75	5	1	3	3	4
75 bis 100	6	5	1	5	4
100 bis 125	17	5	5	3	7
125 bis 150	12	19	20	7	15
150 bis 175	11	20	17	9	5
175 bis 200	18	21	17	6	11
200 bis 225	17	21	19	4	8
225 bis 250	19	19	9	5	13
250 bis 300	24	25	9	5	13
300 bis 350	20	5	4	-	6
350 bis 400	12	5	1	2	-
400 bis 500	6	-	1	-	1
über 500	4	1	-	-	-
insgesamt	174	148	108	51	89

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	2	3	1	-	1
50 bis 75	1	4	5	-	4
75 bis 100	3	3	5	2	3
100 bis 125	6	5	7	6	5
125 bis 150	8	9	2	15	11
150 bis 175	18	11	3	25	17
175 bis 200	37	22	4	38	16
200 bis 225	30	9	-	46	30
225 bis 250	22	12	1	50	12
250 bis 300	22	23	1	31	32
300 bis 350	10	8	-	11	16
350 bis 400	4	4	1	14	3
400 bis 500	4	1	-	1	4
über 500	1	3	-	4	1
insgesamt	168	117	30	243	155

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	2	3	-	15
50 bis 75	1	1	1	15
75 bis 100	3	11	2	19
100 bis 125	1	10	3	15
125 bis 150	9	6	8	14
150 bis 175	14	22	6	5
175 bis 200	12	37	6	2
200 bis 225	12	27	6	3
225 bis 250	10	54	12	2
250 bis 300	8	53	11	1
300 bis 350	2	13	13	-
350 bis 400	-	5	6	-
400 bis 500	1	1	6	-
über 500	-	-	4	-
insgesamt	75	243	84	91

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

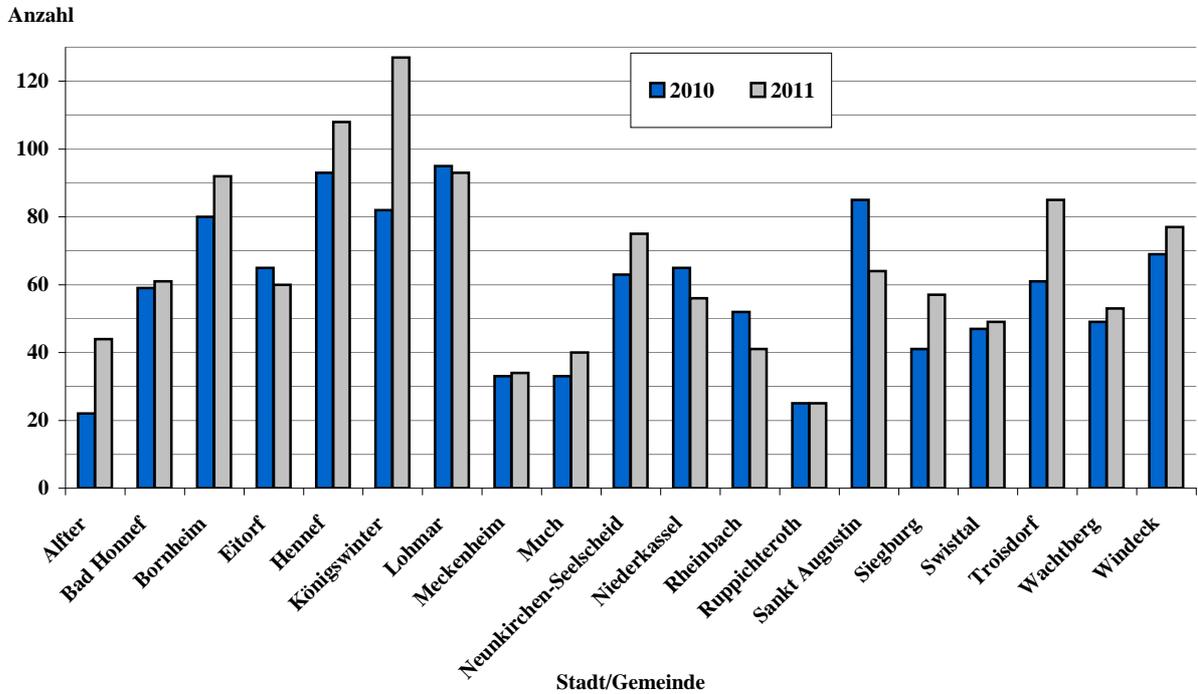
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m ²	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Alfter	22	44	1,3	2,4	5.387	8.247	245	187	591	545
Bad Honnef	59	61	4,3	5,0	13.006	16.460	220	270	729	820
Bornheim	80	92	5,5	5,2	17.950	18.981	224	206	688	565
Eitorf	65	60	5,0	4,7	8.738	8.547	134	142	769	783
Hennef	93	108	6,7	7,0	18.960	21.806	204	202	720	648
Königswinter	82	127	5,6	9,0	17.364	29.469	212	232	683	709
Lohmar	95	93	6,8	7,0	17.642	20.596	186	221	716	753
Meckenheim	33	34	1,9	1,9	7.969	7.717	241	227	576	559
Much	33	40	3,1	3,5	5.265	6.983	160	175	939	875
Neunkirchen- Seelscheid	63	75	4,9	5,6	12.366	15.212	196	203	778	747
Niederkassel	65	56	3,4	2,9	13.386	12.639	206	226	523	518
Rheinbach	52	41	3,5	3,0	11.054	10.340	213	252	673	732
Ruppichteroth	25	25	2,4	2,4	3.840	3.523	154	141	960	960
Sankt Augustin	85	64	6,0	5,0	20.541	18.612	242	291	706	781
Siegburg	41	57	3,2	3,6	9.688	13.269	236	233	780	632
Swisttal	47	49	3,3	3,3	8.363	9.670	178	197	702	673
Troisdorf	61	85	3,5	5,1	12.648	18.558	207	218	574	600
Wachberg	49	53	3,3	3,8	12.629	15.225	258	287	673	717
Windeck	69	77	6,4	6,7	7.669	8.036	111	104	928	870
insgesamt	1.119	1.241	80,1	87,1	224.464	263.890	201	213	716	702

Hinweis:

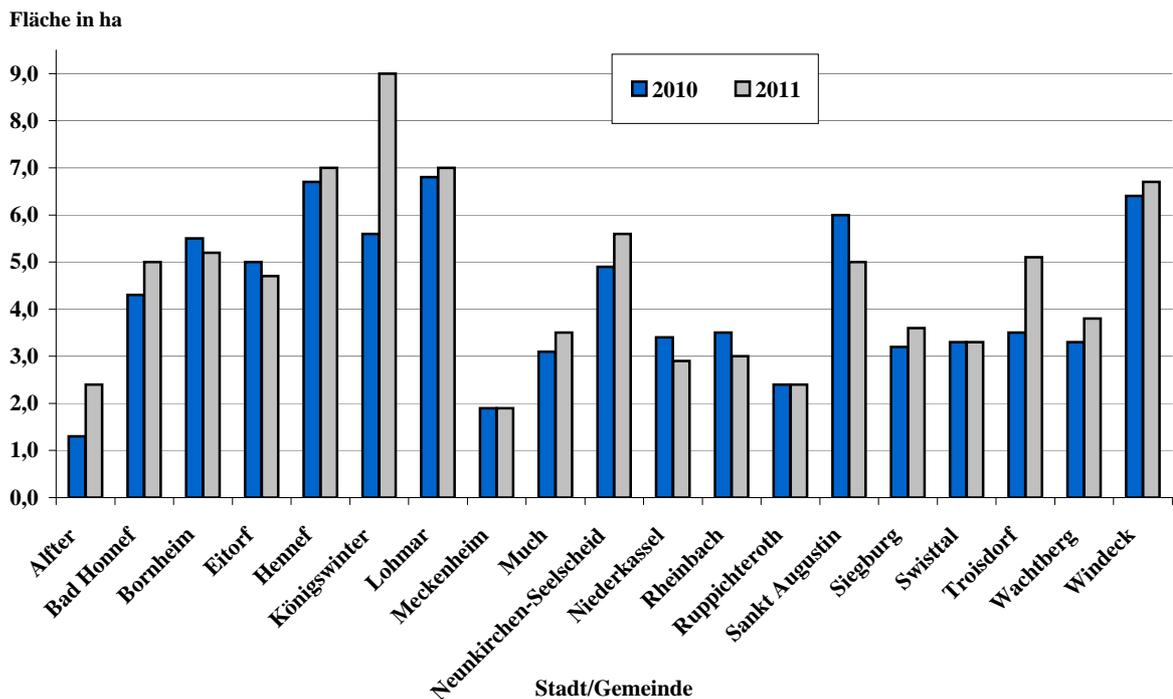
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 350 m² und 800 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2009, 2010 und 2011 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 keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	40.000	165.000	115.000	900	7
1950 bis 1974	90.000	340.000	206.000	1.500	129
1975 bis 2007	130.000	594.000	276.000	1.700	124
ab 2008	279.000	515.000	367.000	2.500	4

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	92.000	248.000	153.000	1.400	4
1950 bis 1974	100.000	350.000	209.000	1.600	28
1975 bis 2007	145.000	500.000	316.000	1.900	31
ab 2008	301.000	456.000	357.000	2.400	7

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	70.000	240.000	141.000	1.200	8
1950 bis 1974	70.000	425.000	215.000	1.500	63
1975 bis 2007	115.000	570.000	291.000	1.800	77
ab 2008	*	*	*	*	2

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	80.000	274.000	182.000	1.300	17
1950 bis 1974	125.000	465.000	225.000	1.700	80
1975 bis 2007	155.000	700.000	290.000	1.800	69
ab 2008	*	*	*	*	1

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	60.000	180.000	128.000	1.000	5
1950 bis 1974	110.000	300.000	193.000	1.400	47
1975 bis 2007	138.000	390.000	240.000	1.600	81
ab 2008	*	*	*	*	3

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	80.000	207.000	112.000	800	6
1950 bis 1974	53.000	235.000	137.000	1.100	57
1975 bis 2007	65.000	350.000	198.000	1.300	135
ab 2008	165.000	420.000	246.000	1.800	8

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.1.5 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

