



Grundstücksmarktbericht 2011 für den Rhein-Sieg-Kreis



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

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2011

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2010

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.

**Dieser Grundstücksmarktbericht - mit Ausnahme des Abschnitts 9 "Erforderliche Daten" -
steht u.a. hier zur Verfügung.**

**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 2010	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	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
5.3.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	24
5.3.4	Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	25
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
5.5	Bebaute Flächen im Außenbereich	27

6.	Bebaute Grundstücke	28
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	28
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	30
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	31
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	33
6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	33
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	35
6.1.5	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	37
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	37
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	39
6.1.6	Reihenmittelhäuser insgesamt	41
6.1.6.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	41
6.1.6.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser	43
6.2	Mehrfamilienhäuser	45
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	46
7.	Wohnungseigentum	47
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	47
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	49
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	50
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	52
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	53
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	53
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 40 m ² und 70 m ²	54
7.1.4.3	Wohnungsgröße zwischen 70 m ² und 90 m ²	56
7.1.4.4	Wohnungen zwischen 90 m ² und 110 m ²	59

7.1.4.5	Wohnungsgröße zwischen 110 m ² und 130 m ²	61
7.1.4.6	Wohnungsgröße über 130 m ²	62
7.1.4.7	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"	63
8.	Bodenrichtwerte	64
8.1	Gesetzlicher Auftrag	64
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	64
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland	64
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	65
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	65
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	68
9.	Erforderliche Daten	69
9.1	Indexreihen	69
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	69
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	71
9.1.3	Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen	75
9.2	Liegenschaftszinssätze	76
9.2.1	Liegenschaftszinssätze vergangener Jahre	76
9.3	Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke	78
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	79
9.4.1	Grundsätze für die Ermittlung	79
9.4.2	Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden	80
9.5	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	87
9.6	Sonstige erforderliche Daten	88
10.	Anlagen	89
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	89
10.2	Sonstige Anschriften	90

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 24.03.2011 den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2010 blieb die Anzahl der Vertragsabschlüsse mit 6.420 gegenüber der des Vorjahrs (2009: 6.415) nahezu gleich. Der Geldumsatz stieg von 900 Millionen Euro auf 920 Millionen Euro, der Flächenumsatz stieg um ca. 4 % auf 8,07 Millionen Quadratmeter.

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)	+ 0,4 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+/- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+/- 0 %
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	+/- 0 %

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 weit über den Zahlen des Vorjahres (Verkaufszahl 26 %, Geldumsatz 25 %, Flächenumsatz 27 %).

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (siehe Seiten 18 und 24)

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind in 2010 im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl, der Flächen- und der Geldumsatz tlw. um mehr als 30 % zurückgegangen.

1.2 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Seite 28)

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - sind die Verkaufszahlen, der Geld- und der Flächenumsatz um ca. 2 % bis 4 % zurückgegangen.

Mehrfamilienhäuser (siehe Seite 45)

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Anzahl der Verkäufe um ca. 15 % und der Geldumsatz um ca. 17 % gestiegen. Der Flächenumsatz lag um ca. 29 % über dem des Vorjahres. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar.

Wohnungseigentum (siehe Seite 47)

Beim Eigentumswohnungsmarkt stieg die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 1%. Der Geldumsatz stieg um ca. 14 % 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, Kreisvermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Claus Chrispeels, Städt. Baudirektor
- Dipl.-Ing. Rudolf Winter, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

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. 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) Manfred Hülpiusch, Immobiliensachverständiger
- Dr. agr. Heinz-Peter Jennissen, Landw. Unternehmensberater
- Dipl.-Ing. Walter Kelterbaum, Architekt u. Ö.b.u.v. Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Willi Knappert, Sachverständiger
- Assessor-Jur. Christoph Könen, Kreisverbandsdirektor
- Dipl.-Ing. Erwin Korzonek, Architekt
- Eberhard Kreysern, Forstdirektor i.P.
- Bau.-Ing. Heinz-Otto Mälchers, Architekt
- Dipl.-Ing. Bernd Manz, Architekt
- Dipl.-Ing. Ingo Mügge, Reg. Vermessungsdirektor a.D.
- Dr. agr. Wilhelm Nesselrath, Landwirtschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Franz-Josef Pfahl, Architekt
- Dipl.-Ing. Gerhard Philipp, Ö.b.Verm.-Ing.
- Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Reg. Vermessungsoberratsrätin
- Stephanie Schäfer, Dipl.-Sachverständige
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Wolfgang Schmitz, Ltd. Vermessungsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Gisbert Schmitz, Architekt
- Dipl.-Ing. Fred Will, Architekt

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 599.000 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 2010

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **6.420 Vertragsabschlüsse (2009: 6.415)** 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 2010 für den Geschäftsbereich **6.645 (2009: 6.649)**.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 7 Erbbaurechte bestellt, 2009 waren es 3.

256 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen; 2009 waren es 260. Die von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Grundstücke waren 2010 zu rund 96 % bebaute Grundstücke (davon rund 46 % Eigentumswohnungen), zu rund 1 % unbebaute Bauflächen, zu rund 2 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rund 1 % sonstige Flächen. Im Jahr 2009 lauteten die entsprechenden Zahlen 92 % (34 %), 2 %, 5 %, 1 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2008 bis 2010 Auskunft.

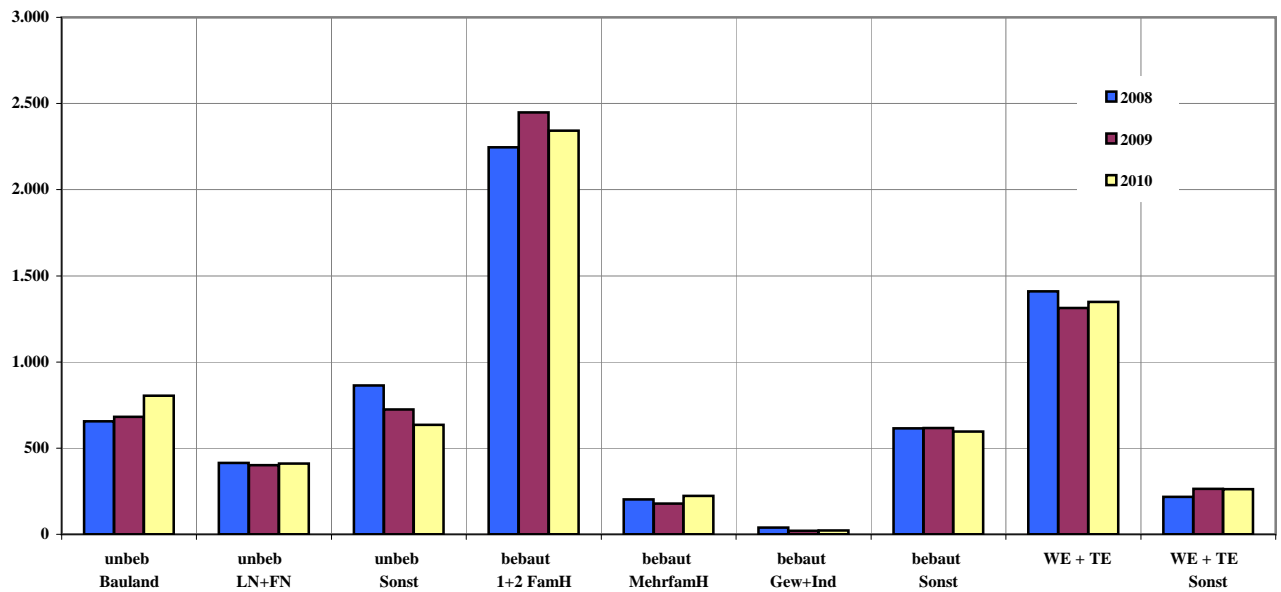
<u>unbebaut</u>					
Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe	
2008	656	414	863	1.933	
2009	682	401	725	1.808	
2010	805	410	635	1.850	
<u>bebaut</u>					
Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2008	2.245	202	39	615	3.101
2009	2.449	178	20	617	3.264
2010	2.343	223	22	597	3.185
<u>Wohnungseigentum + Teileigentum</u>					
Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe	
2008	1.305	105	218	1.628	
2009	1.236	78	263	1.577	
2010	1.254	94	262	1.610	
Jahr					Gesamtsumme
2008					6.662
2009					6.649
2010					6.645

* Erklärung siehe Seite 13

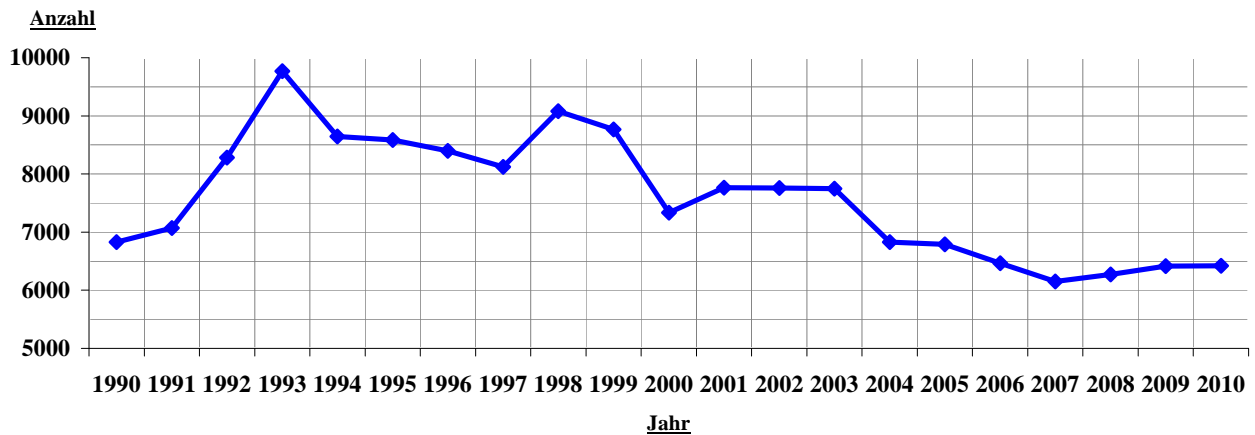
Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge. 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



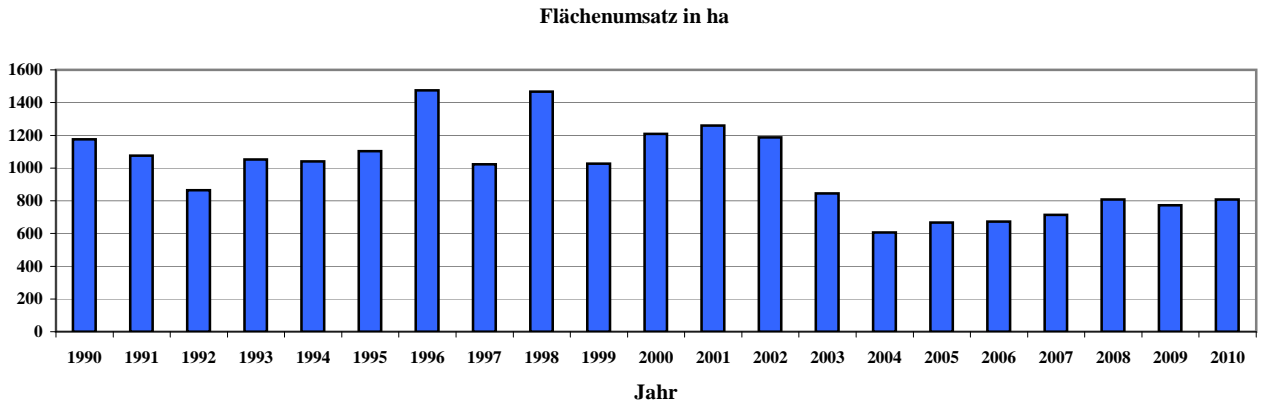
Entwicklung der Vertragsabschlüsse



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **807,1 ha Grund und Boden (2009: 773,5)** umgesetzt.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **23,1 ha (2009: 38,2)**. Das entspricht einem Anteil von rund 3 % (2009: 5 %) am Gesamtflächenumsatz.

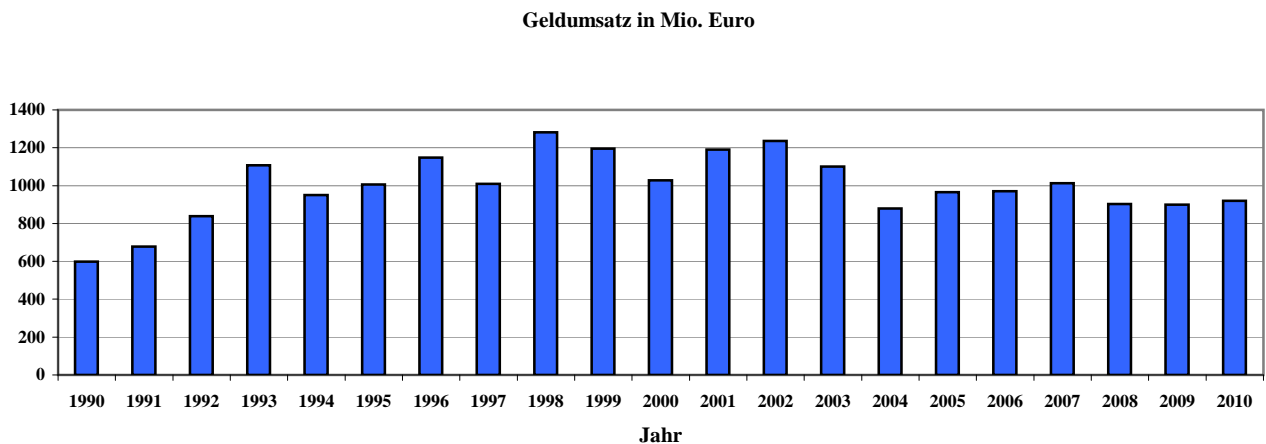


4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **920 Millionen € (2009: 900)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **29,5 Millionen € (2009: 31,0)**.