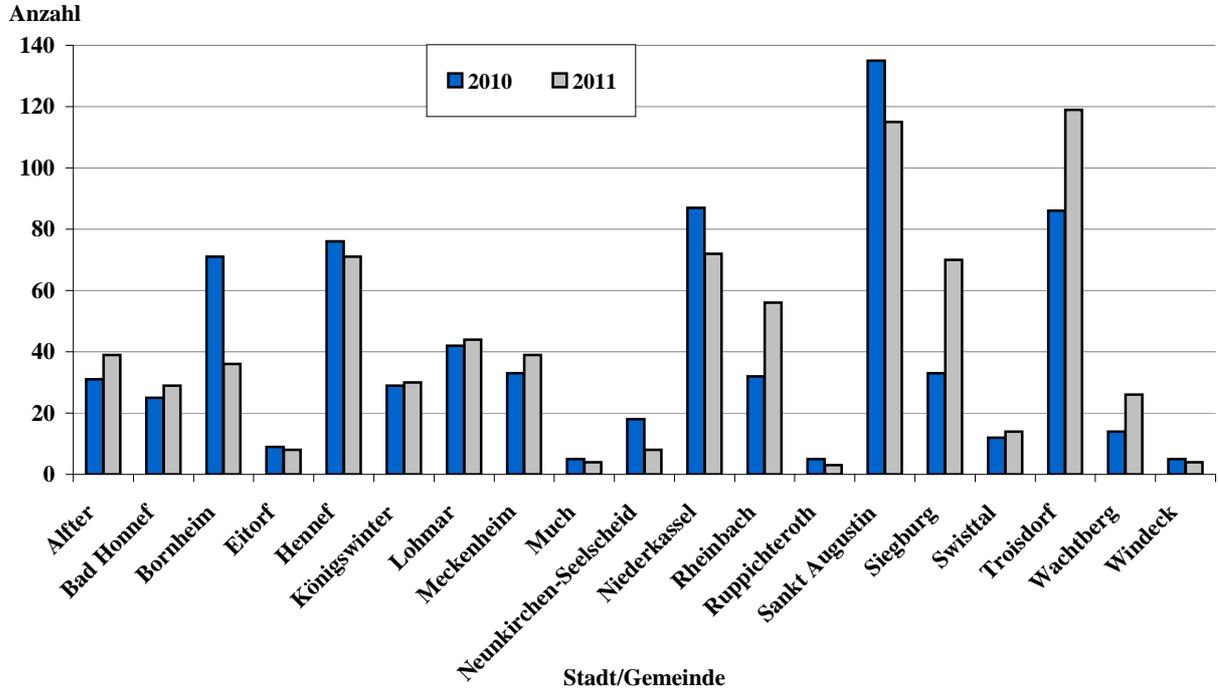
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m ²	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Alfter	31	39	1,1	1,6	6.340	9.472	205	243	355	410
Bad Honnef	25	29	1,0	1,3	5.574	6.591	223	227	400	448
Bornheim	71	36	2,6	1,2	16.275	8.264	229	230	366	333
Eitorf	9	8	0,4	0,3	1.224	915	136	114	444	375
Hennef	76	71	2,8	2,7	15.237	14.715	200	207	368	380
Königswinter	29	30	1,5	2,1	6.937	7.336	239	245	517	700
Lohmar	42	44	1,6	1,7	8.373	8.443	199	192	381	386
Meckenheim	33	39	1,0	1,2	5.836	6.858	177	176	303	308
Much	5	4	0,3	0,2	1.258	726	252	182	600	500
Neunkirchen- Seelscheid	18	8	0,6	0,3	2.866	1.400	159	175	333	375
Niederkassel	87	72	2,5	2,1	18.730	16.406	215	228	287	292
Rheinbach	32	56	1,2	2,3	6.712	11.568	210	207	375	411
Ruppichteroth	5	3	0,3	0,1	783	333	157	111	600	333
Sankt Augustin	135	115	4,8	4,0	28.754	24.703	213	215	356	348
Siegburg	33	70	1,3	2,5	7.185	16.127	218	230	394	357
Swisttal	12	14	0,5	0,6	2.272	2.518	189	180	417	429
Troisdorf	86	119	3,2	4,0	17.647	26.544	205	223	372	336
Wachberg	14	26	0,6	1,1	3.161	5.446	226	209	429	423
Windeck	5	4	0,3	0,2	356	279	71	70	600	500
insgesamt	748	787	27,6	29,5	155.520	168.646	208	214	369	375

Hinweis:

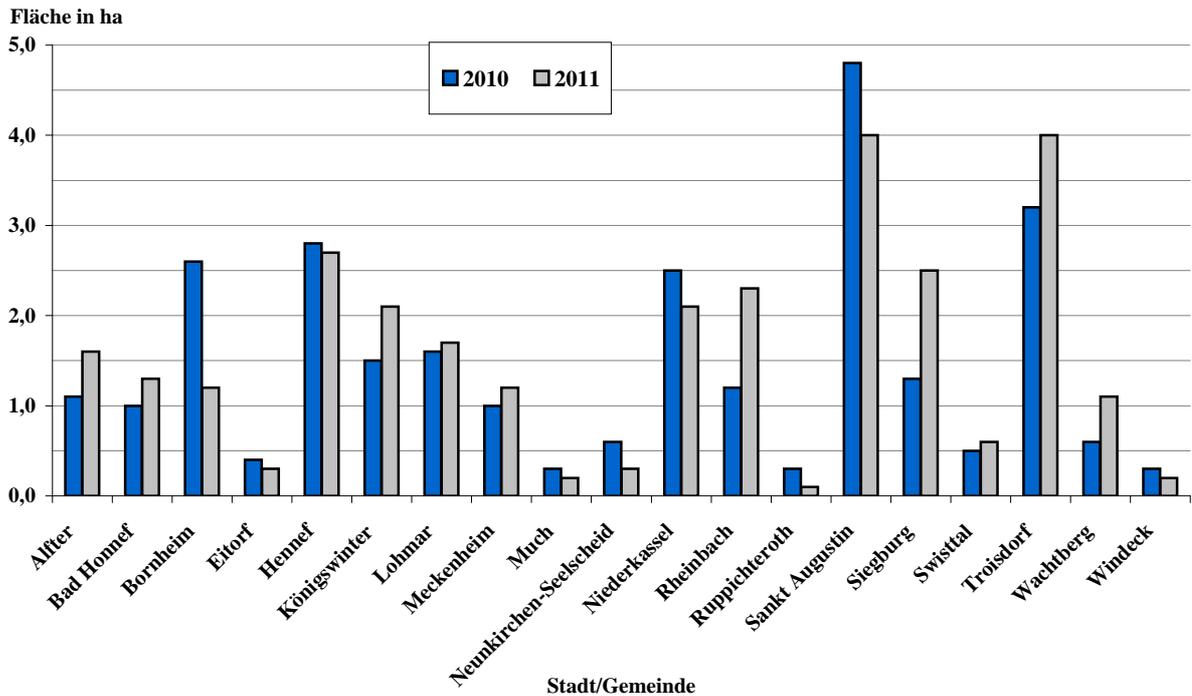
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.5.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einer Grundstücksfläche zwischen 250 m² und 500 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2009, 2010 und 2011 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 keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m ² -Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	88.000	158.000	111.000	1.100	6
1950 bis 1974	83.000	220.000	168.000	1.400	30
1975 bis 2007	136.000	335.000	222.000	1.600	115
ab 2008	199.000	309.000	256.000	1.900	37

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m ² -Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	2
1950 bis 1974	135.000	240.000	185.000	1.500	14
1975 bis 2007	162.000	370.000	237.000	1.700	66
ab 2008	169.000	365.000	271.000	2.000	50

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	130.000	250.000	178.000	1.500	14
1975 bis 2007	110.000	465.000	248.000	1.800	51
ab 2008	237.000	352.000	309.000	2.000	11

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	78.000	210.000	155.000	1.400	14
1950 bis 1974	121.000	260.000	176.000	1.600	60
1975 bis 2007	140.000	330.000	232.000	1.700	91
ab 2008	200.000	327.000	249.000	1.800	164

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	2
1950 bis 1974	135.000	228.000	171.000	1.400	12
1975 bis 2007	148.000	304.000	214.000	1.600	76
ab 2008	206.000	270.000	243.000	2.000	14

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	85.000	165.000	124.000	1.100	4
1975 bis 2007	90.000	230.000	174.000	1.300	26
ab 2008	*	*	*	*	2

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.1.6 Reihemittelhäuser

6.1.6.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €		mittlere Grundst.-Fläche in m ²	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Alfter	10	10	0,3	0,2	1.795	1.920	180	192	300	200
Bad Honnef	5	9	0,1	0,2	1.081	1.370	216	152	200	222
Bornheim	20	26	0,5	0,6	3.603	5.405	180	208	250	231
Eitorf	3	1	0,0	*	325	*	108			
Hennef	16	18	0,3	0,4	2.640	3.292	165	183	188	222
Königswinter	9	6	0,2	0,3	1.497	1.255	166	209	222	500
Lohmar	3	7	0,1	0,2	463	1.203	154	172	333	286
Meckenheim	28	33	0,6	0,8	4.573	5.606	163	170	214	242
Much	2	4	*	0,1	*	654		164		250
Neunkirchen- Seelscheid	4	1	0,1	*	773	*	193		250	
Niederkassel	36	39	0,7	0,9	6.635	7.546	184	193	194	231
Rheinbach	14	15	0,3	0,3	2.654	2.898	190	193	214	200
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-				
Sankt Augustin	59	55	1,4	1,2	10.758	10.522	182	191	237	218
Siegburg	21	24	0,6	0,5	3.405	5.146	162	214	286	208
Swisttal	5	6	0,1	0,2	834	1.152	167	192	200	333
Troisdorf	34	32	0,7	0,8	6.378	6.267	188	196	206	250
Wachtberg	4	1	0,1	*	663	*	166		250	
Windeck	1	-	*	-	*	-				
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	274	287	6,3	6,7	48.570	54.663	177	190	230	233

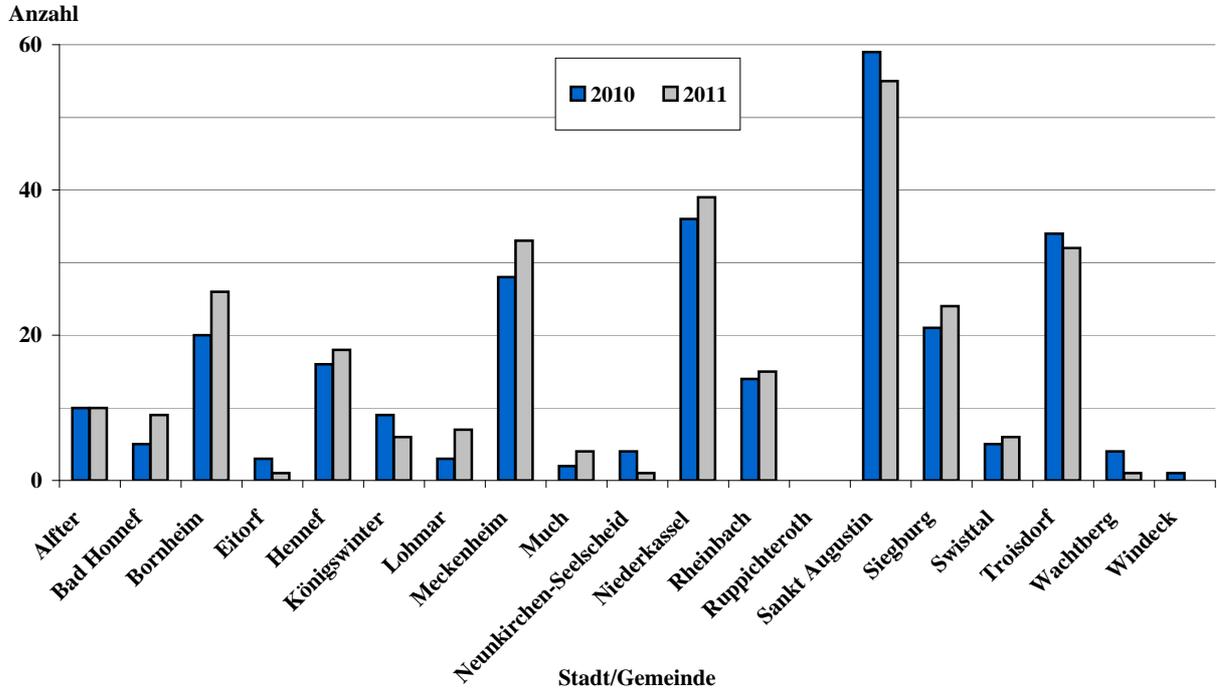
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Hinweis:

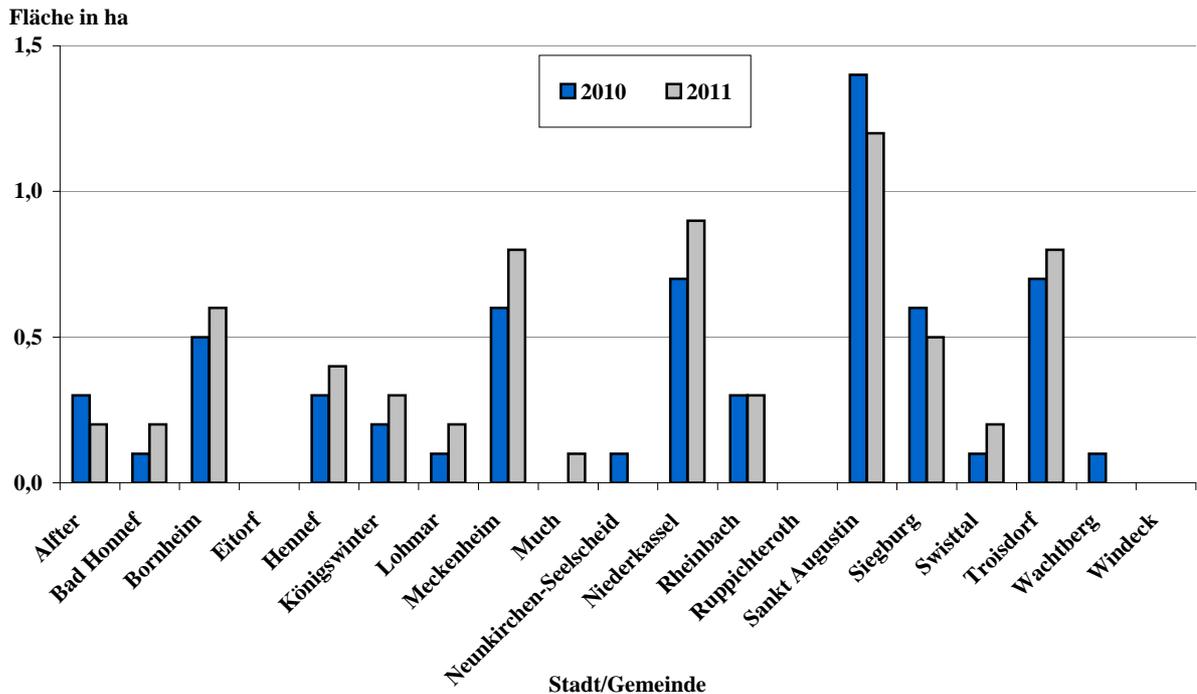
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenmittelhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.6.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenmittelhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 300 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2009, 2010 und 2011 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 keine relevanten Unterschiede ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsstrukturen wurde der Rhein-Sieg-Kreis in sechs Bereiche gegliedert. Die Aufteilung entspricht der unter Ziffer 9.7 (Marktanpassungsfaktoren).

Bereich I: Alfter, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	1
1950 bis 1974	105.000	240.000	164.000	1.400	18
1975 bis 2007	100.000	285.000	186.000	1.500	90
ab 2008	162.000	273.000	212.000	1.600	18

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	139.000	193.000	164.000	1.500	10
1975 bis 2007	155.000	235.000	200.000	1.600	33
ab 2008	149.000	251.000	195.000	1.700	29

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	2
1950 bis 1974	125.000	199.000	170.000	1.500	4
1975 bis 2007	160.000	360.000	211.000	1.500	20
ab 2008	*	*	*	*	2

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	98.000	236.000	163.000	1.400	4
1950 bis 1974	98.000	215.000	157.000	1.500	39
1975 bis 2007	141.000	255.000	194.000	1.500	89
ab 2008	150.000	266.000	218.000	1.700	71

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	105.000	187.000	144.000	1.300	6
1975 bis 2007	128.000	240.000	183.000	1.400	31
ab 2008	169.000	225.000	192.000	1.400	8

Bereich VI: Eitorf, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	*	*	*	*	2
1975 bis 2007	*	*	*	*	1
ab 2008	*	*	*	*	2

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	6	7	12	0,3	0,4	0,7	1.860	2.683	3.694
Bad Honnef	6	11	6	0,4	0,7	0,3	1.560	4.097	1.730
Bornheim	5	24	9	0,3	2,2	0,6	1.526	9.772	2.993
Eitorf	5	4	6	0,3	0,3	0,3	1.194	645	1.090
Hennef	12	12	21	0,9	1,0	1,9	4.122	5.707	6.530
Königswinter	11	18	18	0,8	1,4	1,8	3.857	5.559	7.808
Lohmar	3	2	3	0,2	*	0,3	1.487	*	1.215
Meckenheim	5	1	1	0,2	*	*	917	*	*
Much	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	5	1	2	0,5	*	*	2.378	*	*
Niederkassel	7	6	8	0,5	0,5	0,8	2.940	2.515	3.655
Rheinbach	5	4	2	0,4	0,2	*	1.361	845	*
Ruppichteroth	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Sankt Augustin	11	8	14	1,2	0,9	1,1	10.459	7.784	4.699
Siegburg	13	21	22	0,6	1,0	1,1	3.983	6.177	6.802
Swisttal	-	1	5	-	*	0,3	-	*	1.305
Troisdorf	26	19	32	1,8	2,1	1,9	10.908	9.064	9.400
Wachtberg	3	1	1	0,3	*	*	860	*	*
Windeck	1	4	2	*	0,6	*	*	1.413	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	127	146	166	9,7	12,5	12,8	50.594	59.173	55.386
Veränderung	15 %	14 %		29 %	2 %		17 %	-6 %	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	1	1	2	*	*	*	*	*	*
Bad Honnef	-	5	2	-	1,6	*	-	3.277	*
Bornheim	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Eitorf	1	3	2	*	0,6	*	*	453	*
Hennef	6	3	5	1,0	3,3	2,8	2.274	2.195	5.735
Königswinter	2	1	7	*	*	1,9	*	*	3.914
Lohmar	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Meckenheim	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Much	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	2	1	-	*	*	-	*	*	-
Niederkassel	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Rheinbach	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	2	3	2	*	0,6	*	*	1.040	*
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Wachtberg	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Windeck	1	-	2	*	-	*	*	-	*
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	20	22	28	8,8	13,7	10,7	17.812	10.931	17.623

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

7. Wohnungseigentum

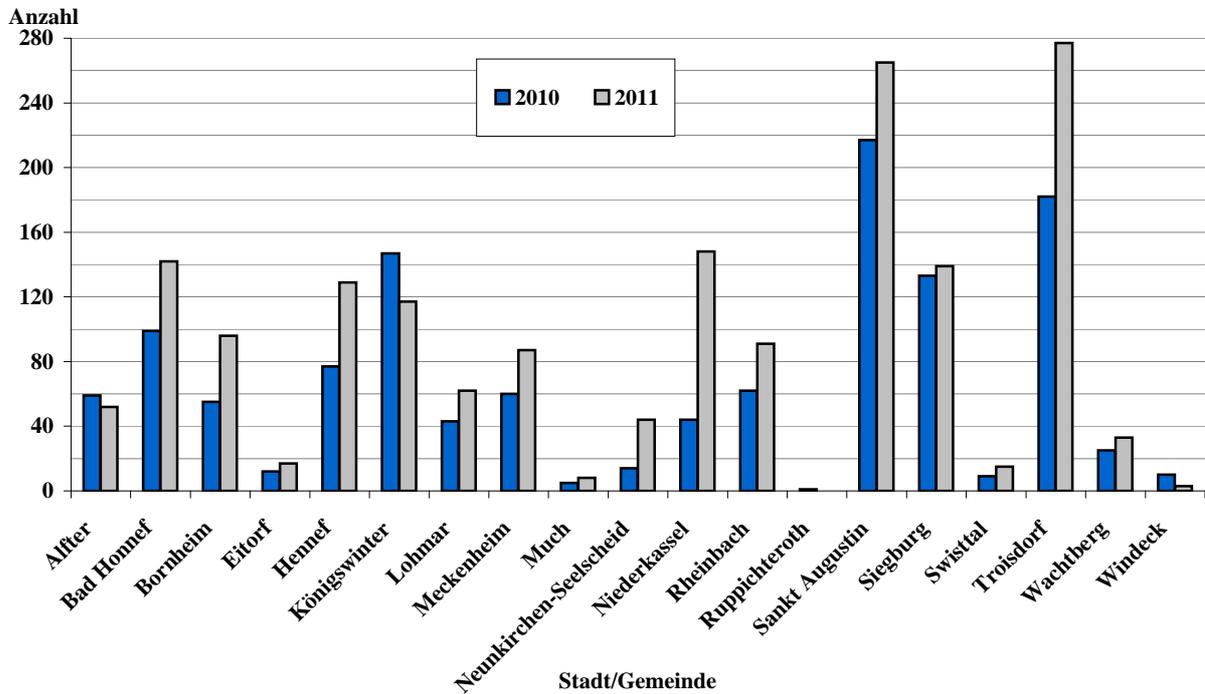
7.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	58	59	52	5.827	5.506	4.178
Bad Honnef	103	99	142	19.221	17.408	24.254
Bornheim	70	55	96	7.232	5.448	10.588
Eitorf	6	12	17	308	1.013	1.428
Hennef	80	77	129	8.255	9.737	18.680
Königswinter	70	147	117	10.072	29.364	20.358
Lohmar	45	43	62	3.640	4.661	7.245
Meckenheim	76	60	87	5.906	4.662	6.332
Much	11	5	8	1.120	404	995
Neunkirchen- Seelscheid	12	14	44	1.291	1.869	5.520
Niederkassel	44	44	148	4.942	5.248	20.599
Rheinbach	69	62	91	7.752	7.999	12.153
Ruppichteroth	2	1	-	*	*	-
Sankt Augustin	247	217	265	27.978	24.102	30.514
Siegburg	107	133	139	14.056	20.124	25.864
Swisttal	21	9	15	1.330	774	1.555
Troisdorf	192	182	277	20.630	19.111	30.869
Wachtberg	16	25	33	2.469	4.470	5.408
Windeck	7	10	3	492	577	210
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	1.236	1.254	1.725	142.716	162.505	226.750
Veränderung	1 %	38 %		14 %	40 %	