Das entspricht einem Anteil von rund 3% (2009: 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 Bodenrichtwerte wie z.B. Zusammenstellungen über gebietstypische Lagewerte und Indexreihen sind unter den Punkten 8 und 9 des Grundstücksmarktberichtes zu finden.

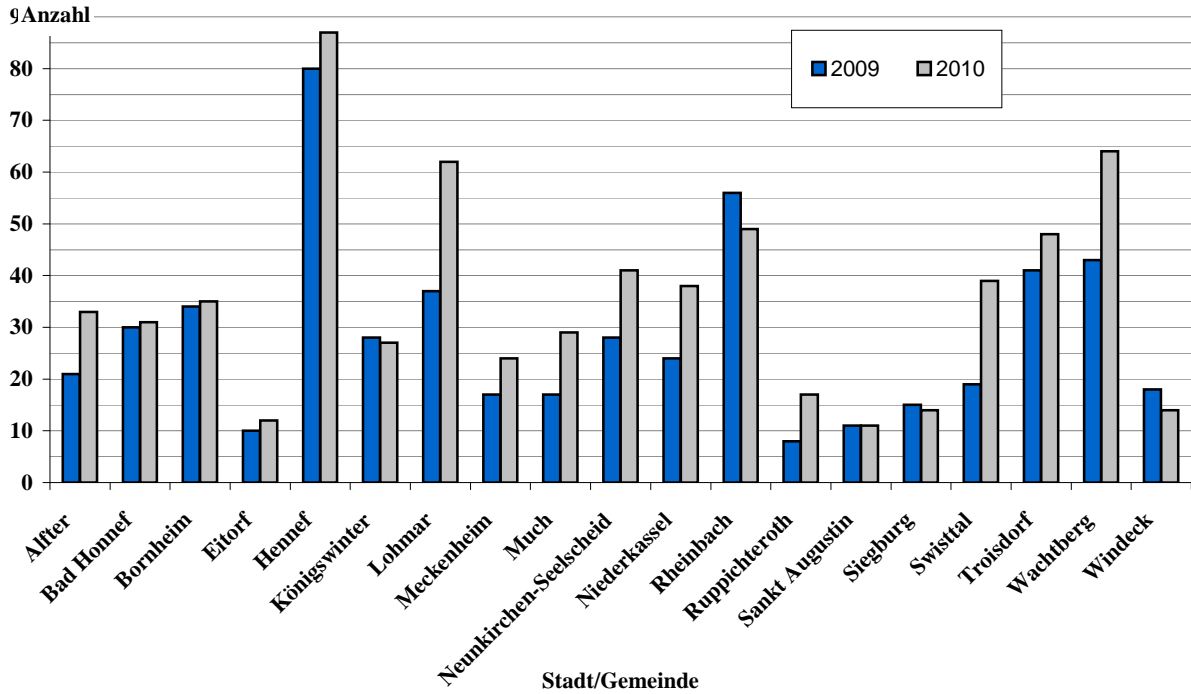
5.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	27	21	33	1,7	1,0	1,6	3.167	1.780	3.216
Bad Honnef	31	30	31	2,1	1,9	1,7	2.770	2.321	2.941
Bornheim	54	34	35	3,5	2,0	2,3	7.935	4.249	5.371
Eitorf	14	10	12	1,4	1,0	0,9	684	551	724
Hennef	71	80	87	4,9	4,3	4,4	5.919	8.004	7.369
Königswinter	32	28	27	2,2	1,8	1,8	3.369	2.888	2.844
Lohmar	36	37	62	2,3	2,3	4,0	3.625	3.439	5.850
Meckenheim	5	17	24	0,6	0,7	1,0	999	1.269	1.729
Much	12	17	29	1,6	1,2	2,6	922	1.072	2.441
Neunkirchen- Seelscheid	26	28	41	2,0	2,3	4,1	2.159	2.341	3.491
Niederkassel	29	24	38	1,6	1,2	1,9	3.120	2.433	4.357
Rheinbach	39	56	49	2,2	3,1	2,7	4.265	6.118	5.026
Ruppichterath	9	8	17	1,0	1,7	1,4	712	550	851
Sankt Augustin	15	11	11	2,4	0,6	0,6	5.157	1.404	1.180
Siegburg	10	15	14	0,7	0,8	0,7	1.346	1.741	1.298
Swisttal	29	19	39	1,6	1,3	2,3	2.585	1.738	3.061
Troisdorf	40	41	48	2,1	2,2	2,7	5.121	5.092	6.159
Wachtberg	34	43	64	1,8	2,4	3,8	4.033	4.602	8.111
Windeck	33	18	14	3,3	1,9	1,6	941	645	509
insgesamt	546	537	675	39,0	33,7	42,1	58.829	52.237	66.528
Veränderung	-2 %	26 %		-14 %	25 %		-11 %	27 %	

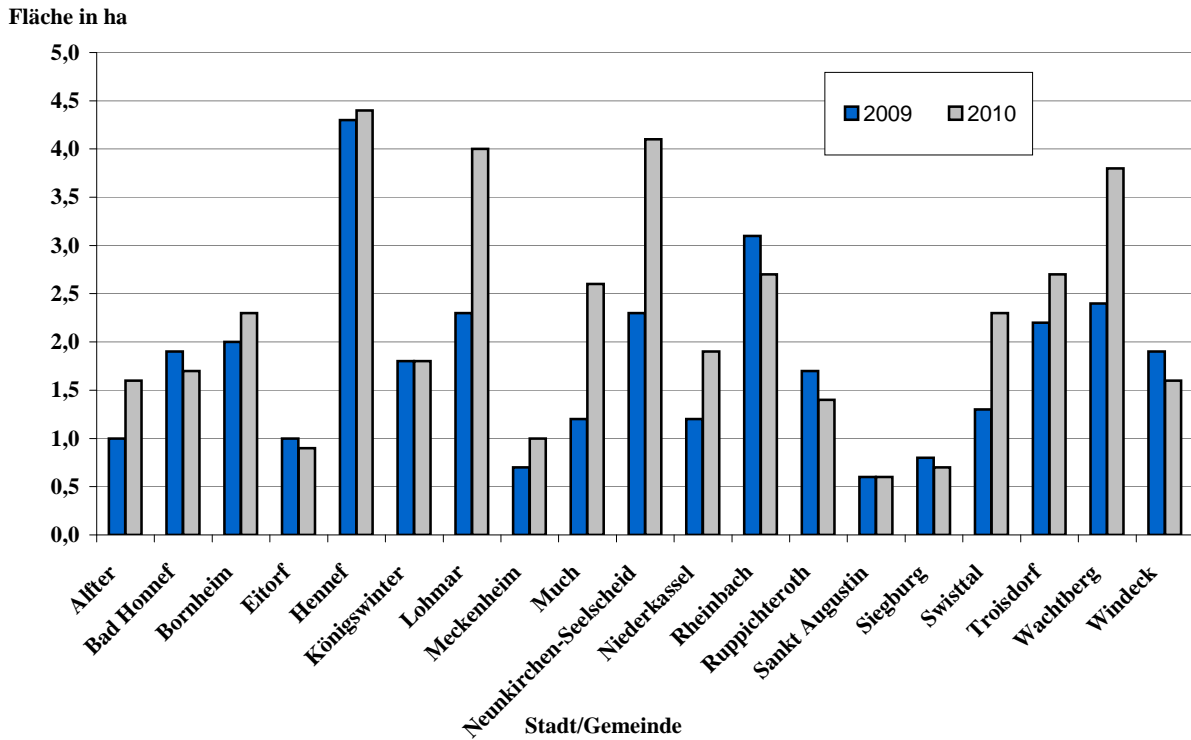
Grafische Darstellung siehe nächste Seite

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 €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	5	3	3	0,7	0,5	0,5	548	416	363
Bad Honnef	-	3	1	-	1,0	*	-	1.170	*
Bornheim	4	5	2	1,1	2,1	*	942	2.122	*
Eitorf	2	1	1	*	*	*	*	*	*
Hennef	4	3	2	0,8	1,2	*	585	920	*
Königswinter	2	3	1	*	0,5	*	*	293	*
Lohmar	4	4	3	1,2	0,8	0,7	1.812	545	669
Meckenheim	1	5	-	*	2,1	-	*	1.015	-
Much	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Neunkirchen- Seelscheid	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Niederkassel	1	2	3	*	*	0,5	*	*	488
Rheinbach	2	2	9	*	*	2,1	*	*	1.175
Ruppichteroth	4	-	1	0,8	-	*	296	-	*
Sankt Augustin	6	2	5	2,2	*	1,9	3.164	*	4.201
Siegburg	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Swisttal	3	3	3	1,0	0,7	0,5	252	221	315
Troisdorf	6	5	6	2,4	1,1	3,7	2.363	1.114	3.444
Wachtberg	4	4	2	1,3	0,6	*	948	504	*
Windeck	1	2	-	*	*	-	*	*	-
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	50	51	42	14,5	25,9	11,6	12.130	13.594	11.861

* 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 €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	8	6	3	6,0	1,1	1,4	192	50	45
Bad Honnef	6	6	2	2,2	2,2	*	48	48	*
Bornheim	28	32	16	13,6	16,9	8,4	362	701	280
Eitorf	1	6	2	*	3,1	*	*	53	*
Hennef	8	21	8	9,8	23,0	13,4	111	519	176
Königswinter	11	12	13	9,2	6,7	15,7	127	115	466
Lohmar	18	9	6	28,5	5,0	17,6	341	99	374
Meckenheim	6	6	14	10,5	9,7	20,4	196	304	729
Much	10	9	3	16,3	14,9	9,8	216	232	130
Neunkirchen- Seelscheid	8	3	2	13,2	4,8	*	245	58	*
Niederkassel	6	6	1	11,1	12,9	*	682	860	*
Rheinbach	19	15	19	20,7	12,4	15,5	437	330	417
Ruppichterath	3	6	1	2,9	18,4	*	34	234	*
Sankt Augustin	1	4	2	*	3,2	*	*	81	*
Siegburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Swisttal	32	17	7	43,3	37,1	11,6	1.276	1.117	342
Troisdorf	17	10	4	12,5	2,3	1,5	501	57	83
Wachtberg	12	10	11	9,0	4,6	7,6	221	129	316
Windeck	10	21	13	13,6	18,4	9,3	87	128	86
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	204	199	127	222,4	196,7	132,2	5.107	5.117	3.609

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker und ackerfähige Flächen sowie Dauergrünland)

Wertermittlungstichtag: 01.01.2011

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke einer Gemarkung, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf normal zu bewirtschaftende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich mit regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Die zugrundegelegten Kaufpreise entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die zugrunde gelegten Mindestgrößen können den entsprechenden Tabellen entnommen werden.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwert in den wertbeeinflussenden Umständen - wie spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt haben Einfluss auf den Verkehrswert. Acker und ackerfähige Grünlandgrundstücke haben einen höheren Verkehrswert als Dauergrünland. Soweit die Datenbasis ausreicht, werden getrennte Bodenrichtwerte ermittelt.

In den nachfolgenden Tabellen werden lediglich die Gemarkungen der einzelnen Gemeinden erfasst, für die eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen zur Ableitung eines Bodenrichtwertes zur Verfügung standen.