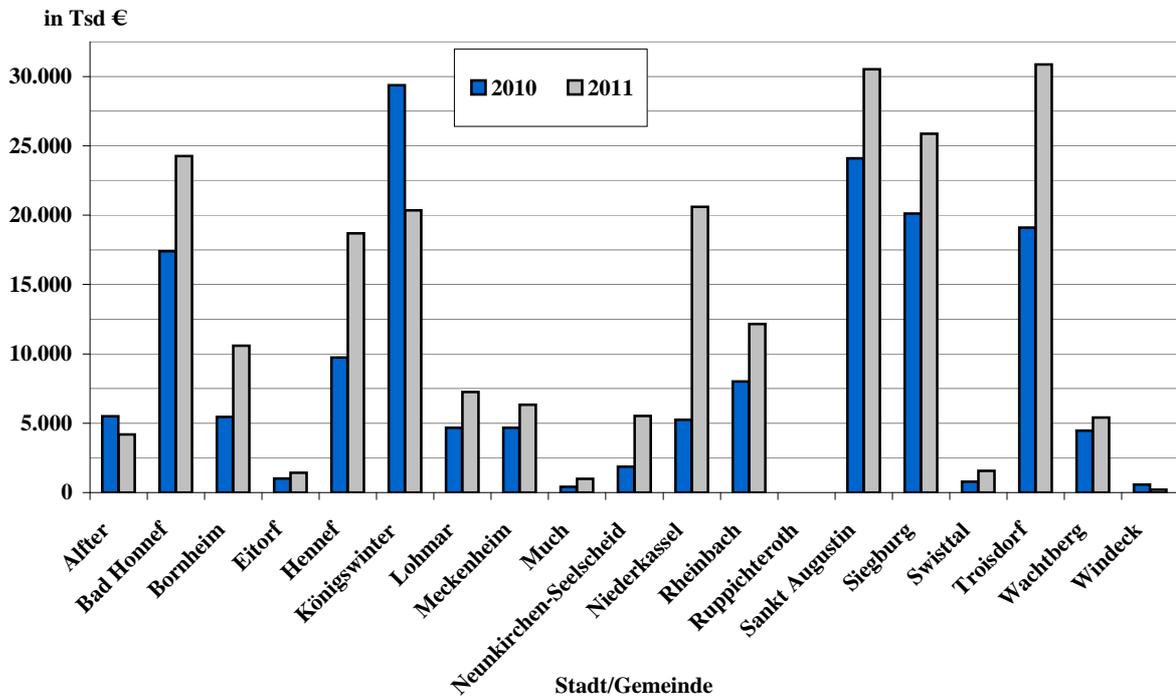
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Grafik zum Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



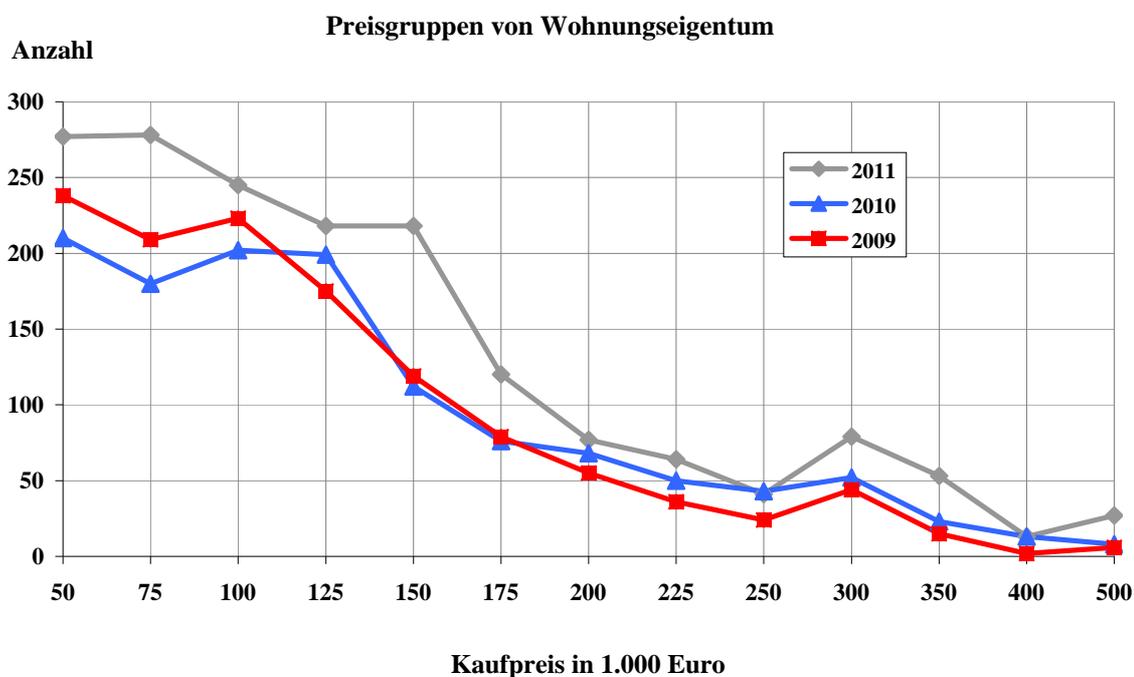
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

Anzahl von Wohnungseigentum, unterteilt nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50- Tsd €

Preisgruppe			2009	2010	2011
0 €	bis	50.000 €	238	210	277
50.000 €	bis	75.000 €	209	180	278
75.000 €	bis	100.000 €	223	202	245
100.000 €	bis	125.000 €	175	199	218
125.000 €	bis	150.000 €	119	112	218
150.000 €	bis	175.000 €	79	76	120
175.000 €	bis	200.000 €	55	68	77
200.000 €	bis	225.000 €	36	50	64
225.000 €	bis	250.000 €	24	43	41
250.000 €	bis	300.000 €	44	52	79
300.000 €	bis	350.000 €	15	23	53
350.000 €	bis	400.000 €	2	13	13
400.000 €	bis	500.000 €	6	8	27
	über	500.000 €	11	18	15
insgesamt			1.236	1.254	1.725
Veränderung				1 %	38 %



7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	10	8	18	3	9
50 bis 75	23	28	14	2	12
75 bis 100	6	16	13	5	28
100 bis 125	6	14	15	4	21
125 bis 150	4	10	13	3	13
150 bis 175	2	13	12	-	10
175 bis 200	-	10	4	-	7
200 bis 225	1	7	2	-	9
225 bis 250	-	5	-	-	4
250 bis 300	-	14	4	-	12
300 bis 350	-	7	1	-	2
350 bis 400	-	4	-	-	1
400 bis 500	-	3	-	-	-
über 500	-	3	-	-	1
insgesamt	52	142	96	17	129

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	17	6	33	-	7
50 bis 75	14	7	18	2	3
75 bis 100	13	11	19	1	2
100 bis 125	11	12	9	1	10
125 bis 150	10	11	4	2	11
150 bis 175	10	6	1	1	2
175 bis 200	9	8	2	-	4
200 bis 225	6	-	1	-	3
225 bis 250	5	1	-	1	1
250 bis 300	3	-	-	-	1
300 bis 350	8	-	-	-	-
350 bis 400	-	-	-	-	-
400 bis 500	6	-	-	-	-
über 500	5	-	-	-	-
insgesamt	117	62	87	8	44

weitere Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	11	4	-	87	9
50 bis 75	12	23	-	34	21
75 bis 100	6	18	-	34	12
100 bis 125	14	11	-	26	20
125 bis 150	67	5	-	26	6
150 bis 175	15	4	-	8	11
175 bis 200	5	4	-	4	6
200 bis 225	3	5	-	6	12
225 bis 250	3	7	-	8	3
250 bis 300	8	7	-	8	15
300 bis 350	3	2	-	16	10
350 bis 400	1	1	-	2	3
400 bis 500	-	-	-	5	9
über 500	-	-	-	1	2
insgesamt	148	91	0	265	139

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	2	51	1	1
50 bis 75	3	55	6	1
75 bis 100	3	49	8	1
100 bis 125	2	38	4	-
125 bis 150	1	27	5	-
150 bis 175	3	21	1	-
175 bis 200	1	12	1	-
200 bis 225	-	8	1	-
225 bis 250	-	3	-	-
250 bis 300	-	5	2	-
300 bis 350	-	3	1	-
350 bis 400	-	1	-	-
400 bis 500	-	2	2	-
über 500	-	2	1	-
insgesamt	15	277	33	3

7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Alfter	1	3	-	40	36	37	-	2	-
Bad Honnef	13	9	20	60	64	86	7	5	-
Bornheim	-	2	2	52	40	62	1	-	-
Eitorf	-	-	-	2	10	4	-	-	-
Hennef	4	1	21	44	51	73	-	-	-
Königswinter	12	37	26	42	72	67	-	1	-
Lohmar	1	-	5	25	29	44	-	-	-
Meckenheim	-	-	-	57	48	64	-	-	-
Much	-	-	-	6	4	4	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	15	10	8	16	-	1	1
Niederkassel	2	-	71	24	26	31	2	1	-
Rheinbach	13	7	10	40	37	54	1	2	-
Ruppichterath	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Sankt Augustin	24	33	40	159	157	182	3	-	-
Siegburg	9	18	35	59	80	67	2	-	1
Swisttal	-	-	5	7	7	4	-	-	-
Troisdorf	7	12	25	83	93	125	2	-	-
Wachtberg	-	2	1	6	10	18	-	-	2
Windeck	-	-	-	1	1	3	-	-	-
insgesamt	86	124	276	718	773	941	18	12	4

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises.

Die Gesamtanzahl der verkauften Eigentumswohnungen befindet sich in der Tabelle auf Seite 39.

7.1.4 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

Nicht erfasst sind Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen".

In den nachstehenden Tabellen werden nur die Gemeinden/Städte angegeben, in denen mehr als drei Verkäufe registriert wurden. Die Gesamtsumme beinhaltet auch Verkäufe aus Gemeinden/Städten mit weniger als drei Verkäufen.

Einzelne extrem hohe bzw. extrem niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden auch Verkäufe aus den Jahren Jahren 2009 und 2010 mit herangezogen.