Gemeinde Alfter		
Mindestflächengröße 300 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Alfter	4,50 €/m ²	
Impekoven	3,00 €/m ²	
Witterschlick	3,00 €/m ²	

Stadt Bad Honnef		
Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Aegidienberg		1,10 €/m ²

Stadt Bornheim Mindestflächengröße 300 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Bornheim-Brenig	2,70 €/m ²	1,30 €/m ²
Kardorf-Hemmerich	3,00 €/m ²	
Merten	3,40 €/m ²	
Rösberg	3,20 €/m ²	
Sechtem	3,20 €/m ²	
Uedorf	2,90 €/m ²	
Walberberg	3,20 €/m ²	
Waldorf	2,50 €/m ²	
Widdig	2,80 €/m ²	

Gemeinde Eitorf Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Eitorf		0,90 €/m ²

Stadt Hennef Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Happerschoß	2,30 €/m ²	
Kurscheid	1,90 €/m ²	1,20 €/m ²
Lichtenberg	2,10 €/m ²	
Söven	2,10 €/m ²	
Süchterscheid		1,50 €/m ²
Uckerath		1,50 €/m ²
Wellesberg		1,60 €/m ²

Stadt Königswinter Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Hasenpohl	2,40 €/m ²	
Oberhau		0,90 €/m ²
Oberpleis	1,70 €/m ²	
Wahlfeld	2,00 €/m ²	

Stadt Lohmar Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Honrath	1,40 €/m ²	
Inger	1,50 €/m ²	
Scheiderhöhe	1,30 €/m ²	
Wahlscheid	1,60 €/m ²	

Stadt Meckenheim Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Altendorf	2,30 €/m ²	
Ersdorf	2,40 €/m ²	
Meckenheim	2,60 €/m ²	

Gemeinde Much Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Bonrath		1,10 €/m ²
Gerlinghausen		0,90 €/m ²
Löbach	1,40 €/m ²	1,20 €/m ²
Markelsbach	1,90 €/m ²	1,10 €/m ²
Much	1,60 €/m ²	

Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Eischeid	1,70 €/m ²	
Herkenrath		1,20 €/m ²

Stadt Niederkassel Mindestflächengröße 2.500 m ²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Lülsdorf	5,50 €/m ²	
Niederkassel	6,50 €/m ²	
Rheidt	6,00 €/m ²	
Uckendorf	7,00 €/m ²	

Stadt Rheinbach Mindestflächengröße 2.500 m ²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Flerzheim	2,90 €/m ²	
Hilberath	1,70 €/m ²	
Neukirchen	1,60 €/m ²	
Queckenberg	1,20 €/m ²	
Rheinbach	2,70 €/m ²	
Todenfeld		0,50 €/m ²
Wormersdorf	2,70 €/m ²	

Gemeinde Ruppichterath Mindestflächengröße 2.500 m ²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Ruppichterath		1,30 €/m ²
Velken	1,60 €/m ²	1,20 €/m ²

Stadt Sankt Augustin Mindestflächengröße 300 m ²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
<p>Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufpreisen in den einzelnen Gemarkungen wird hier ein Bodenrichtwert für den gesamten Stadtbereich Sankt Augustin angegeben.</p> <p>4,00 €/m²</p>		

Stadt Siegburg		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
<p>Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufpreisen im Stadtbereich Siegburg können hier keine Bodenrichtwerte angegeben werden.</p>		

Gemeinde Swisttal Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Heimerzheim	2,70 €/m ²	
Ludendorf	2,80 €/m ²	
Miel	3,00 €/m ²	
Odendorf	2,80 €/m ²	
Ollheim	2,60 €/m ²	

Stadt Troisdorf Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Sieglar	5,50 €/m ²	

Gemeinde Wachtberg Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Fritzdorf	3,20 €/m ²	
Oberbachelm	2,60 €/m ²	
Werthoven	2,40 €/m ²	

Gemeinde Windeck Mindestflächengröße 2.500 m²		
Gemarkung	Acker u. ackerfähige Flächen	Dauergrünland
Dattenfeld		0,80 €/m ²
Geilhausen		0,70 €/m ²
Herchen		0,70 €/m ²
Kohlberg	1,20 €/m ²	
Leuscheid	1,20 €/m ²	0,70 €/m ²
Rosbach		0,80 €/m ²

5.3.3 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	4	4	9	0,8	1,0	4,2	6	4	19
Bad Honnef	1	3	1	*	1,3	*	*	26	*
Bornheim	5	7	3	3,7	1,3	2,7	26	12	29
Eitorf	19	15	12	9,7	14,3	8,9	76	110	67
Hennef	19	19	10	16,5	12,3	9,9	131	82	63
Königswinter	9	9	4	15,8	11,3	1,4	173	73	11
Lohmar	5	13	3	2,1	20,9	2,7	15	238	27
Meckenheim	-	4	3	-	9,6	2,4	-	125	34
Much	15	19	3	14,6	12,5	9,1	113	105	75
Neunkirchen- Seelscheid	10	5	1	4,7	1,2	*	40	10	*
Niederkassel	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Rheinbach	3	6	2	1,5	4,8	*	17	38	*
Ruppichteroth	11	9	6	8,9	4,9	40,4	63	40	293
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	3	2	-	1,0	*	-	6	*	-
Troisdorf	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Wachtberg	2	4	2	*	2,6	*	*	25	*
Windeck	27	29	22	29,5	30,6	13,5	234	209	103
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	135	149	82	110,8	130,5	98,0	921	1.111	750

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.4 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2011

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen ist der durchschnittliche Lagewert eines Waldgrundstücks in der Gemeinde, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf normale forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit regelmäßiger Form und geringwertigem Aufwuchs.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwert in den wertbeeinflussenden Umständen - wie spezielle Lage, Erschließung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Aufwuchs - haben Einfluss auf den Verkehrswert.

Aufgrund der geringen Wertspannen innerhalb der einzelnen Gemeinden werden die Richtwerte nicht weiter differenziert.

Gemeinde/Stadt	Bodenrichtwert	durchschnittl. Größe
	€/m ²	ha
Alfter	0,70	0,5
Bad Honnef	1,50	0,4
Bornheim	1,00	0,5
Eitorf	0,70	0,7
Hennef	0,70	0,8
Königswinter	0,80	1,6
Lohmar	1,00	1,5
Meckenheim	1,10	1,8
Much	0,80	1,0
Neunkirchen-Seelscheid	0,85	0,5
Niederkassel	-	-
Rheinbach	0,75	0,8
Ruppichteroth	0,80	1,6
Sankt Augustin	-	-
Siegburg	1,00	0,3
Swisttal	0,60	0,6
Troisdorf	-	-
Wachtberg	1,00	0,5
Windeck	0,70	0,9

5.4 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

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 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

5.5 **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 15 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2004 bis 2010 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 600 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 95 % (Mittelwert rund 75 %)

vom nächstgelegenen Bodenrichtwert aus Innenbereichslagen gezahlt werden.

6. Bebaute Grundstücke

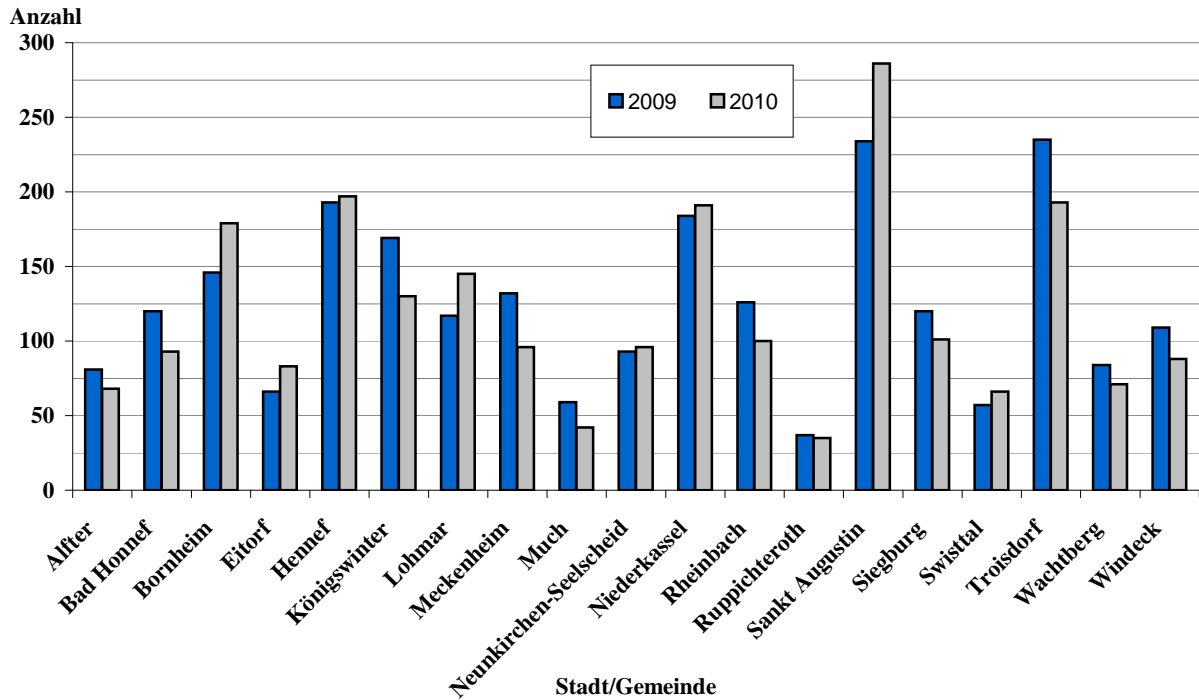
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

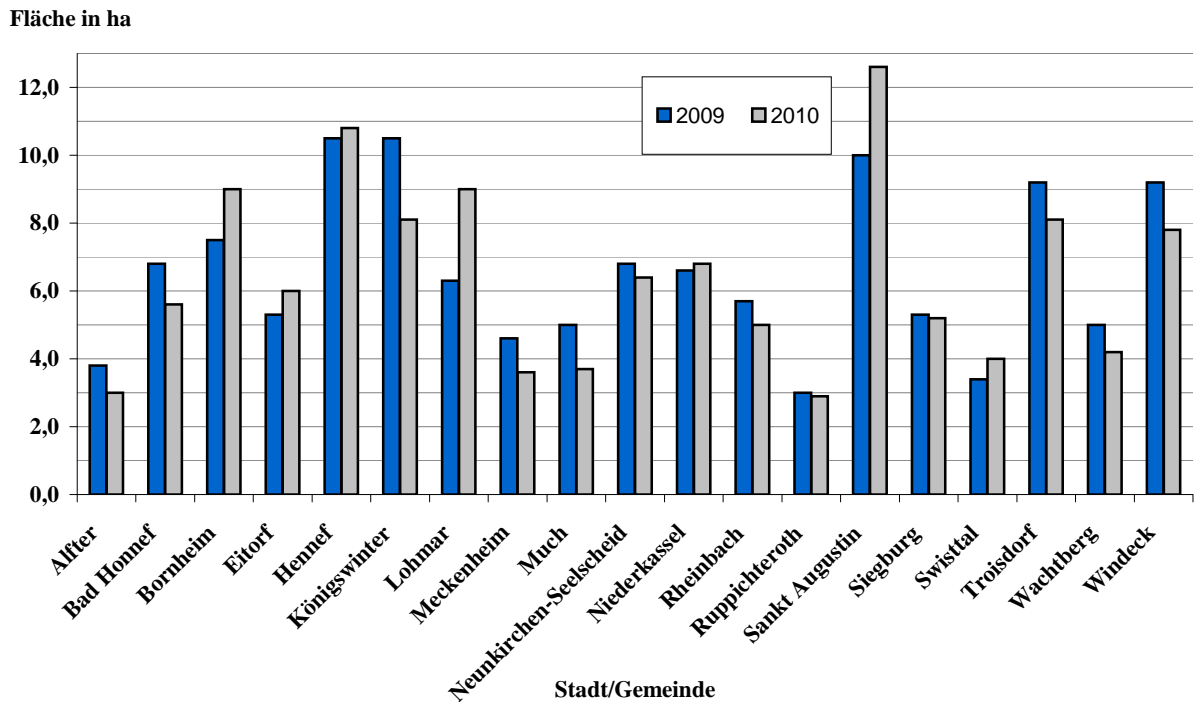
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	75	81	68	3,3	3,8	3,0	16.556	17.899	14.516
Bad Honnef	109	120	93	6,1	6,8	5,6	26.004	28.645	20.425
Bornheim	158	146	179	8,6	7,5	9,0	33.411	31.669	39.533
Eitorf	67	66	83	5,0	5,3	6,0	9.052	8.678	11.049
Hennef	172	193	197	9,2	10,5	10,8	32.811	38.123	39.426
Königswinter	139	169	130	8,9	10,5	8,1	28.811	37.250	28.636
Lohmar	133	117	145	7,9	6,3	9,0	27.028	21.728	27.525
Meckenheim	103	132	96	4,2	4,6	3,6	19.754	22.704	18.638
Much	38	59	42	2,9	5,0	3,7	5.674	10.188	6.972
Neunkirchen- Seelscheid	77	93	96	4,7	6,8	6,4	15.063	16.121	17.686
Niederkassel	170	184	191	6,8	6,6	6,8	34.981	38.078	39.247
Rheinbach	112	126	100	4,7	5,7	5,0	23.769	25.358	20.580
Ruppichterath	41	37	35	3,4	3,0	2,9	5.610	5.845	5.051
Sankt Augustin	182	234	286	7,9	10,0	12,6	40.496	50.547	61.661
Siegburg	100	120	101	4,8	5,3	5,2	20.018	24.755	21.579
Swisttal	58	57	66	2,8	3,4	4,0	10.568	10.288	11.824
Troisdorf	277	235	193	10,7	9,2	8,1	49.801	49.149	39.647
Wachtberg	78	84	71	4,4	5,0	4,2	18.297	19.156	17.065
Windeck	69	109	88	5,2	9,2	7,8	6.565	10.326	9.058
insgesamt	2.158	2.362	2.260	111,5	124,5	121,8	424.269	466.507	450.118
Veränderung	9 %	-4 %		12 %	-2 %		10 %	-4 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



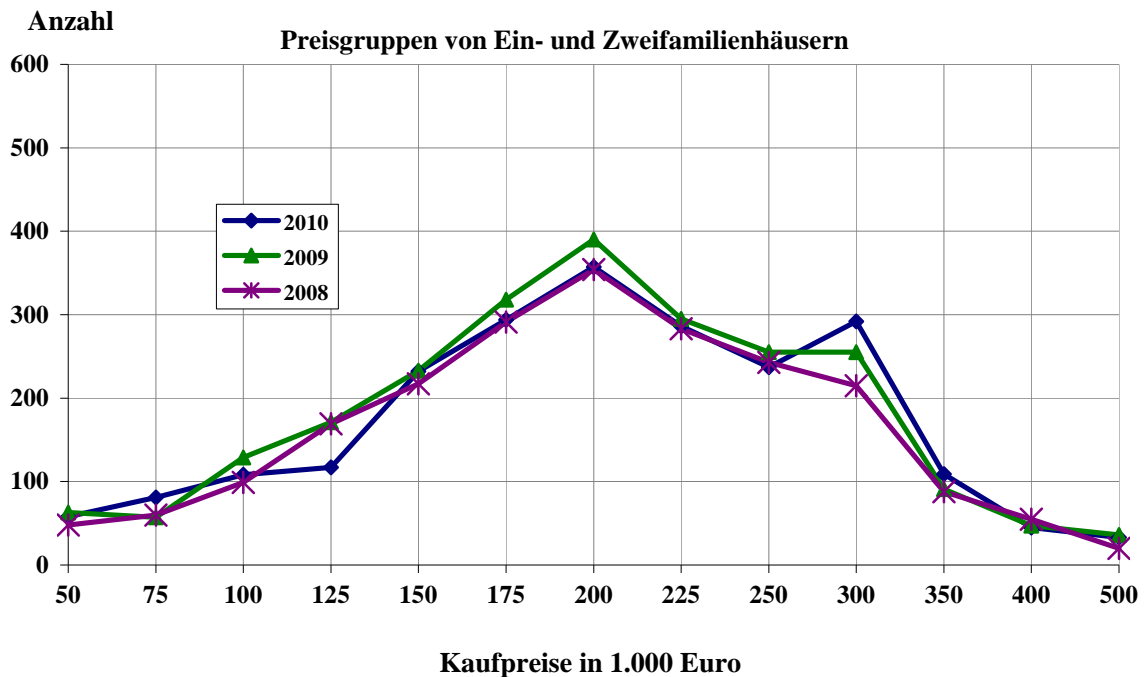
Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe			2008	2009	2010
0 €	bis	50.000 €	48	63	58
50.000 €	bis	75.000 €	60	57	81
75.000 €	bis	100.000 €	99	129	108
100.000 €	bis	125.000 €	169	171	117
125.000 €	bis	150.000 €	217	233	232
150.000 €	bis	175.000 €	291	318	294
175.000 €	bis	200.000 €	354	390	357
200.000 €	bis	225.000 €	283	295	286
225.000 €	bis	250.000 €	243	255	237
250.000 €	bis	300.000 €	215	255	292
300.000 €	bis	350.000 €	88	91	109
350.000 €	bis	400.000 €	55	47	45
400.000 €	bis	500.000 €	20	36	33
	über	500.000 €	16	22	11
insgesamt			2.158	2.362	2.260
Veränderung				9 %	-4 %



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Kaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	3	1	1	12	3
50 bis 75	1	4	5	7	7
75 bis 100	2	6	7	17	3
100 bis 125	3	6	7	8	6
125 bis 150	5	9	21	4	24
150 bis 175	6	8	20	13	34
175 bis 200	9	16	20	8	40
200 bis 225	8	6	21	6	29
225 bis 250	11	12	19	2	15
250 bis 300	12	4	29	4	19
300 bis 350	5	9	16	2	11
350 bis 400	1	7	6	-	4
400 bis 500	2	3	7	-	1
über 500	-	2	-	-	1
insgesamt	68	93	179	83	197

Kaufpreis in Tsd €	Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
0 bis 50	3	3	-	1	1
50 bis 75	6	4	2	5	3
75 bis 100	5	5	1	6	4
100 bis 125	6	5	8	5	7
125 bis 150	7	15	10	3	13
150 bis 175	13	26	20	3	17
175 bis 200	20	30	20	8	22
200 bis 225	12	19	12	2	10
225 bis 250	12	20	6	5	7
250 bis 300	27	14	12	-	8
300 bis 350	9	2	3	2	3
350 bis 400	3	2	2	2	-
400 bis 500	6	-	-	-	-
über 500	1	-	-	-	1
insgesamt	130	145	96	42	96

Kaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	-	-	1	4	1
50 bis 75	3	3	4	3	1
75 bis 100	10	4	5	5	6
100 bis 125	5	2	2	12	3
125 bis 150	10	15	9	29	9
150 bis 175	26	13	3	34	13
175 bis 200	31	13	6	38	15
200 bis 225	42	10	1	53	12
225 bis 250	26	14	2	37	13
250 bis 300	26	20	2	45	21
300 bis 350	11	4	-	11	3
350 bis 400	1	1	-	7	1
400 bis 500	-	1	-	5	2
über 500	-	-	-	3	1
insgesamt	191	100	35	286	101

Kaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	4	3	2	15
50 bis 75	1	4	2	16
75 bis 100	2	2	2	16
100 bis 125	5	9	3	15
125 bis 150	13	20	2	14
150 bis 175	11	25	5	4
175 bis 200	10	34	14	3
200 bis 225	8	28	4	3
225 bis 250	1	31	3	1
250 bis 300	7	22	19	1
300 bis 350	2	8	8	-
350 bis 400	-	5	3	-
400 bis 500	2	1	3	-
über 500	-	1	1	-
insgesamt	66	193	71	88

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

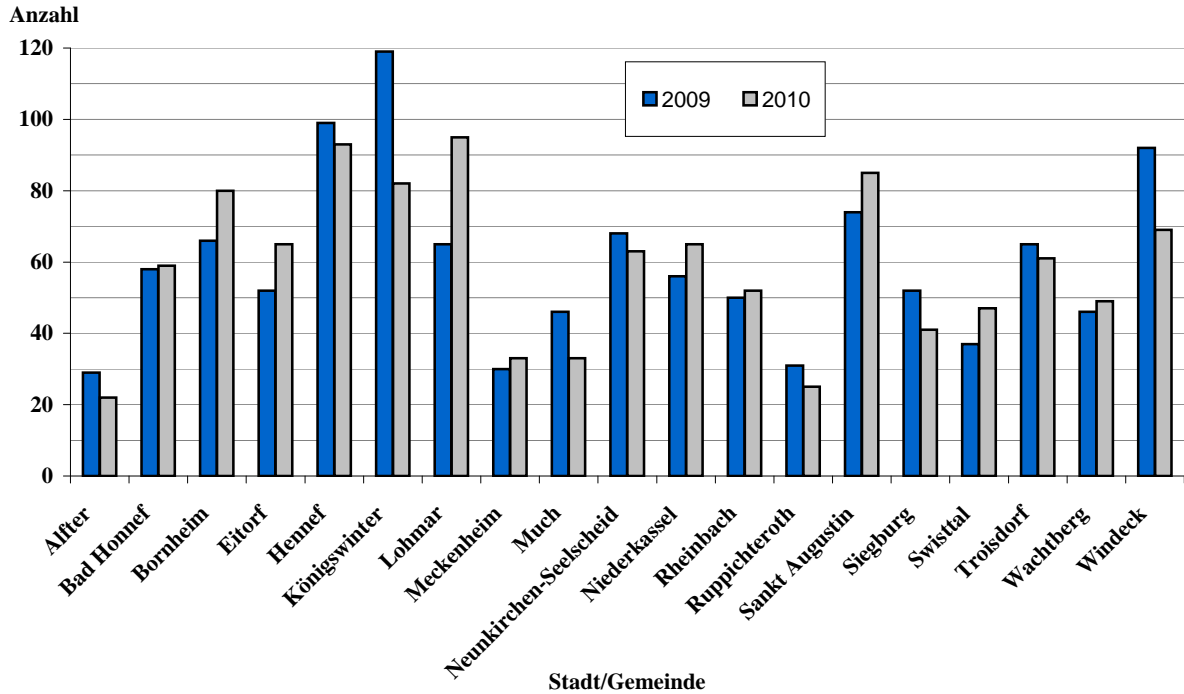
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Alfter	29	22	1,6	1,3	6.660	5.387	230	245
Bad Honnef	58	59	4,6	4,3	13.692	13.006	236	220
Bornheim	66	80	4,7	5,5	13.400	17.950	203	224
Eitorf	52	65	4,3	5,0	6.954	8.738	134	134
Hennef	99	93	7,1	6,7	19.728	18.960	199	204
Königswinter	119	82	8,4	5,6	26.190	17.364	220	212
Lohmar	65	95	4,7	6,8	13.121	17.642	202	186
Meckenheim	30	33	1,7	1,9	6.169	7.969	206	241
Much	46	33	4,2	3,1	7.995	5.265	174	160
Neunkirchen- Seelscheid	68	63	5,2	4,9	12.314	12.366	181	196
Niederkassel	56	65	3,0	3,4	12.488	13.386	223	206
Rheinbach	50	52	3,6	3,5	10.421	11.054	208	213
Ruppichterath	31	25	2,8	2,4	4.985	3.840	161	154
Sankt Augustin	74	85	4,7	6,0	18.746	20.541	253	242
Siegburg	52	41	2,9	3,2	11.644	9.688	224	236
Swisttal	37	47	2,4	3,3	6.719	8.363	182	178
Troisdorf	65	61	3,6	3,5	14.298	12.648	220	207
Wachtberg	46	49	3,4	3,3	11.314	12.629	246	258
Windeck	92	69	7,9	6,4	9.045	7.669	98	111
insgesamt	1.135	1.119	80,8	80,1	225.884	224.464	199	201

Hinweis:

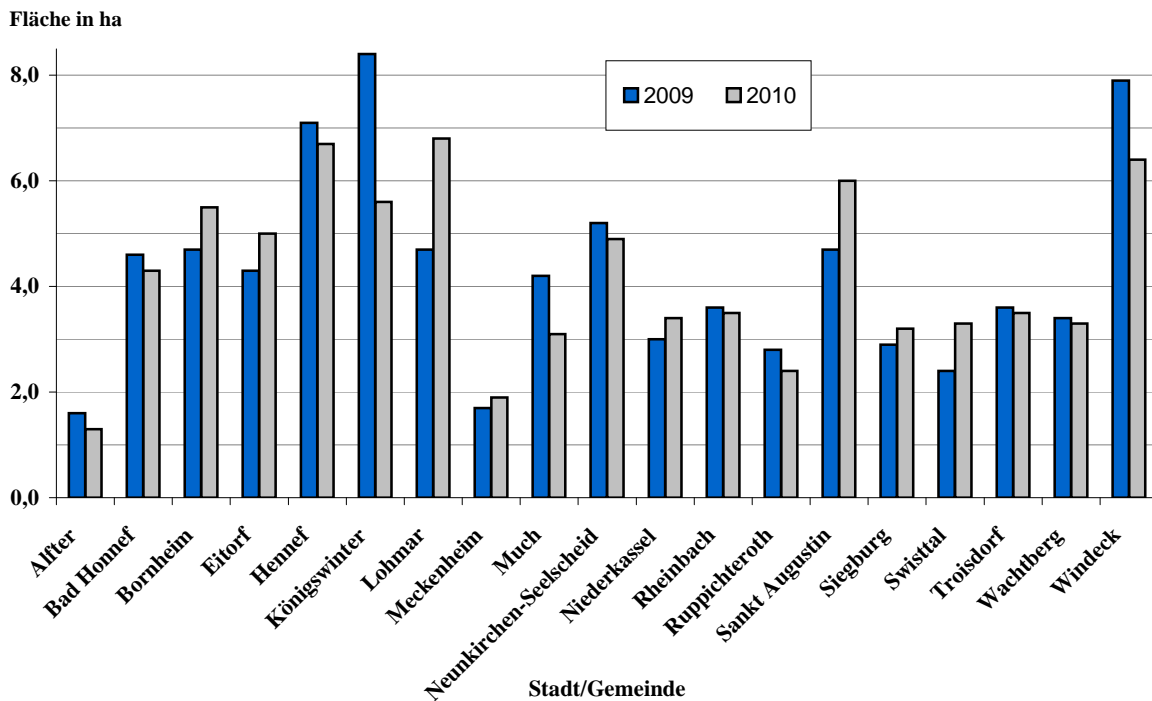
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 / Vergleichsfaktoren

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 2008, 2009 und 2010 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 9.4 (Marktanpassungsfaktoren).