7.1.4.1 Wohnungsgröße bis 40 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	600	850	750	5
Bad Honnef	850	1.350	1.100	5
Sankt Augustin	450	1.150	800	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	1.350	900	26

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	600	1.150	850	11
Sankt Augustin	300	750	550	27
Siegburg	950	1.350	1.150	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.350	700	44

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.100	2.200	1.850	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	2.950	1.650	17

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	800	1.450	1.050	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	1.450	1.050	4

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rheinbach	1.450	2.250	1.900	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	2.250	1.900	4

7.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 41 m² und 70 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	550	1.550	1.000	10
Bad Honnef	850	1.750	1.100	14
Bornheim	900	1.300	1.100	5
Königswinter	800	2.050	1.250	9
Meckenheim	200	1.250	700	7
Rheinbach	500	1.400	900	11
Sankt Augustin	500	1.350	950	27
Siegburg	800	1.900	1.300	8
Troisdorf	450	1.550	1.000	16
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	2.050	1.050	116

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	250	1.400	750	19
Sankt Augustin	300	1.050	500	30
Siegburg	750	1.100	950	5
Troisdorf	500	1.250	950	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.650	700	66

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	2.050	1.350	10
Bad Honnef	450	2.100	1.150	18
Bornheim	1.050	1.700	1.350	6
Hennef	850	1.800	1.400	16
Königswinter	750	2.000	1.500	12
Lohmar	1.000	1.750	1.200	6
Niederkassel	1.100	1.950	1.500	10
Sankt Augustin	850	2.100	1.450	17
Siegburg	1.100	2.300	1.550	9
Troisdorf	550	1.850	1.250	24
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	2.300	1.350	141

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Hennef	1.300	2.450	1.900	5
Rheinbach	1.850	2.700	2.450	4
Sankt Augustin	1.750	2.950	2.350	14
Siegburg	1.750	2.600	2.200	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.300	3.100	2.250	39

7.1.4.3 Wohnungsgröße zwischen 71 m² und 90 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	750	1.900	1.250	4
Bad Honnef	800	1.700	1.250	16
Bornheim	950	1.800	1.350	6
Lohmar	850	1.400	1.100	5
Meckenheim	250	1.400	800	19
Niederkassel	1.050	1.600	1.300	7
Rheinbach	750	1.450	950	6
Sankt Augustin	500	1.650	1.150	40
Siegburg	800	2.000	1.500	13
Troisdorf	700	1.550	1.200	22
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	2.000	1.150	146

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	900	1.550	1.250	6
Meckenheim	400	650	550	5
Sankt Augustin	250	1.550	600	33
Siegburg	600	1.350	950	5
Troisdorf	650	1.350	1.100	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.550	750	59

(Baujahr 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	800	2.000	1.500	9
Bad Honnef	1.150	2.400	1.650	7
Bornheim	1.050	1.850	1.500	9
Hennef	800	1.750	1.300	27
Königswinter	800	2.750	1.650	17
Lohmar	1.050	1.700	1.400	10
Neunkirchen- Seelscheid	500	1.450	950	4
Niederkassel	1.400	1.550	1.500	4
Sankt Augustin	1.200	1.800	1.500	12
Siegburg	950	2.450	1.650	8
Troisdorf	1.350	1.850	1.500	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	500	2.750	1.450	124

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.250	2.000	1.650	4

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.200	2.650	2.400	11
Hennef	1.700	2.300	2.150	7
Königswinter	2.000	3.750	2.550	12
Lohmar	1.650	2.250	1.950	6
Rheinbach	1.100	2.550	2.050	8
Sankt Augustin	1.600	3.350	2.300	21
Siegburg	2.100	3.600	2.600	8
Troisdorf	1.400	3.000	2.150	24
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.100	3.750	2.250	104

7.1.4.4 Wohnungsgröße zwischen 91 m² und 110 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	800	1.500	1.200	4
Rheinbach	750	1.200	1.000	5
Sankt Augustin	350	1.450	1.100	17
Siegburg	1.000	1.750	1.250	8
Troisdorf	850	1.550	1.250	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.750	1.150	50

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	550	900	750	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.700	950	19

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.100	1.400	1.200	4
Bad Honnef	1.450	2.650	2.000	5
Königswinter	1.550	2.550	1.850	7
Sankt Augustin	1.450	1.800	1.600	4
Siegburg	1.100	1.750	1.550	5
Troisdorf	1.250	2.050	1.600	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900	2.650	1.600	43

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.600	2.850	2.300	6
Hennef	1.550	2.450	2.200	12
Königswinter	1.650	3.100	2.500	11
Rheinbach	1.500	2.450	2.000	5
Sankt Augustin	1.250	3.350	2.550	22
Siegburg	2.100	3.350	2.800	17
Troisdorf	1.200	3.000	2.000	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	3.350	2.350	95

7.1.4.5 Wohnungsgröße zwischen 111 m² und 130 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Königswinter	1.000	1.850	1.500	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	700	1.850	1.350	14

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	450	1.050	700	13
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	1.250	800	15

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.450	2.150	1.850	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	2.700	1.650	18

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	2.150	2.900	2.450	10
Königswinter	2.250	3.100	2.700	5
Rheinbach	1.700	2.350	2.100	5
Sankt Augustin	1.750	3.400	2.650	10
Siegburg	1.600	3.400	2.300	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	3.400	2.350	47

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.850	3.000	2.600	4

7.1.4.6 Wohnungsgröße über 130 m²

(Baujahr bis 1989)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	800	1.700	1.150	9

(Baujahr von 1990 bis 1999)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	650	1.950	1.200	9

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	1.750	3.400	2.700	8
Sankt Augustin	1.000	2.900	2.200	5
Siegburg	1.850	3.300	2.900	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	4.200	2.550	30

7.1.4.7 Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
Bad Honnef	1.350	1.550	1.450	5 (1995)
Bornheim	450	2.350	1.400	19 (1976)
Niederkassel	1.950	3.150	3.050	71 (2010)
Rheinbach	1.300	2.250	1.850	6 (1995)
Sankt Augustin	1.000	3.150	2.500	19 (1986/2008/2009)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	3.150	2.600	120

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

8.2 Präsentation im Internet - BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (ehemaliges Landesvermessungsamt NRW) an zentraler Stelle in BORISPLUS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Ab sofort steht im neuen Portal auch die "Allgemeine Preisauskunft" für Einfamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Damit können sich interessierte Bürger, aber auch Sachverständige einen Überblick über den Markt bebauter Grundstücke verschaffen.

Unter der Adresse **www.borisplus.nrw.de** können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen. Hierfür werden Kosten erhoben.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

8.3 Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese maßgebenden Merkmale werden teilweise zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand,
- land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

8.4.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

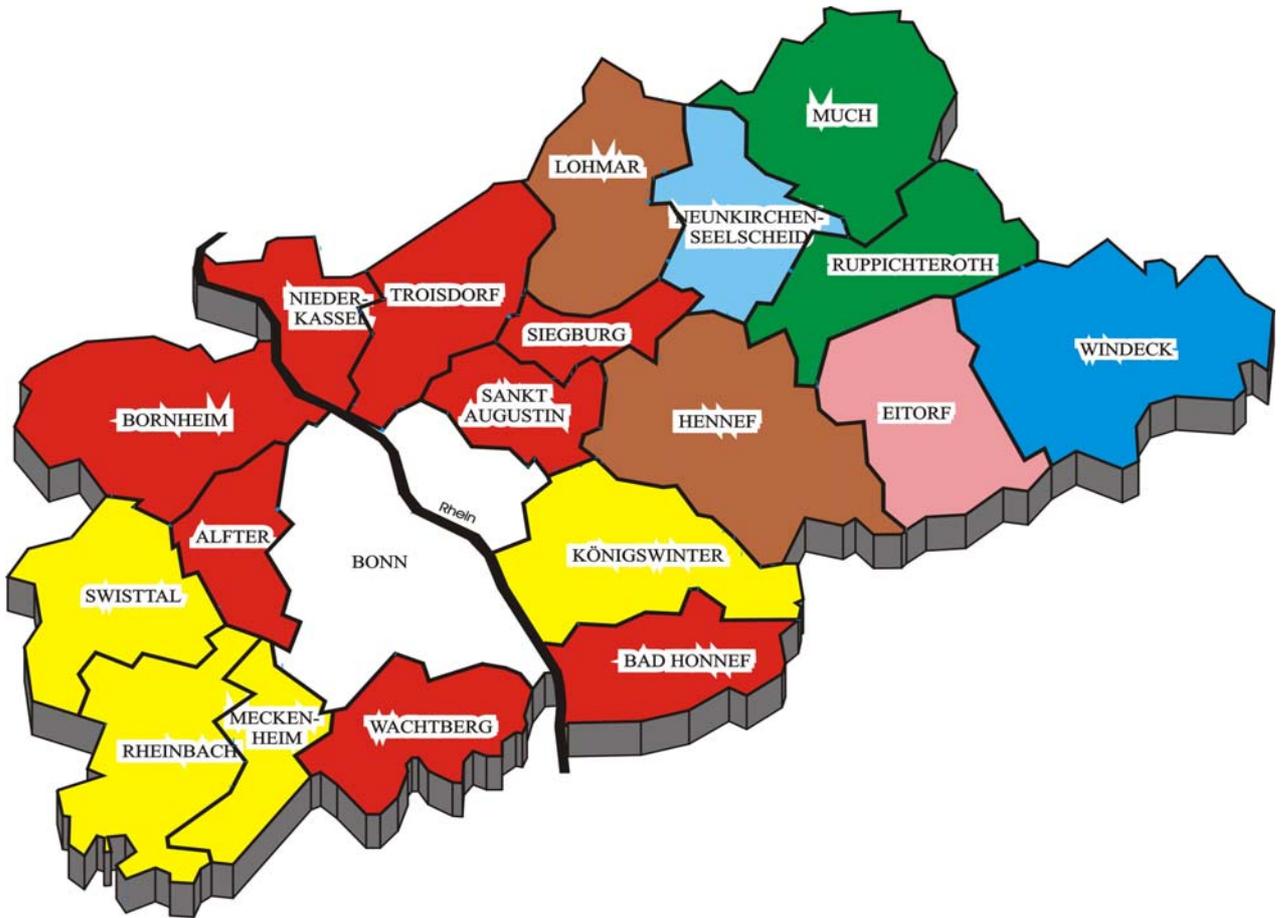
Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

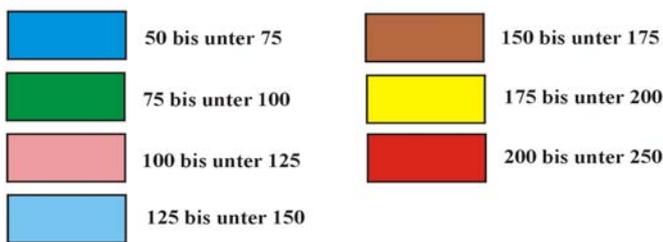
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.	gute Lage 2012	mittlere Lage 2012	einfache Lage 2012
Alfter	245	220	160
Bad Honnef	300	225	115
Bornheim	250	225	175
Eitorf	155	100	55
Hennef	240	150	70
Königswinter	235	190	110
Lohmar	190	170	100
Meckenheim	240	190	135
Much	135	90	44
Neunkirchen-Seelscheid	160	125	100
Niederkassel	270	235	190
Rheinbach	250	190	110
Ruppichterath	120	75	50
Sankt Augustin	260	235	205
Siegburg	320	235	185
Swisttal	200	175	85
Troisdorf	230	210	200
Wachtberg	240	205	125
Windeck	55	50	28