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

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	67.000	200.000	139.000	1.000	5
1950 bis 1974	90.000	380.000	204.000	1.500	131
1975 bis 2007	140.000	570.000	270.000	1.600	126
ab 2008	240.000	515.000	330.000	2.200	4

Bereich II: Bornheim und Niederkassel

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	1.400	3
1950 bis 1974	100.000	280.000	200.000	1.600	37
1975 bis 2007	145.000	460.000	313.000	1.900	34
ab 2008	301.000	343.000	323.000	2.200	5

* 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	142.000	1.200	5
1950 bis 1974	80.000	413.000	207.000	1.600	65
1975 bis 2007	86.000	480.000	275.000	1.700	68
ab 2008	265.000	368.000	327.000	2.100	5

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	180.000	1.300	19
1950 bis 1974	129.000	365.000	221.000	1.600	88
1975 bis 2007	155.000	700.000	286.000	1.800	62
ab 2008	*	*	*	*	1

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	120.000	180.000	150.000	1.000	4
1950 bis 1974	110.000	300.000	183.000	1.400	49
1975 bis 2007	138.000	368.000	238.000	1.600	73
ab 2008	244.000	333.000	291.000	1.900	5

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	100.000	90.000	700	4
1950 bis 1974	60.000	235.000	146.000	1.100	52
1975 bis 2007	92.000	386.000	196.000	1.300	124
ab 2008	165.000	290.000	213.000	1.700	7

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

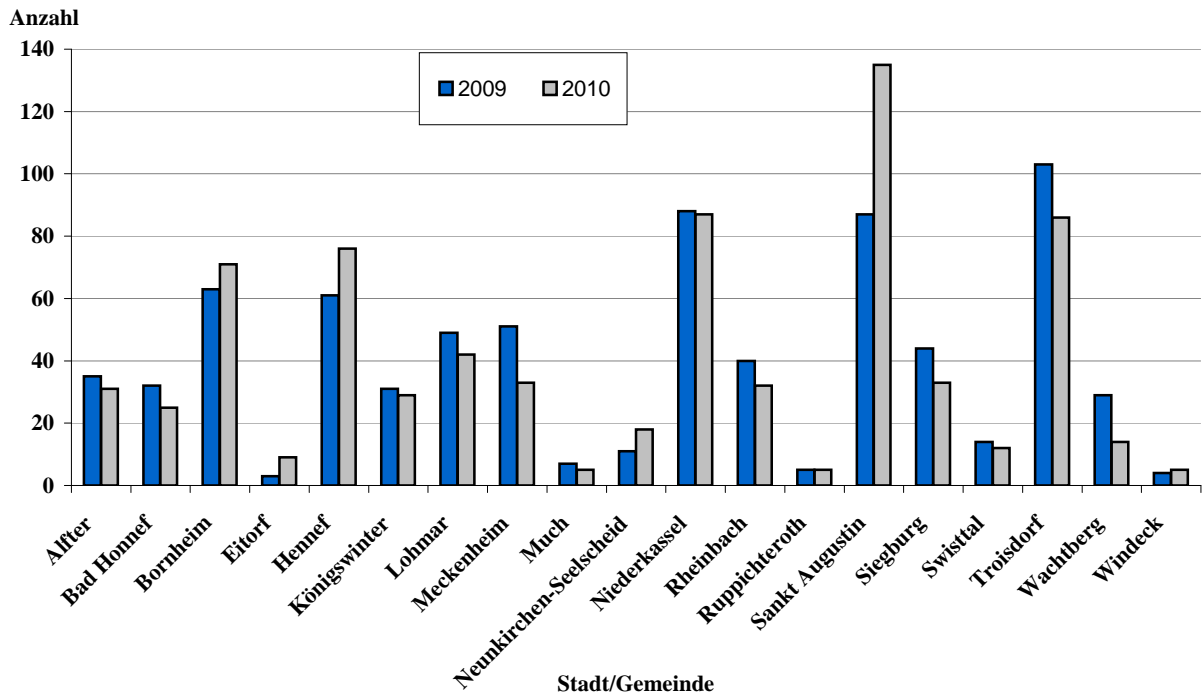
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Alfter	35	31	1,5	1,1	7.720	6.340	221	205
Bad Honnef	32	25	1,1	1,0	7.309	5.574	228	223
Bornheim	63	71	2,1	2,6	14.103	16.275	224	229
Eitorf	3	9	0,1	0,4	501	1.224	167	136
Hennef	61	76	2,0	2,8	12.299	15.237	202	200
Königswinter	31	29	1,2	1,5	6.823	6.937	220	239
Lohmar	49	42	1,5	1,6	8.041	8.373	164	199
Meckenheim	51	33	1,7	1,0	8.980	5.836	176	177
Much	7	5	0,3	0,3	1.169	1.258	167	252
Neunkirchen- Seelscheid	11	18	0,7	0,6	1.916	2.866	174	159
Niederkassel	88	87	2,6	2,5	18.000	18.730	205	215
Rheinbach	40	32	1,2	1,2	8.194	6.712	205	210
Ruppichterath	5	5	0,2	0,3	722	783	144	157
Sankt Augustin	87	135	3,1	4,8	18.226	28.754	209	213
Siegburg	44	33	1,8	1,3	8.596	7.185	195	218
Swisttal	14	12	0,7	0,5	2.751	2.272	197	189
Troisdorf	103	86	3,7	3,2	22.022	17.647	214	205
Wachtberg	29	14	1,1	0,6	5.796	3.161	200	226
Windeck	4	5	0,2	0,3	295	356	74	71
insgesamt	757	748	26,8	27,6	153.464	155.520	203	208

Hinweis:

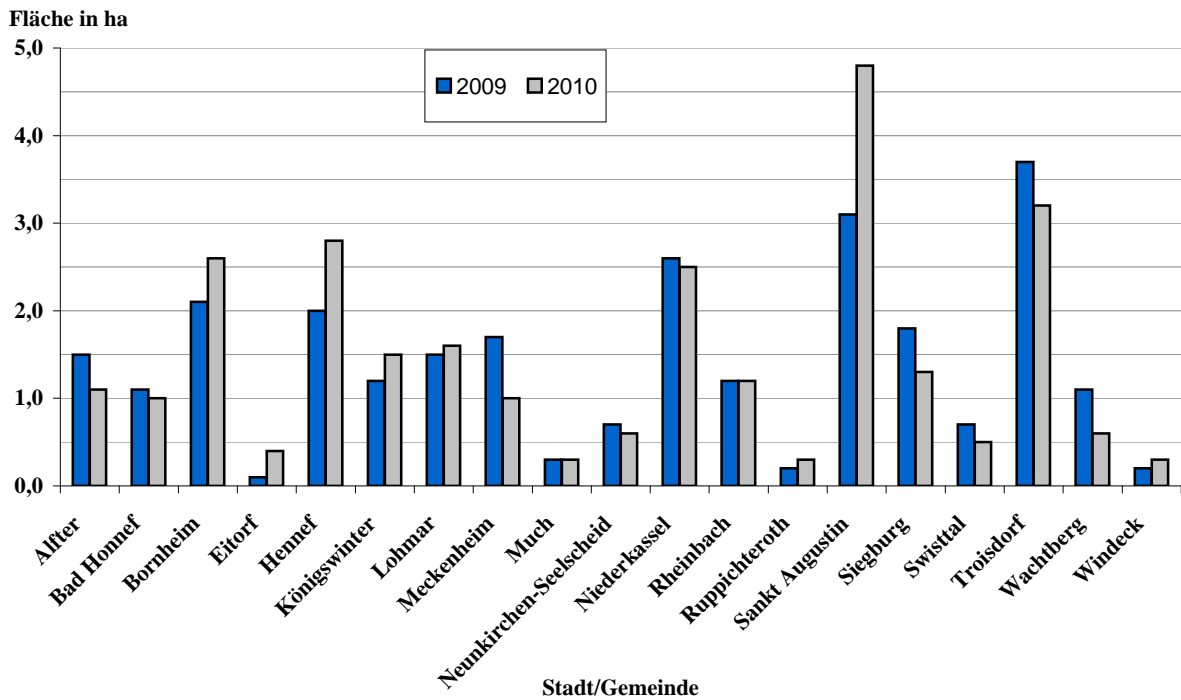
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften / Vergleichsfaktoren

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

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die auswertbaren Kaufverträge aus den Jahren 2008, 2009 und 2010 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 9.4 (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	95.000	192.000	142.000	1.300	4
1950 bis 1974	83.000	220.000	167.000	1.400	37
1975 bis 2007	120.000	360.000	218.000	1.700	123
ab 2008	150.000	329.000	246.000	1.800	39

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	128.000	240.000	182.000	1.500	17
1975 bis 2007	162.000	340.000	233.000	1.700	81
ab 2008	169.000	365.000	252.000	1.900	53

Bereich III: Bad Honnef und Königswinter

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	3
1950 bis 1974	120.000	250.000	169.000	1.400	13
1975 bis 2007	110.000	380.000	243.000	1.700	43
ab 2008	237.000	373.000	310.000	2.100	17

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	78.000	208.000	146.000	1.300	13
1950 bis 1974	116.000	251.000	168.000	1.500	55
1975 bis 2007	160.000	330.000	230.000	1.700	96
ab 2008	200.000	350.000	249.000	1.800	110

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	*	*	*	*	1
1950 bis 1974	140.000	230.000	173.000	1.100	7
1975 bis 2007	140.000	350.000	211.000	1.500	65
ab 2008	192.000	270.000	237.000	1.800	11

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

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel rund	mittlerer Kaufpreis pro m²-Wohnfläche	Anzahl
	von	bis			
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	52.000	165.000	121.000	1.000	5
1975 bis 2007	90.000	245.000	175.000	1.300	31
ab 2008	*	*	*	*	2

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.1.6 Reihenmittelhäuser

6.1.6.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Alfter	9	10	0,2	0,3	1.729	1.795	192	180
Bad Honnef	14	5	0,3	0,1	3.048	1.081	218	216
Bornheim	11	20	0,2	0,5	2.062	3.603	187	180
Eitorf	-	3	-	0,0	-	325		108
Hennef	22	16	0,5	0,3	3.946	2.640	179	165
Königswinter	11	9	0,2	0,2	1.984	1.497	180	166
Lohmar	1	3	*	0,1	*	463		154
Meckenheim	48	28	1,0	0,6	7.059	4.573	147	163
Much	-	2	-	*	-	*		
Neunkirchen- Seelscheid	3	4	0,0	0,1	586	773	195	193
Niederkassel	37	36	0,8	0,7	6.718	6.635	182	184
Rheinbach	31	14	0,7	0,3	5.919	2.654	191	190
Ruppichteroth	-	-	-	-	-	-		
Sankt Augustin	58	59	1,4	1,4	11.098	10.758	191	182
Siegburg	19	21	0,4	0,6	3.340	3.405	176	162
Swisttal	3	5	0,1	0,1	499	834	166	167
Troisdorf	52	34	1,3	0,7	10.120	6.378	195	188
Wachtberg	7	4	0,2	0,1	1.316	663	188	166
Windeck	1	1	*	*	*	*		
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	327	274	7,3	6,3	59.642	48.570	182	177

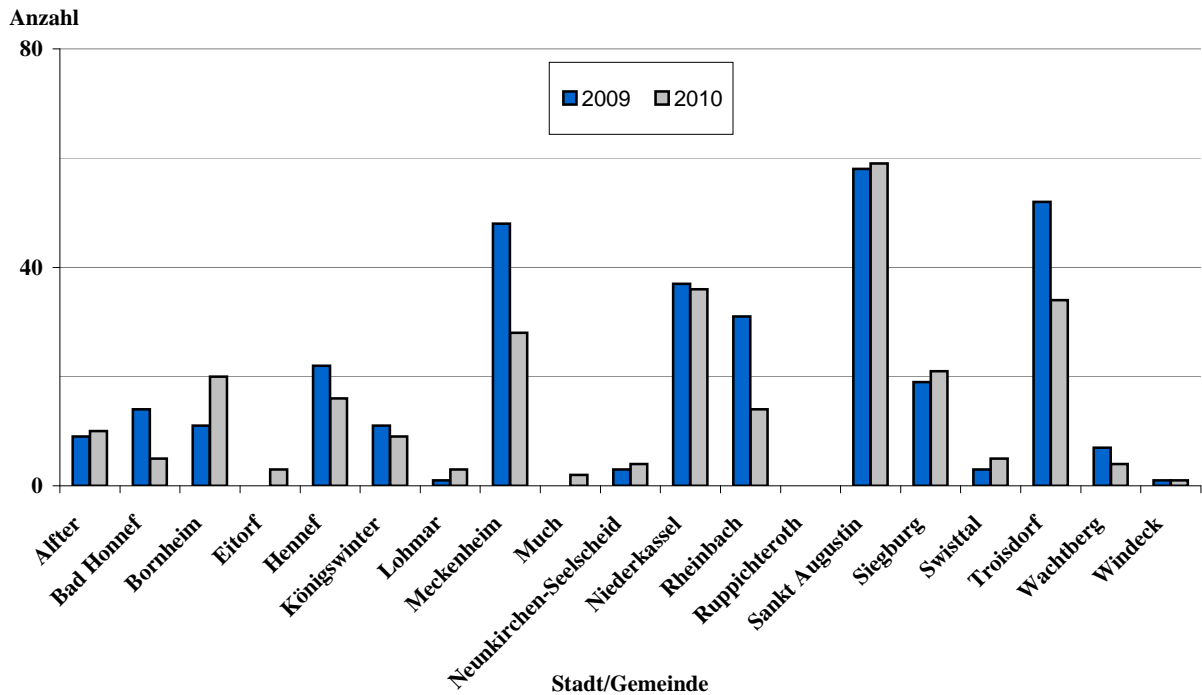
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Hinweis:

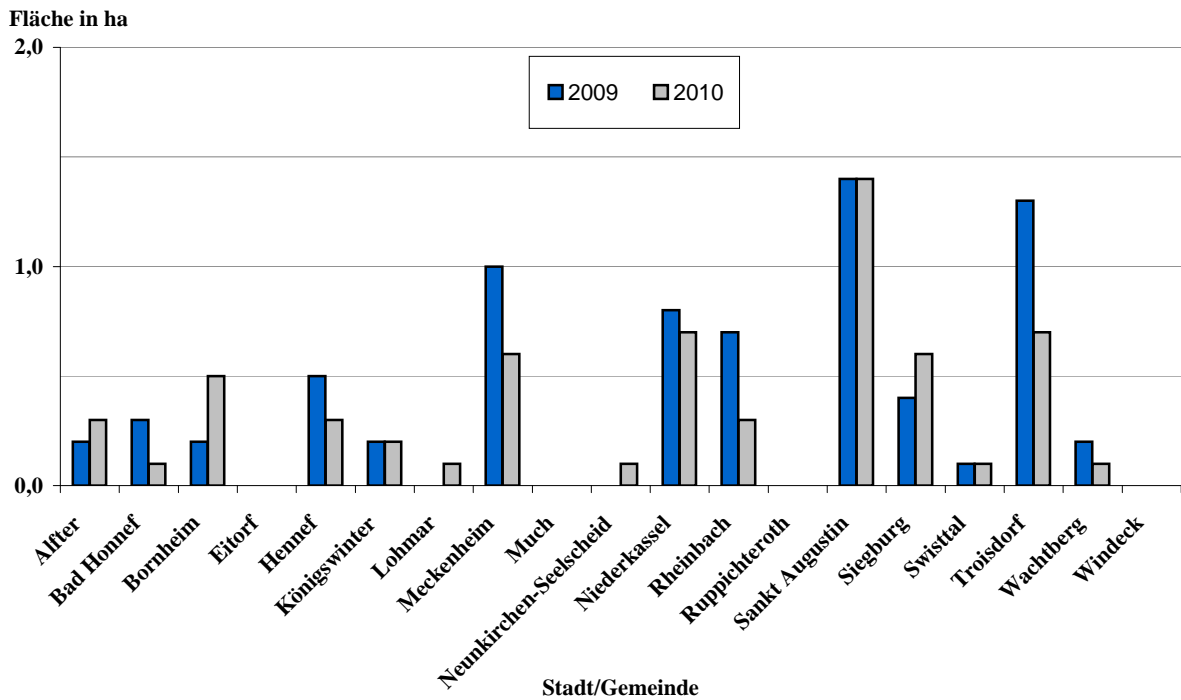
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, wäre die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

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 / Vergleichsfaktoren

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 2008, 2009 und 2010 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 9.4 (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	235.000	161.000	1.400	23
1975 bis 2007	100.000	250.000	180.000	1.500	81
ab 2008	162.000	273.000	215.000	1.600	22

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	161.000	1.500	7
1975 bis 2007	155.000	220.000	193.000	1.500	26
ab 2008	149.000	239.000	191.000	1.700	33

* 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	154.000	1.300	6
1975 bis 2007	135.000	360.000	201.000	1.500	18
ab 2008	285.000	394.000	342.000	2.200	5

Bereich IV: Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	*	*	*	*	3
1950 bis 1974	90.000	215.000	142.000	1.300	42
1975 bis 2007	61.000	255.000	192.000	1.500	100
ab 2008	150.000	249.000	217.000	1.600	46

Bereich V: Hennef und Lohmar

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1949	-	-	-	-	-
1950 bis 1974	*	*	*	*	2
1975 bis 2007	128.000	220.000	174.000	1.400	26
ab 2008	169.000	225.000	187.000	1.400	7

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	*	*	*	*	1
1975 bis 2007	*	*	*	*	3
ab 2008	*	*	*	*	2

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	7	6	7	0,4	0,3	0,4	1.769	1.860	2.683
Bad Honnef	8	6	11	0,7	0,4	0,7	3.173	1.560	4.097
Bornheim	12	5	24	1,0	0,3	2,2	3.555	1.526	9.772
Eitorf	2	5	4	*	0,3	0,3	*	1.194	645
Hennef	4	12	12	0,2	0,9	1,0	988	4.122	5.707
Königswinter	9	11	18	0,8	0,8	1,4	2.984	3.857	5.559
Lohmar	7	3	2	0,5	0,2	*	2.014	1.487	*
Meckenheim	3	5	1	0,3	0,2	*	1.310	917	*
Much	2	1	2	*	*	*	*	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	5	5	1	0,5	0,5	*	1225	2.378	*
Niederkassel	4	7	6	0,8	0,5	0,5	1.160	2.940	2.515
Rheinbach	3	5	4	0,2	0,4	0,2	754	1.361	845
Ruppichteroth	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Sankt Augustin	4	11	8	0,2	1,2	0,9	825	10.459	7.784
Siegburg	21	13	21	1,8	0,6	1,0	7.443	3.983	6.177
Swisttal	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Troisdorf	20	26	19	1,3	1,8	2,1	5.443	10.908	9.064
Wachtberg	5	3	1	0,3	0,3	*	1108	860	*
Windeck	4	1	4	0,4	*	0,6	478	*	1.413
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	123	127	146	9,5	9,7	12,5	34.444	50.594	59.173
Veränderung	3 %	15 %		2 %	29 %		47 %	17 %	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Bad Honnef	1	-	5	*	-	1,6	*	-	3.277
Bornheim	3	1	1	2,7	*	*	7.063	*	*
Eitorf	3	1	3	1,3	*	0,6	1.073	*	453
Hennef	8	6	3	3,5	1,0	3,3	15.435	2.274	2.195
Königswinter	-	2	1	-	*	*	-	*	*
Lohmar	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Meckenheim	3	1	1	0,8	*	*	765	*	*
Much	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	4	1	-	1,4	*	-	2.003	*	-
Ruppichteroth	2	-	-	*	-	-	*	-	-
Sankt Augustin	2	2	3	*	*	0,6	*	*	1.040
Siegburg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	5	-	-	9,7	-	-	4.943	-	-
Wachtberg	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Windeck	5	1	-	1,7	*	-	998	*	-
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	39	20	22	27,9	8,8	13,7	46.125	17.812	10.931

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

7. Wohnungseigentum

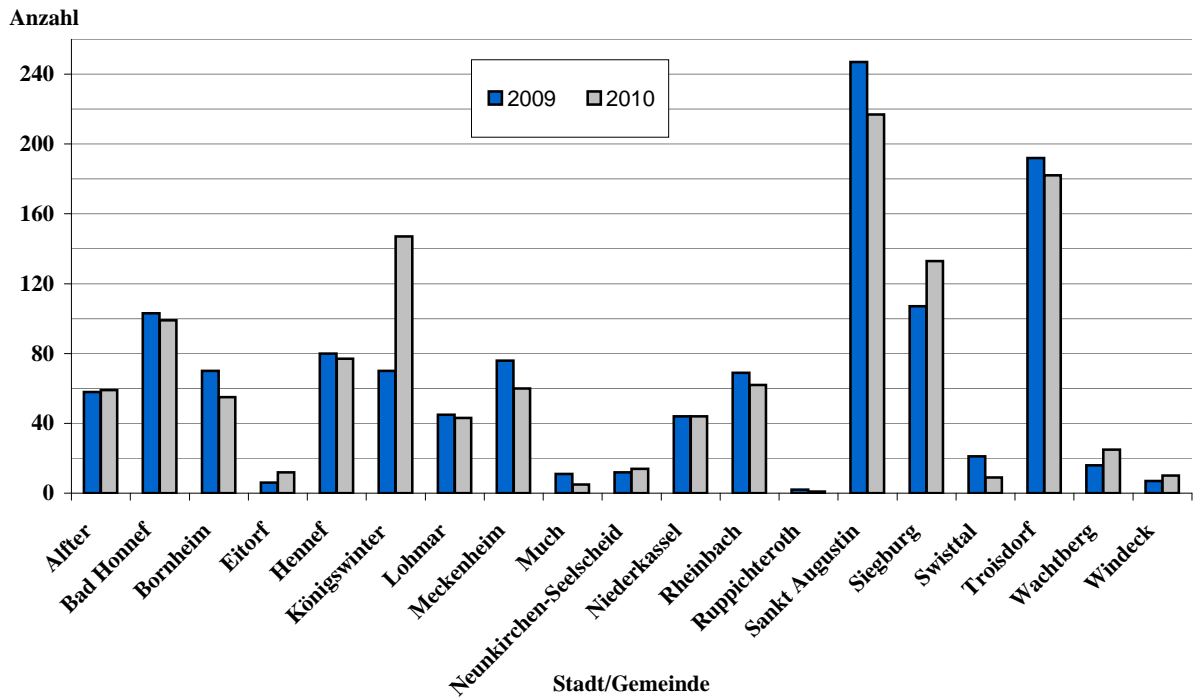
7.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	34	58	59	3.491	5.827	5.506
Bad Honnef	96	103	99	15.494	19.221	17.408
Bornheim	73	70	55	8.105	7.232	5.448
Eitorf	12	6	12	1.021	308	1.013
Hennef	87	80	77	11.088	8.255	9.737
Königswinter	94	70	147	13.779	10.072	29.364
Lohmar	40	45	43	3.854	3.640	4.661
Meckenheim	57	76	60	4.062	5.906	4.662
Much	2	11	5	*	1.120	404
Neunkirchen- Seelscheid	20	12	14	2.443	1.291	1.869
Niederkassel	35	44	44	3.970	4.942	5.248
Rheinbach	59	69	62	8.177	7.752	7.999
Ruppichterath	3	2	1	78	*	*
Sankt Augustin	193	247	217	15.530	27.978	24.102
Siegburg	206	107	133	18.885	14.056	20.124
Swisttal	6	21	9	445	1.330	774
Troisdorf	246	192	182	24.591	20.630	19.111
Wachtberg	33	16	25	2.944	2.469	4.470
Windeck	9	7	10	374	492	577
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	1.305	1.236	1.254	138.556	142.716	162.505
Veränderung	-5 %	1 %		3 %	14 %	

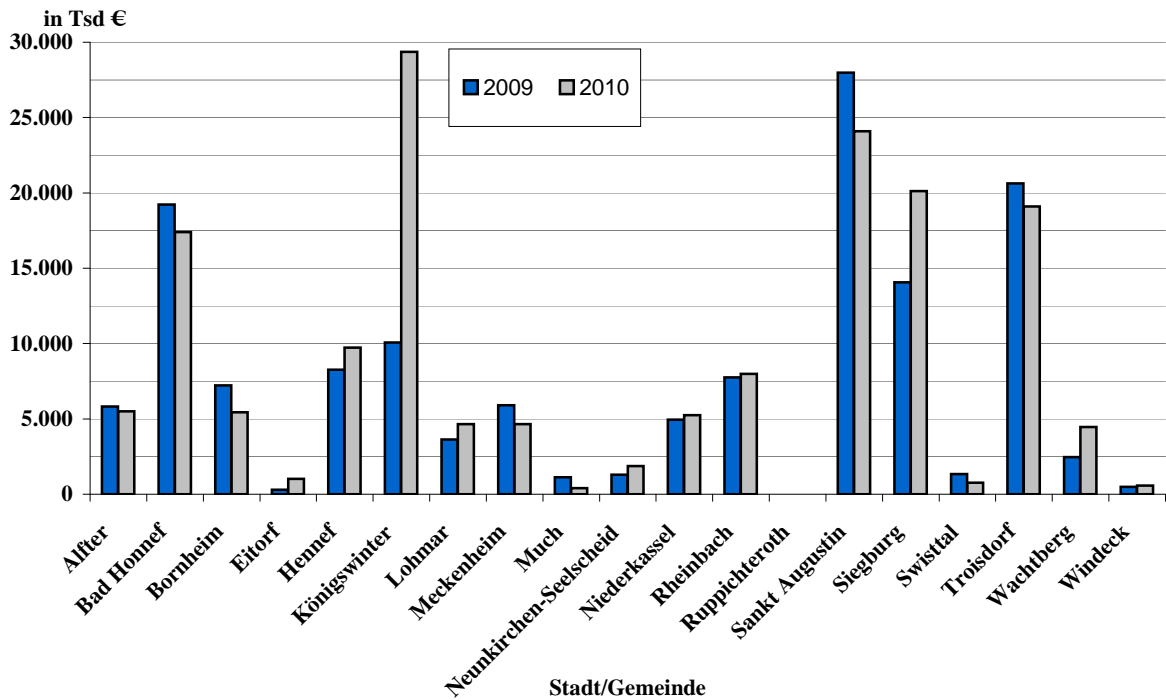
* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Grafik zum Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