Für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Rheinnähe werden zum Teil wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik)



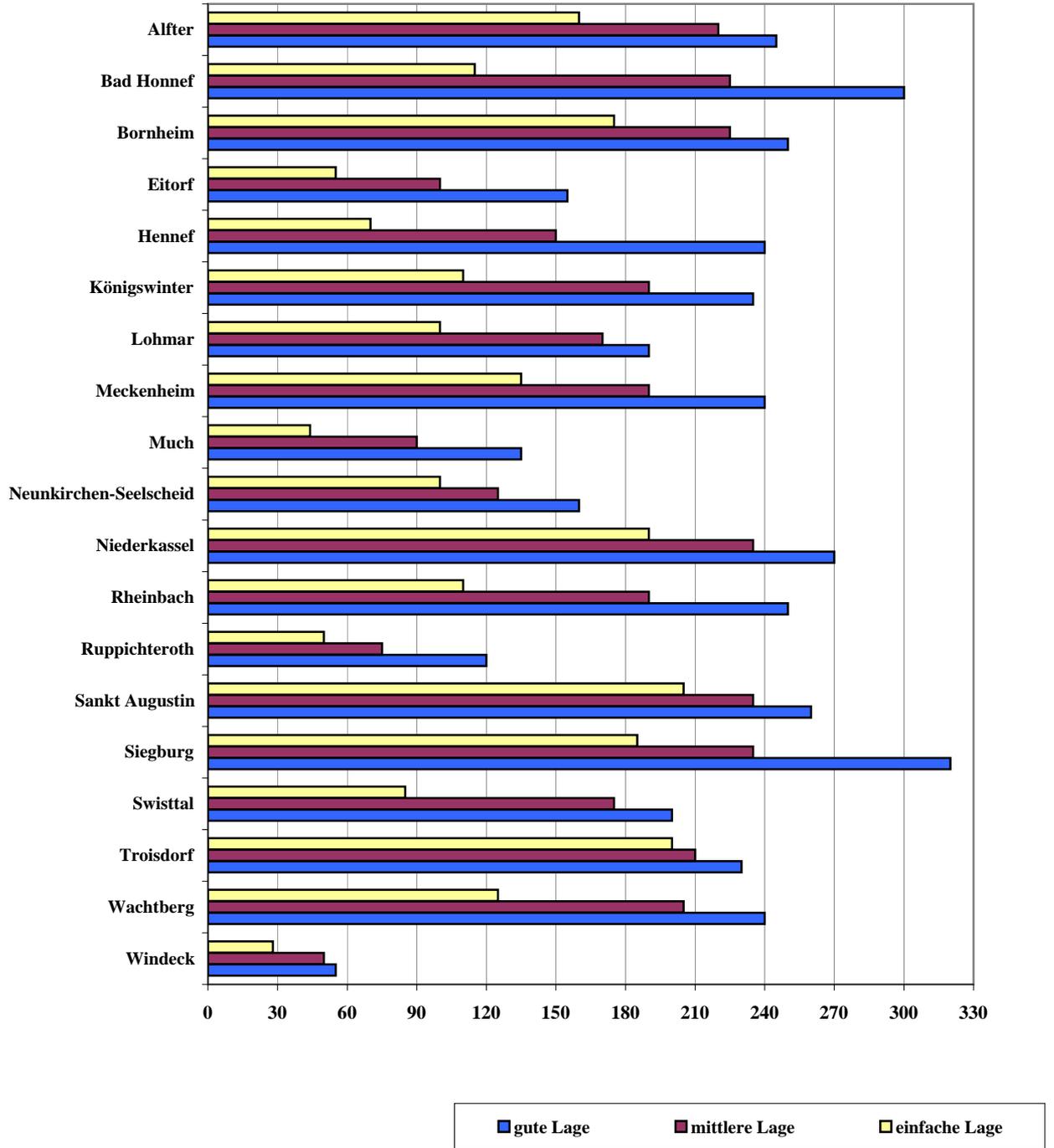
Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² (Stand: 01.01.2012).



Die Grafik gibt keine Auskunft über das Preisniveau in der Stadt Bonn.

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte zum 01.01.2012 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke



8.4.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Entsprechend § 13 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersichten über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.	gute Lage 2012		mittlere Lage 2012		einfache Lage 2012
Alfter	130		75		-
Bad Honnef	80		36		-
Bornheim	-		90		-
Eitorf	50		30		-
Hennef	130		85		-
Königswinter	110		55		-
Lohmar	105		90		-
Meckenheim	46		38		-
Much	46		-		-
Neunkirchen-Seelscheid	65		50		-
Niederkassel	90		65		-
Rheinbach	90		55		-
Ruppichteroth	-		30		-
Sankt Augustin	130		110		90
Siegburg	110		105		-
Swisttal	-		44		-
Troisdorf	100		90		-
Wachtberg	-		90		-
Windeck	24		20		-

8.4.3 Landwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Preisspanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.borisplus.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 Mindestflächengröße von 300 m² zugrunde gelegt.

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2012	Acker- bzw. ackerfähig von bis	Dauergrünland von bis
Alfter	2,60 €/m ² 4,50 €/m ²	-
Bad Honnef	-	0,90 €/m ² 1,50 €/m ²
Bornheim	2,80 €/m ² 3,00 €/m ²	1,30 €/m ²
Eitorf	2,10 €/m ²	1,00 €/m ² 1,20 €/m ²
Hennef	1,70 €/m ² 2,10 €/m ²	1,40 €/m ²
Königswinter	1,60 €/m ² 2,90 €/m ²	1,40 €/m ²
Lohmar	2,00 €/m ²	1,50 €/m ²
Meckenheim	2,60 €/m ²	-
Much	1,50 €/m ² 2,00 €/m ²	1,30 €/m ²
Neunkirchen-Seelscheid	-	1,60 €/m ²
Niederkassel	5,50 €/m ² 6,50 €/m ²	-
Rheinbach	1,60 €/m ² 2,90 €/m ²	0,50 €/m ²
Ruppichteroth	1,30 €/m ²	1,30 €/m ²
Sankt Augustin	-	4,00 €/m ²
Siegburg	3,70 €/m ²	1,50 €/m ²
Swisttal	2,80 €/m ²	-
Troisdorf	4,80 €/m ² 8,00 €/m ²	1,70 €/m ² 1,90 €/m ²
Wachtberg	2,60 €/m ²	-
Windeck	1,00 €/m ²	0,90 €/m ²

8.4.4 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Die nachfolgende Zusammenstellung stellt lediglich die Preisspanne der Bodenrichtwerte in den Städten/Gemeinden dar. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können unter der Adresse www.borisplus.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.

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

Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.2012		
	von	bis
Alfter	0,60 €/m ²	1,00 €/m ²
Bad Honnef		1,00 €/m ²
Bornheim	0,60 €/m ²	1,00 €/m ²
Eitorf		0,80 €/m ²
Hennef	0,60 €/m ²	0,80 €/m ²
Königswinter		0,90 €/m ²
Lohmar		0,90 €/m ²
Meckenheim		1,00 €/m ²
Much		0,80 €/m ²
Neunkirchen-Seelscheid		0,90 €/m ²
Niederkassel		-
Rheinbach		0,60 €/m ²
Ruppichterath		0,80 €/m ²
Sankt Augustin		1,00 €/m ²
Siegburg		0,90 €/m ²
Swisttal		0,60 €/m ²
Troisdorf		0,90 €/m ²
Wachtberg	0,60 €/m ²	1,20 €/m ²
Windeck		0,70 €/m ²

9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

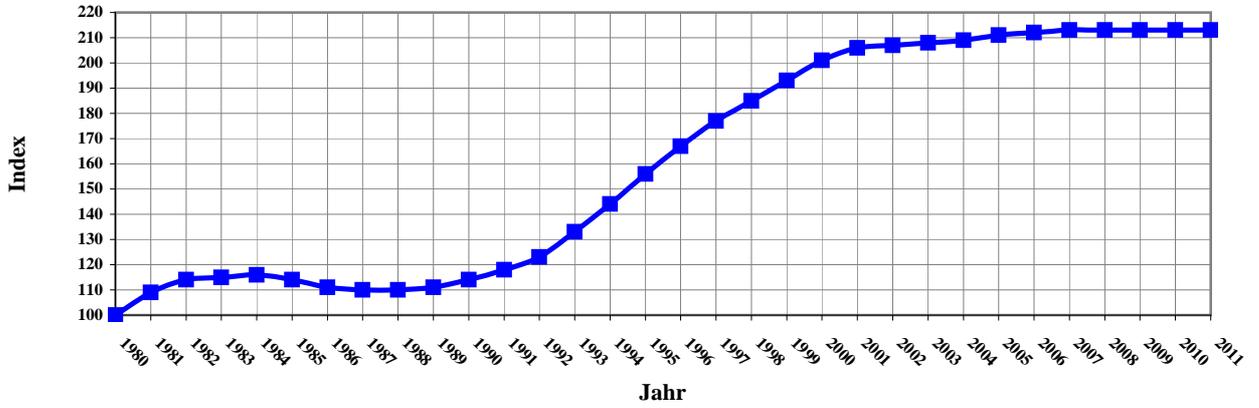
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Die Indizes beziehen sich jeweils auf das gesamte Kreis- bzw. Gemeindegebiet. Sie wurden ermittelt aus den Daten vom 01.01. - 31.12. des jeweiligen Jahres. Für einzelne Gemeindeteile können sich abweichende Indizes ergeben.