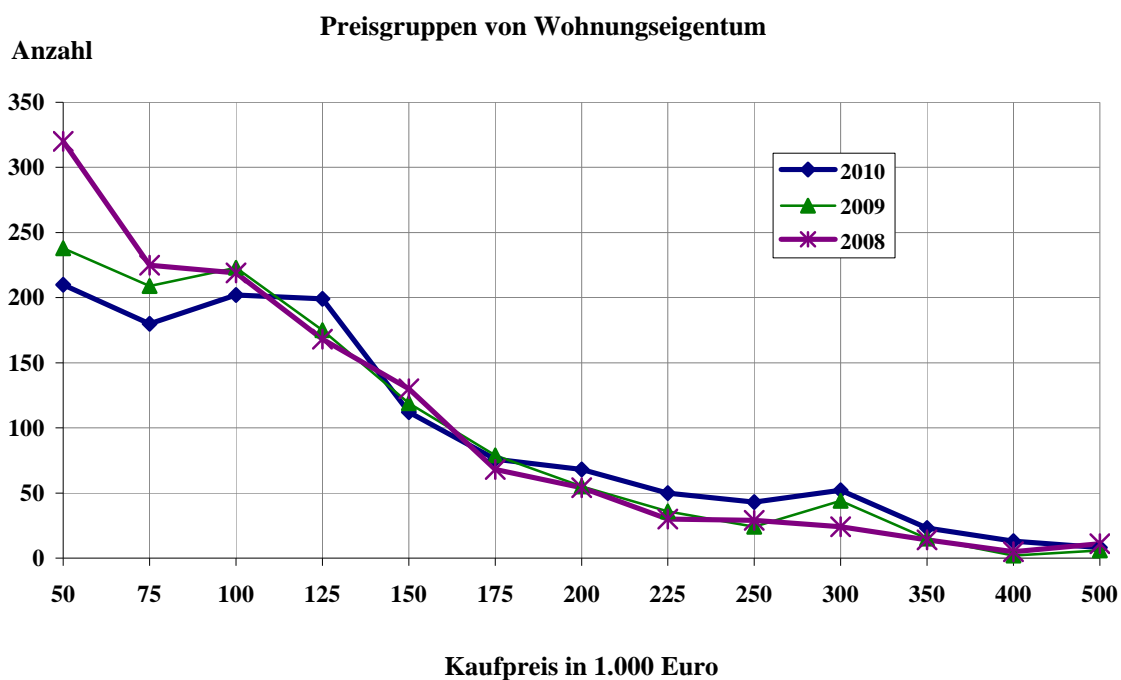
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe			2008	2009	2010
0 €	bis	50.000 €	320	238	210
50.000 €	bis	75.000 €	225	209	180
75.000 €	bis	100.000 €	219	223	202
100.000 €	bis	125.000 €	168	175	199
125.000 €	bis	150.000 €	130	119	112
150.000 €	bis	175.000 €	68	79	76
175.000 €	bis	200.000 €	54	55	68
200.000 €	bis	225.000 €	30	36	50
225.000 €	bis	250.000 €	29	24	43
250.000 €	bis	300.000 €	24	44	52
300.000 €	bis	350.000 €	14	15	23
350.000 €	bis	400.000 €	5	2	13
400.000 €	bis	500.000 €	11	6	8
	über	500.000 €	8	11	18
insgesamt			1.305	1.236	1.254
Veränderung				-5 %	1 %



7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
0 bis 50	18	12	9	2	7
50 bis 75	7	16	13	4	8
75 bis 100	9	16	12	2	17
100 bis 125	10	18	9	2	20
125 bis 150	4	8	2	2	6
150 bis 175	6	2	5	-	5
175 bis 200	2	3	1	-	2
200 bis 225	2	1	2	-	2
225 bis 250	-	3	1	-	8
250 bis 300	1	6	1	-	-
300 bis 350	-	3	-	-	1
350 bis 400	-	1	-	-	-
400 bis 500	-	1	-	-	-
über 500	-	9	-	-	1
insgesamt	59	99	55	12	77

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
0 bis 50	11	5	21	1	-
50 bis 75	13	8	10	-	2
75 bis 100	15	8	16	4	-
100 bis 125	12	7	12	-	5
125 bis 150	6	7	-	-	2
150 bis 175	9	5	-	-	3
175 bis 200	14	-	-	-	1
200 bis 225	17	2	-	-	1
225 bis 250	9	1	-	-	-
250 bis 300	16	-	-	-	-
300 bis 350	10	-	-	-	-
350 bis 400	7	-	-	-	-
400 bis 500	4	-	-	-	-
über 500	4	-	1	-	-
insgesamt	147	43	60	5	14

noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
0 bis 50	2	3	1	73	10
50 bis 75	6	11	-	28	21
75 bis 100	9	14	-	23	19
100 bis 125	11	12	-	26	15
125 bis 150	7	5	-	16	12
150 bis 175	4	3	-	8	11
175 bis 200	2	3	-	12	15
200 bis 225	1	3	-	6	5
225 bis 250	1	4	-	5	7
250 bis 300	1	2	-	11	10
300 bis 350	-	1	-	4	3
350 bis 400	-	1	-	2	2
400 bis 500	-	-	-	1	2
über 500	-	-	-	2	1
insgesamt	44	62	1	217	133

Gesamtkaufpreis in Tsd €	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
0 bis 50	-	30	1	4
50 bis 75	3	28	1	1
75 bis 100	4	28	1	5
100 bis 125	1	37	2	-
125 bis 150	1	28	6	-
150 bis 175	-	13	2	-
175 bis 200	-	11	2	-
200 bis 225	-	5	3	-
225 bis 250	-	1	3	-
250 bis 300	-	1	3	-
300 bis 350	-	-	1	-
350 bis 400	-	-	-	-
400 bis 500	-	-	-	-
über 500	-	-	-	-
insgesamt	9	182	25	10

7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Alfter	-	1	3	16	40	36	1	-	2
Bad Honnef	7	13	9	40	60	64	-	7	5
Bornheim	-	-	2	31	52	40	2	1	-
Eitorf	-	-	-	5	2	10	1	-	-
Hennef	7	4	1	35	44	51	-	-	-
Königswinter	13	12	37	23	42	72	1	-	1
Lohmar	2	1	-	16	25	29	-	-	-
Meckenheim	-	-	-	36	57	48	-	-	-
Much	1	-	-	-	6	4	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	-	-	-	9	10	8	-	-	1
Niederkassel	4	2	-	11	24	26	-	2	1
Rheinbach	13	13	7	25	40	37	1	1	2
Ruppichterath	-	-	-	1	1	-	-	-	-
Sankt Augustin	4	24	33	109	159	157	9	3	-
Siegburg	6	9	18	73	59	80	6	2	-
Swisttal	-	-	-	5	7	7	-	-	-
Troisdorf	6	7	12	98	83	93	11	2	-
Wachtberg	-	-	2	9	6	10	9	-	-
Windeck	-	-	-	2	1	1	-	-	-
insgesamt	63	86	124	544	718	773	41	18	12

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 47.

7.1.4 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum / Vergleichsfaktoren

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 2008 und 2009 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 Sankt Augustin	600	900	700	6
	450	1.100	750	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	1.300	800	26

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar Sankt Augustin	600	1.250	900	13
	250	750	500	19
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.350	700	34

(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	500	1.950	1.400	12

7.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 40 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	1.750	1.050	9
Bad Honnef	700	1.700	1.100	17
Bornheim	500	1.350	1.100	8
Königswinter	800	1.200	1.100	4
Meckenheim	200	1.150	700	7
Rheinbach	500	1.150	850	10
Sankt Augustin	500	1.500	1.050	25
Siegburg	800	1.500	1.200	4
Troisdorf	600	1.800	1.050	11
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	200	1.800	1.000	106

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	250	1.400	650	16
Sankt Augustin	300	1.050	500	17
Siegburg	750	1.100	950	4
Troisdorf	450	600	550	16
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.400	650	59

(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	1.150	2.150	1.600	5
Bad Honnef	450	2.100	1.000	16
Bornheim	1.050	1.600	1.300	4
Hennef	850	1.800	1.350	17
Königswinter	1.250	2.000	1.650	9
Lohmar	1.000	1.200	1.050	4
Niederkassel	1.350	1.800	1.500	9
Rheinbach	1.000	2.100	1.450	6
Sankt Augustin	850	2.100	1.400	15
Siegburg	1.150	2.050	1.600	13
Troisdorf	950	1.700	1.300	14
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	2.150	1.350	123

(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	2.500	1.900	4
Rheinbach	1.850	2.750	2.250	10
Sankt Augustin	1.850	2.950	2.400	10
Siegburg	1.450	2.550	2.000	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.300	2.950	2.200	35

7.1.4.3 Wohnungsgröße zwischen 70 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		
Bad Honnef	750	1.700	1.200	12
Bornheim	900	1.650	1.250	10
Lohmar	850	1.500	1.100	4
Meckenheim	250	1.400	750	19
Niederkassel	950	1.600	1.250	8
Rheinbach	750	1.600	1.050	9
Sankt Augustin	500	1.600	1.100	30
Siegburg	950	2.000	1.450	14
Troisdorf	650	1.600	1.100	27
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	150	2.000	1.100	147

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	900	1.450	1.150	7
Lohmar	750	900	850	4
Meckenheim	350	1.300	650	8
Sankt Augustin	300	1.550	600	49
Siegburg	450	1.350	900	8
Troisdorf	600	1.350	750	21
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.550	700	97

(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	1.400	2.000	1.550	7
Bad Honnef	1.350	1.750	1.550	6
Bornheim	1.050	1.800	1.500	8
Hennef	900	1.850	1.300	23
Königswinter	850	1.950	1.500	9
Lohmar	1.050	1.500	1.350	6
Sankt Augustin	850	1.700	1.450	14
Siegburg	950	1.950	1.550	16
Troisdorf	1.150	1.750	1.450	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	750	2.000	1.450	116

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	1.400	2.150	1.600	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.250	2.150	1.600	8

(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	1.650	2.500	2.250	6
Hennef	1.700	2.150	1.950	4
Königswinter	2.000	2.950	2.450	13
Rheinbach	1.900	3.050	2.300	8
Sankt Augustin	1.600	2.400	1.800	10
Troisdorf	1.400	2.250	1.900	8
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	3.050	2.100	60

7.1.4.4 Wohnungsgröße zwischen 90 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	850	1.550	1.250	4
Rheinbach	300	950	650	4
Sankt Augustin	350	1.450	1.000	8
Siegburg	1.000	1.750	1.350	9
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.750	1.100	36

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Meckenheim	250	1.200	500	4
Sankt Augustin	550	900	700	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.700	850	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		
Bad Honnef	1.650	2.650	2.200	4
Siegburg	1.100	1.750	1.500	5
Troisdorf	1.350	2.050	1.550	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	900	2.650	1.650	29

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	1.400	1.550	1.450	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	1.550	1.450	5

(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	2.350	5
Hennef	1.550	2.150	1.900	5
Königswinter	1.850	3.050	2.450	14
Lohmar	1.350	2.000	1.750	5
Rheinbach	1.500	2.450	1.900	6
Sankt Augustin	550	3.200	2.100	18
Siegburg	2.100	3.250	2.850	9
Troisdorf	1.200	2.150	1.800	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	550	3.250	2.150	81

7.1.4.5 Wohnungsgröße zwischen 110 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		
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	1.800	1.200	10

Wohnungen in Gebäuden ab 5 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Sankt Augustin	350	750	600	10
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.250	700	11

(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	700	2.700	1.600	16

(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	11
Sankt Augustin	1.600	3.150	2.250	5
Siegburg	1.600	2.950	2.050	6
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	3.150	2.200	32

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	850	1.450	1.100	10

(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	1.000	1.500	1.200	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	1.750	3.400	2.600	5
Königswinter	2.450	3.550	2.950	5
Sankt Augustin	1.000	2.900	2.200	4
Siegburg	1.850	3.300	2.600	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	3.550	2.450	22

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	2.150	1.400	12 (1976)
Rheinbach	1.450	2.050	1.900	4 (1995)
Sankt Augustin	1.500	3.150	2.550	18 (1986/2008/2009)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	3.150	2.000	40

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 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

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.

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.