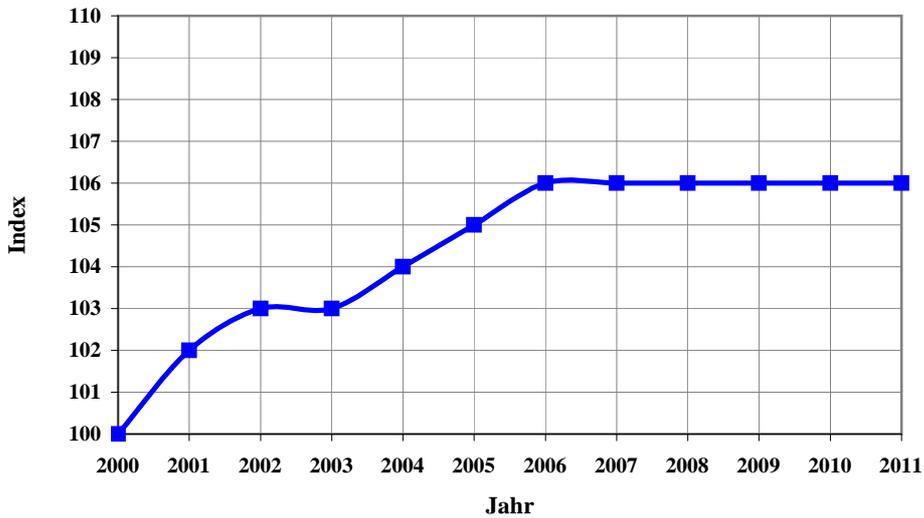
Jahr	Basisjahr 1980 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	103
2003	208	103
2004	209	104
2005	211	105
2006	212	106
2007	213	106
2008	213	106
2009	213	106
2010	213	106
2011	213	106

Grafik zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

Basisjahr 1980 = 100



Basisjahr 2000 = 100



9.1.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Alter		Bad Honnef		Bornheim		Eitorf		Hennef	
Jahr	Index Basisjahr									
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	105		112		106		110		104	
1982	110		116		112		115		108	
1983	113		120		114		120		107	
1984	115		118		116		118		107	
1985	116		116		114		115		104	
1986	116		116		112		115		102	
1987	115		115		110		115		101	
1988	118		115		111		115		102	
1989	120		116		112		115		102	
1990	128		118		114		117		107	
1991	129		118		116		123		114	
1992	132		125		120		130		121	
1993	142		139		134		145		134	
1994	143		151		149		162		150	
1995	159		163		163		189		163	
1996	165		176		174		207		181	
1997	170		187		185		223		197	
1998	176		195		197		234		214	
1999	186		205		202		249		225	
2000	197	100	214	100	209	100	257	100	235	100
2001	202	103	217	101	221	106	261	101	240	102
2002	203	103	216	101	222	106	262	102	243	103
2003	203	103	220	103	222	106	262	102	243	103
2004	205	104	221	103	224	107	262	102	243	104
2005	207	105	225	105	226	108	263	102	245	104
2006	208	106	231	108	227	109	263	102	246	105
2007	208	106	231	108	228	109	263	102	247	105
2008	208	106	231	108	228	109	262	102	247	105
2009	209	106	231	108	228	109	262	102	247	105
2010	209	106	231	108	229	110	262	102	246	105
2011	209	106	231	108	230	110	261	101	245	104

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Königswinter		Lohmar		Meckenheim		Much		Neunkirchen-Seelscheid	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		100		100		100		100	
1981	113		106		120		102		103	
1982	114		113		121		104		107	
1983	114		116		122		107		107	
1984	114		118		122		110		108	
1985	114		116		122		104		104	
1986	110		113		118		99		100	
1987	109		112		118		98		100	
1988	109		114		118		98		99	
1989	109		114		120		98		101	
1990	114		118		122		99		104	
1991	119		123		122		101		106	
1992	124		129		127		105		112	
1993	134		134		138		110		120	
1994	141		143		147		114		137	
1995	152		158		152		123		153	
1996	165		167		159		135		168	
1997	169		173		165		143		184	
1998	175		176		172		147		187	
1999	184		183		184		152		191	
2000	193	100	190	100	193	100	156	100	199	100
2001	196	101	199	105	196	102	161	103	201	101
2002	197	102	199	105	196	102	162	104	201	101
2003	197	102	200	105	197	102	162	104	203	102
2004	198	102	202	107	197	102	163	104	204	103
2005	202	104	206	109	198	103	162	104	205	103
2006	203	105	207	109	198	103	162	104	207	104
2007	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2008	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2009	203	105	209	110	198	103	162	104	207	104
2010	204	105	209	110	198	103	162	104	208	104
2011	204	106	208	110	198	103	164	105	208	104

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

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

weitere Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Swisttal		Troisdorf		Wachtberg		Windeck	
Jahr	Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr		Index Basisjahr	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000	1980	2000
1980	100		<i>100</i>		100		100	
1981	108		<i>115</i>		113		109	
1982	113		<i>125</i>		115		112	
1983	118		<i>136</i>		117		115	
1984	116		<i>133</i>		118		115	
1985	115		<i>134</i>		119		115	
1986	104		<i>129</i>		106		115	
1987	103		<i>128</i>		105		115	
1988	105		<i>129</i>		104		114	
1989	106		<i>132</i>		104		114	
1990	110		<i>133</i>		109		114	
1991	109		<i>136</i>		110		119	
1992	110		<i>142</i>		111		122	
1993	120		<i>156</i>		120		130	
1994	137		<i>167</i>		130		143	
1995	144		<i>175</i>		137		155	
1996	154		<i>192</i>		138		161	
1997	165		<i>194</i>		140		181	
1998	174		<i>196</i>		147		186	
1999	180		<i>202</i>		147		198	
2000	184	100	212	100	152	100	201	100
2001	192	105	219	103	152	100	207	103
2002	192	105	220	104	154	101	207	103
2003	192	105	221	104	155	102	208	103
2004	197	107	223	105	158	104	208	103
2005	197	107	227	107	162	106	210	104
2006	197	107	230	108	163	107	211	105
2007	199	108	231	109	164	108	213	106
2008	199	108	232	109	165	108	213	106
2009	200	109	232	109	165	108	213	106
2010	200	109	232	110	167	110	213	106
2011	200	109	233	110	167	110	210	105

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

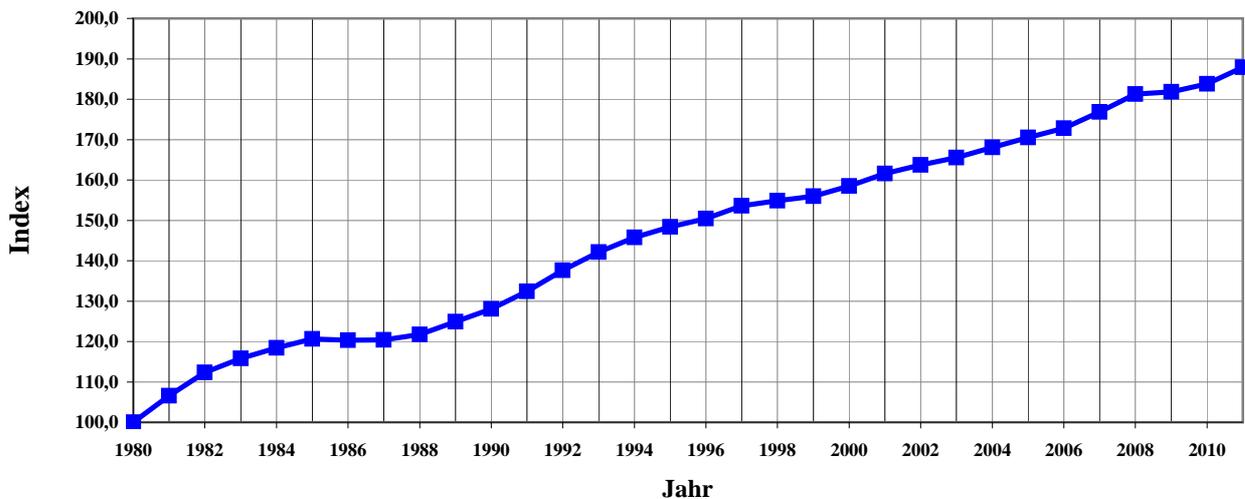
9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

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

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

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

Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100,0	1996	150,4
1981	106,6	1997	153,6
1982	112,3	1998	154,9
1983	115,8	1999	156,0
1984	118,4	2000	158,5
1985	120,6	2001	161,6
1986	120,3	2002	163,7
1987	120,4	2003	165,5
1988	121,7	2004	168,1
1989	124,9	2005	170,5
1990	128,1	2006	172,8
1991	132,4	2007	176,8
1992	137,6	2008	181,3
1993	142,1	2009	181,8
1994	145,8	2010	183,8
1995	148,4	2011	187,9



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen und Statistisches Bundesamt

9.2 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

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

Das Ergebnis einer Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2007, 2008 und 2009 kann aus der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Die Preisspanne ist angegeben in Prozent vom nächstgelegenen, vergleichbaren und um die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge bereinigten Bodenrichtwert.

Bauerwartungsland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	20 %	60 %	35
Gewerbenutzung	20 %	60 %	7

Rohbauland

	Min.	Max.	Anzahl
Wohnbaunutzung	30 %	95 %	47
Gewerbenutzung	30 %	95 %	11

9.3 Bebaute Flächen im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch 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 18 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2004 bis 2011 untersucht.

Die Grundstücke sind zwischen 450 m² und 1.300 m² groß. Bei der Untersuchung wurde eine für den jeweiligen Bereich übliche Baugrundstücksgröße (400 m² bis 800 m²) zugrunde gelegt. Für den darüber hinaus gehenden Flächenanteil wurde ein üblicher Bodenwert von ortsnahen Agrarlandflächen angehalten.

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

rund 50 % bis 100 % (Mittelwert rund 80 %)

vom nächstgelegenen Bodenrichtwert aus Innenbereichslagen gezahlt werden.

9.4 Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Anhand von Kaufvertragsauswertungen wurde der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis untersucht. Der Auswertung wurden rd. 3000 Kaufpreise der vergangenen Jahre zugrunde gelegt.

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

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsangabe Mischgebiet, Kerngebiet, Sondergebiet, Gewerbe- und Industriegebiet sowie in Innenstadtlagen findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. 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 in die Auswertung mit regelmäßiger Grundstücksform einbezogen. Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ/GFZ) ist für diese Art der baulichen Nutzung nicht wertbestimmend.

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

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

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

Baugrundstücke über 900 m² Grundstücksgröße sowie übertiefe Grundstücke sind im Falle einer Bewertung in unterschiedliche Grundstücksqualitäten zu klassifizieren und gesondert zu bewerten.

9.5 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus den tatsächlichen Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet.

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.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW ermittelt.

(Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de)

Gebäudeart	Berichtszeitraum				
	2007 %	2008 %	2009 %	2010 %	2011 %
Vermietetes Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse	4,5	5,0	4,9	5,0	4,6
Vermietetes Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	6,25	7,5	7,2	7,0	6,2
Ein- und Zweifamilienhäuser	4,0	4,0			
freistehende Einfamilienhäuser			3,6	3,6	(3,6)
Reihen- und Doppelhäuser			4,3	4,1	(4,1)
Zweifamilienhäuser			4,1	4,2	4,1
Dreifamilienhäuser	5,0	5,5	5,6	5,1	5,0
Mehrfamilienhäuser	6,0	6,0	6,0	5,8	5,5
Gemischt genutzte Gebäude	7,0	7,25	6,3	5,9	6,1
Geschäfts- und Bürogebäude	7,0	7,25	6,7	(7,3)	(7,0)
Gewerbe und Industrie	(8,0)	(8,5)	(8,0)	(8,0)	(8,0)

() = statistisch nicht gesichert

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2011 befinden sich auf der nächsten Seite.

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2011

Gebäudeart	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Gewerbefläche	Ø Kaufpreis €m ²	Ø Miete €m ²	Ø Restnutzungs- dauer
vermietetes Wohnungseigentum (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse)	4,6	147	75	1257	6,5	55
Standardabweichung	0,7		21	294	1,1	13
vermietetes Wohnungseigentum (Gebäude ab 5 Geschosse)	6,2	25	58	866	6,6	48
Standardabweichung	1,2		18	266	1,6	7
Zweifamilienhäuser	4,1	9	200	1215	5,7	46
Standardabweichung	0,9		47	370	0,9	17
Dreifamilienhäuser	5,0	22	231	1004	6	42
Standardabweichung	0,7		71	160	0,7	14
Mehrfamilienhäuser	5,5	41	472	1009	6,1	47
Standardabweichung	0,7		229	285	1,1	16
gemischt genutzte Gebäude	6,1	19	695	866	6,4	43
Standardabweichung	0,9		787	317	1,6	16

9.6 Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke

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.

Gebäudeart	Berichtszeitraum					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Vermietetes Wohnungseigentum	17	17	16	16	16	17
Vermietetes Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	12	12	11	11	11	12
Zweifamilienhäuser				17	18	17
Dreifamilienhäuser	16	14	13	13	13	14
Mehrfamilienhäuser	13	13	12	12	13	14
Gemischt genutzte Gebäude	12	11	12	12	12	11
Geschäfts- und Bürogebäude	12	13	12	12	(11)	(13)
Gewerbe und Industrie	(7)	(7)	(10)	(10)	(10)	(10)

() = statistisch nicht gesichert

9.7 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

9.7.1 Grundsätze für die Ermittlung

Nach § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Der Gutachterausschuss hat für die Anwendung des Sachwertverfahrens durch Kaufpreisanalysen in 19 kreisangehörigen Städten/Gemeinden Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge). Dabei wurden den Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern 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.

Eventuelle Baumängel und Bauschäden konnten bei diesen Auswertungen nicht untersucht werden und blieben somit unberücksichtigt.

Die Anpassungsfaktoren wurden in Anlehnung an das Sachwertmodell der AGVGA zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt.

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Normalherstellungskosten (NHK 2000) in €/m² BGF je nach Ausstattung unter Berücksichtigung des Landes- und Regionalfaktors von insgesamt 0,954
- 12 % - 16 % Baunebenkosten und 5 % - 8 % für Außenanlagen
- Wertminderung wegen Alters nach Anlage 8 A der Wertermittlungs-Richtlinien 2006
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW (seit Januar 2009 Information und Technik Nordrhein-Westfalen)
- Abweichend von der im Sachwertmodell der AGVGA aufgeführten unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für massiv errichtete Gebäude und 60 Jahren für Gebäude in Leichtbauweise (s. Seite 84) in Ansatz gebracht.
- Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1955 berücksichtigt.

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de

9.7.2 Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden

Städte Meckenheim, Rheinbach, Gemeinden Alfter, Swisttal und Wachtberg

Auswertungen aus den Jahren 2010 und 2011 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	100 €/m ² bis 185 €/m ²	190 €/m ² bis 320 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 149	n = 132
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,10	1,05
175.000 €	1,05	1,05
200.000 €	1,00	1,00
225.000 €	0,95	1,00
250.000 €	0,95	0,95
275.000 €	0,90	0,95
300.000 €	0,85	0,90
325.000 €	0,85	0,90
350.000 €	0,80	0,85
375.000 €	0,75	0,85
400.000 €	0,75	0,80
425.000 €		
450.000 €		
475.000 €		
500.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Bornheim und Niederkassel

**Auswertungen aus den Jahren 2010 und 2011 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau 85 €/m² bis 260 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 100
100.000 €	
125.000 €	1,10
150.000 €	1,10
175.000 €	1,05
200.000 €	1,00
225.000 €	1,00
250.000 €	0,95
275.000 €	0,95
300.000 €	0,90
325.000 €	0,90
350.000 €	0,85
375.000 €	0,80
400.000 €	0,80
425.000 €	0,75
450.000 €	0,70
475.000 €	

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Bad Honnef und Königswinter

Auswertungen aus den Jahren 2010 und 2011 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

	Bodenwertniveau	
	80 €/m ² bis 185 €/m ²	190 €/m ² bis 300 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 58	n = 44
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	0,95	
175.000 €	0,95	1,20
200.000 €	0,95	1,15
225.000 €	0,90	1,15
250.000 €	0,90	1,10
275.000 €	0,90	1,05
300.000 €	0,85	1,05
325.000 €	0,85	1,00
350.000 €	0,80	0,95
375.000 €	0,80	0,95
400.000 €	0,80	0,90
425.000 €	0,75	0,90
450.000 €		0,85
475.000 €		0,80
500.000 €		0,80
525.000 €		0,75

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

**Auswertungen aus den Jahren 2010 und 2011 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	150 €/m ² bis 200 €/m ²	205 €/m ² bis 290 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 59	n = 174
100.000 €		
125.000 €		1,10
150.000 €	1,15	1,05
175.000 €	1,10	1,00
200.000 €	1,05	1,00
225.000 €	1,00	0,95
250.000 €	0,95	0,95
275.000 €	0,90	0,90
300.000 €	0,85	0,90
325.000 €	0,75	0,85
350.000 €	0,70	0,85
375.000 €		0,80
400.000 €		0,75
425.000 €		0,75
450.000 €		0,70

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Städte Hennef und Lohmar

**Auswertungen aus den Jahren 2010 und 2011 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	90 €/m ² bis 165 €/m ²	170 €/m ² bis 260 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 60	n = 83
100.000 €		
125.000 €		1,10
150.000 €	1,05	1,10
175.000 €	1,00	1,05
200.000 €	0,95	1,00
225.000 €	0,95	0,95
250.000 €	0,90	0,95
275.000 €	0,85	0,90
300.000 €	0,85	0,85
325.000 €	0,80	0,80
350.000 €	0,75	0,75
375.000 €	0,75	0,75
400.000 €	0,70	0,70
425.000 €	0,65	0,65
450.000 €		
475.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

Gemeinden Eitorf, Much, Neunkirchen - Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck

**Auswertungen aus den Jahren 2010 und 2011 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	34 €/m ² bis 80 €/m ²	85 €/m ² bis 165 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 57	n = 93
100.000 €	0,95	
125.000 €	0,90	0,95
150.000 €	0,85	0,90
175.000 €	0,85	0,90
200.000 €	0,80	0,90
225.000 €	0,75	0,85
250.000 €	0,75	0,85
275.000 €	0,70	0,80
300.000 €	0,65	0,80
325.000 €	0,65	0,80
350.000 €	0,60	0,75
375.000 €		0,75
400.000 €		
425.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

**Gebäude in Leicht - bzw. Fertigbauweise
im gesamten Rhein-Sieg-Kreis**

**Auswertungen aus den Jahren 2010 bis 2011 (NHK 2000)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten**

	Bodenwertniveau 42 €/m² bis 290 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 74
100.000 €	1,05
125.000 €	1,00
150.000 €	1,00
175.000 €	0,95
200.000 €	0,95
225.000 €	0,90
250.000 €	0,90
275.000 €	0,85
300.000 €	0,85
325.000 €	0,80
350.000 €	0,80
375.000 €	
400.000 €	
425.000 €	

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

9.8 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

In der Wertermittlung sind das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück selbständig zu betrachten. Auf Grund der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) haben sich hierbei Änderungen in der Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber dem bisherigen Verfahren ergeben.

Analog zu der Bewertung von unbelasteten Grundstücken sollte der Wert von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken primär mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens bestimmt werden. In den Fällen, in denen keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung stehen, muss auf die finanzmathematische Methode nach Nr. 4.3.2.2 WertR 2006 als Bewertungsmodell zurückgegriffen werden.

Bei diesem Bewertungsmodell wird davon ausgegangen, dass der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil besteht. Darüber hinaus ist, ähnlich wie beim Sachwertverfahren, ein Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen, der die örtlichen Besonderheiten in Bezug auf Erbbaurechte im Grundstücksverkehr berücksichtigt.

Aus diesem Grund wurden Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte mit Hilfe von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hierbei wurden nur Verträge ausgewertet, die nach 2008 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 88 Kauffälle den Anforderungen und konnten somit in der Auswertung verwendet werden.

Durch die Geschäftsstelle wurden bei der Auswertung folgende Modellparameter berücksichtigt:

- Gebäudewert von Einfamilien-, Doppel-, Reihenend- und Reihemittelhäusern (in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt - vgl. 9.7.1*)
- Bodenwertanteil des Erbbaurechts**, berechnet durch:
 - Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Liegenschaftszinssatz)
 - Bodenwert (**erschließungs- und kanalschlussbeitragspflichtig**) aus Bodenrichtwerten zum Wertermittlungstichtag (Vertragsabschluss) ermittelt
 - vertraglich zu erzielender Erbbauzinssatz
 - Restlaufzeit des Erbbaurechtes (Restlaufzeit der ausgewerteten Verträge länger als die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude)

Als durchschnittlicher Erbbauzinssatz im Rhein-Sieg-Kreis wurde ein Zinssatz von 2,3 % ermittelt (Mittel aus Alt- und Neuverträgen). Die Höhe des Zinssatzes muss an die Besonderheiten des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages angepasst werden. Bei der Neubestellung von Erbbaurechten wird in der Regel von einem Erbbauzins von 4 % ausgegangen.

* Bei der Ermittlung der Gebäudewerte wurde zur Vereinfachung der Auswertung von einem mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen.

** Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts berechnet sich aus der Differenz des Verzinsungsbetrags des Bodenwertes mit dem vertraglich zu erzielenden Erbbauzins, multipliziert mit dem Vervielfältiger aus Restvertragslaufzeit und Liegenschaftszinssatz.

**Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte
im gesamten Rhein-Sieg-Kreis**

**Auswertungen aus den Jahren 2009 bis 2011 (NHK 2000)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten**

	Bodenwertniveau 85 €/m² bis 290 €/m²
finanz- mathematischer Wert des Erbbaurechtes	n = 88
100.000 €	
125.000 €	1,00
150.000 €	0,95
175.000 €	0,95
200.000 €	0,90
225.000 €	0,90
250.000 €	0,85
275.000 €	0,85
300.000 €	0,80
325.000 €	0,80
350.000 €	0,75
375.000 €	
400.000 €	

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich.

9.9 Durchschnittskaufpreise von Garagen, oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	1.500 €	15.000 €	7.500 €	46
oberirdische Stellplätze	1.000 €	7.000 €	3.000 €	57
Tiefgaragenstellplätze	2.000 €	30.000 €	11.000 €	101

Siegburg, den 27. März 2012

Der Vorsitzende