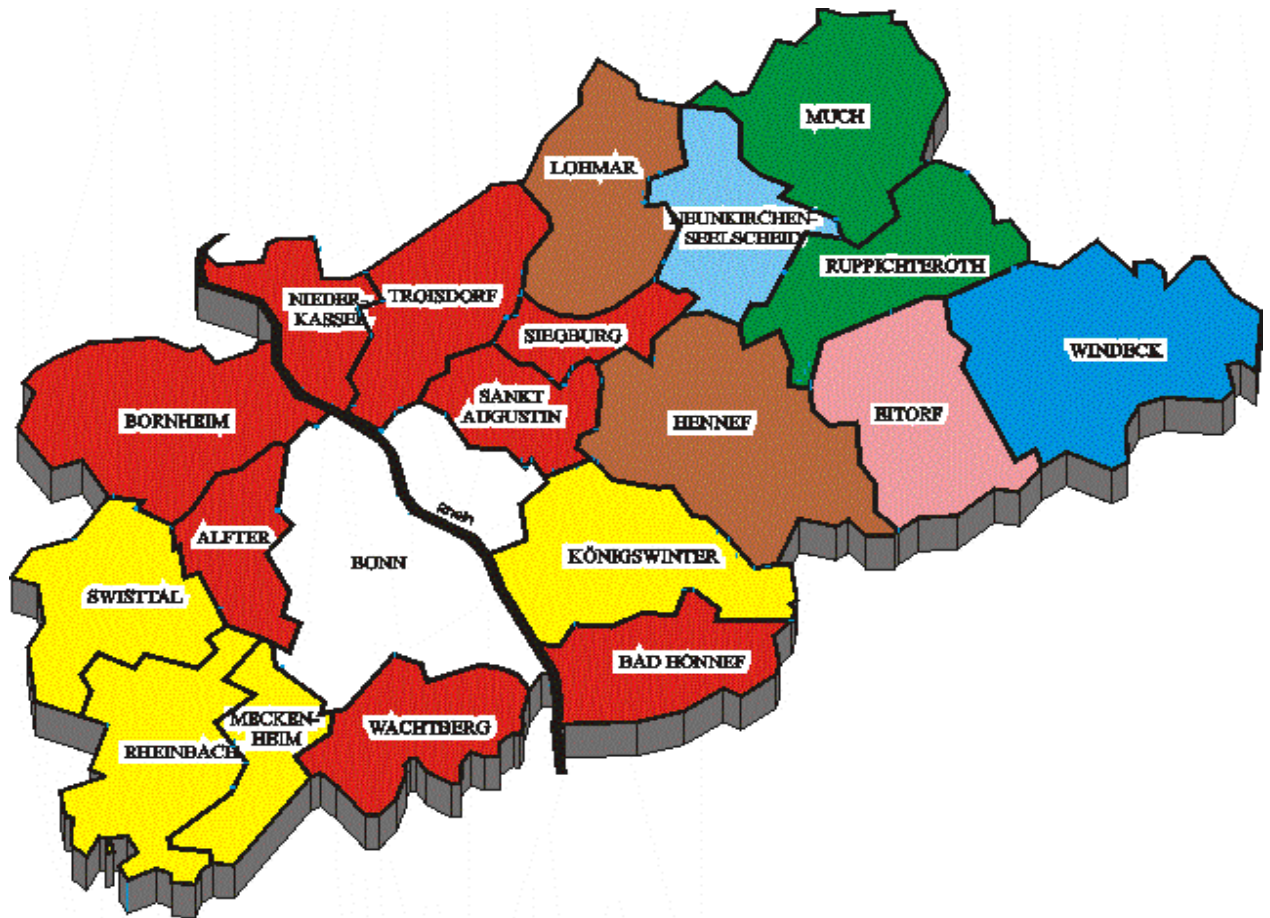
Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

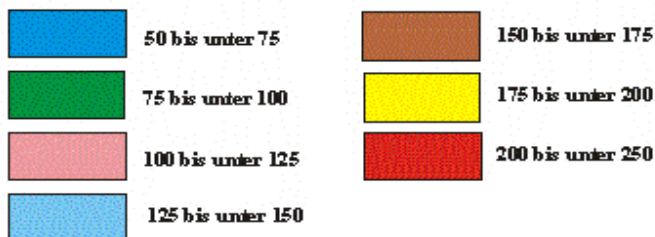
Gemeinde/Stadt Stichtag 01.01.	gute Lage 2011		mittlere Lage 2011		einfache Lage 2011
Alfter	245		220		160
Bad Honnef	300		225		115
Bornheim	250		225		175
Eitorf	155		100		55
Hennef	240		155		70
Königswinter	235		190		110
Lohmar	190		170		100
Meckenheim	240		190		135
Much	135		90		44
Neunkirchen-Seelscheid	155		125		100
Niederkassel	260		235		190
Rheinbach	250		190		110
Ruppichteroth	120		75		50
Sankt Augustin	250		235		205
Siegburg	320		235		185
Swisttal	200		175		85
Troisdorf	230		210		200
Wachtberg	240		205		125
Windeck	60		50		28

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

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik)



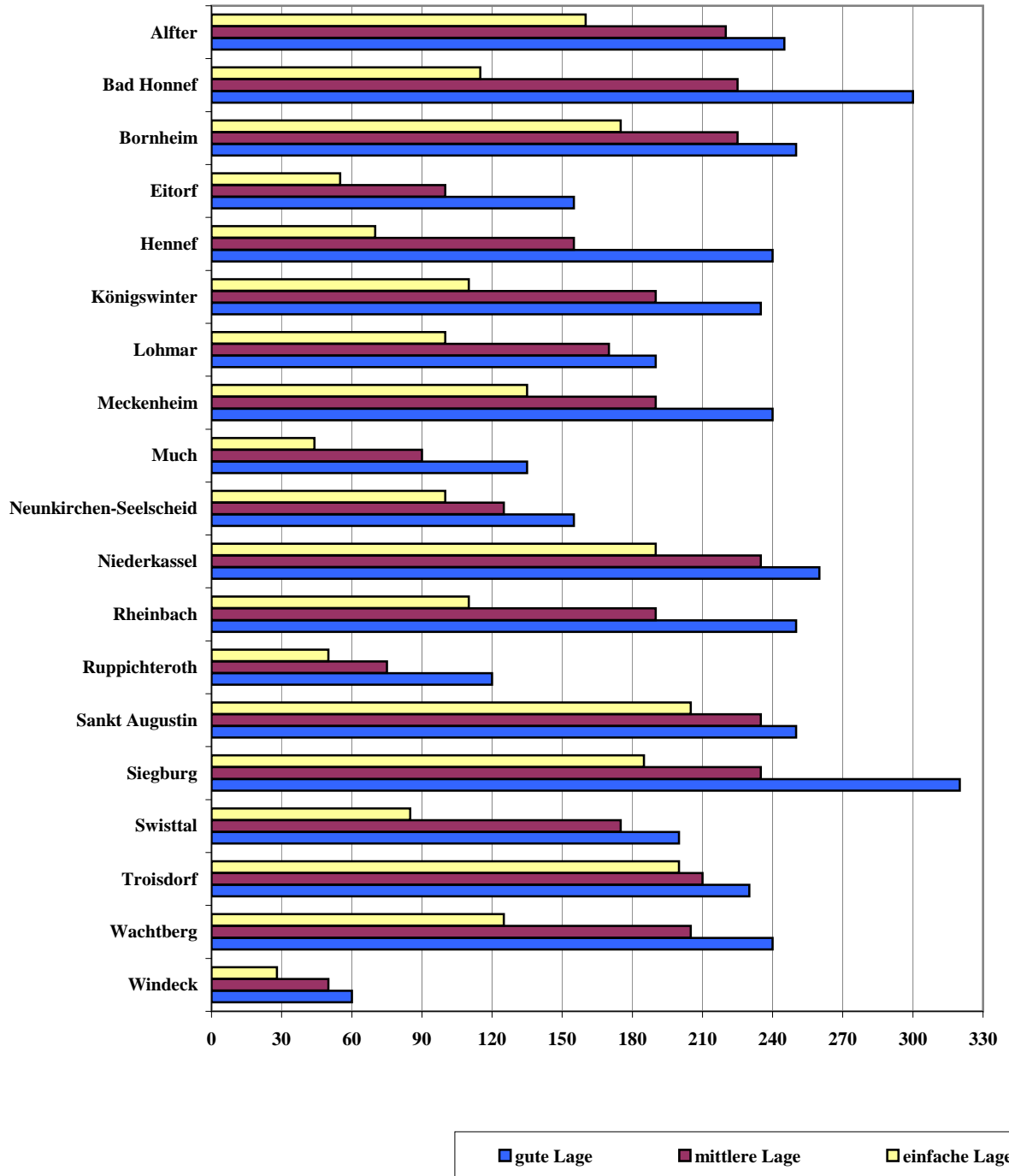
Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² (Stand: 01.01.2011).



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

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte zum 01.01.2011 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 2011		mittlere Lage 2011		einfache Lage 2011
Alfter	130		75		-
Bad Honnef	80		32		-
Bornheim	-		90		-
Eitorf	50		30		-
Hennef	-		85		-
Königswinter	110		55		-
Lohmar	105		90		-
Meckenheim	46		38		-
Much	46		-		-
Neunkirchen-Seelscheid	70		50		-
Niederkassel	90		65		-
Rheinbach	90		55		-
Ruppichteroth	-		30		-
Sankt Augustin	130		110		90
Siegburg	110		105		-
Swisttal	44		-		-
Troisdorf	95		90		-
Wachtberg	-		90		-
Windeck	24		20		-

9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

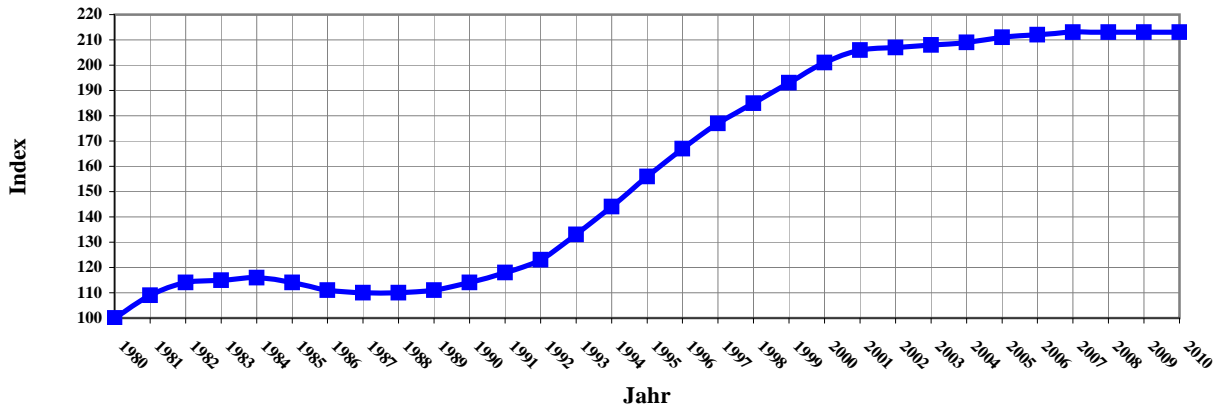
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung mit dem Basisjahr 1980 und dem Basisjahr 2000 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Die Indizes beziehen sich jeweils auf das gesamte Kreis- bzw. Gemeindegebiet zum 31.12. bzw. 01.01. eines jeden Jahres. Für einzelne Gemeindeteile können sich abweichende Indizes ergeben.

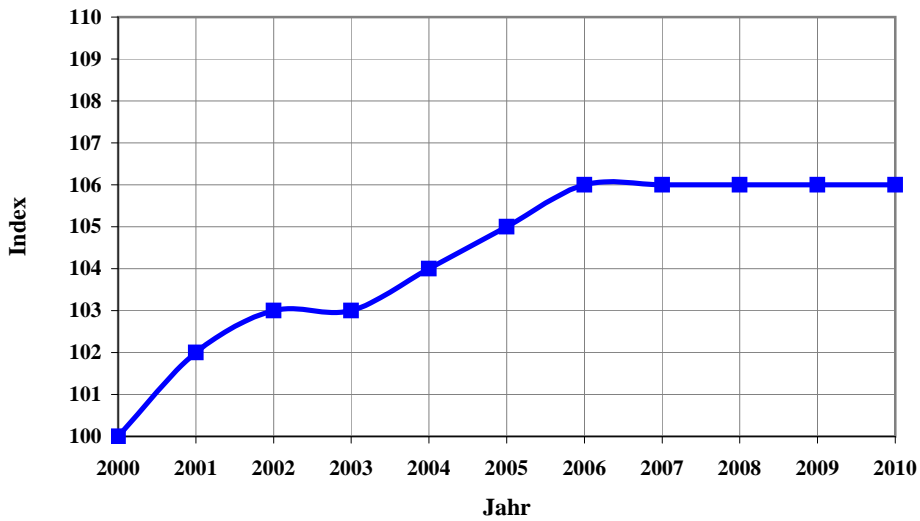
Jahr	Basisjahr 1980 = 100	Basisjahr 2000 = 100
1980	100	
1981	109	
1982	114	
1983	115	
1984	116	
1985	114	
1986	111	
1987	110	
1988	110	
1989	111	
1990	114	
1991	118	
1992	123	
1993	133	
1994	144	
1995	156	
1996	167	
1997	177	
1998	185	
1999	193	
2000	201	100
2001	206	102
2002	207	103
2003	208	103
2004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

Grafik zu den Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

Basisjahr 1980 = 100



Basisjahr 2000 = 100



9.1.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Alfter		Bad Honnef		Bornheim		Eitorf		Hennef	
Jahr	Index Basisjahr		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	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

noch 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

noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Niederkassel		Rheinbach		Ruppichteroth		Sankt Augustin		Siegburg	
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	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

noch 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

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

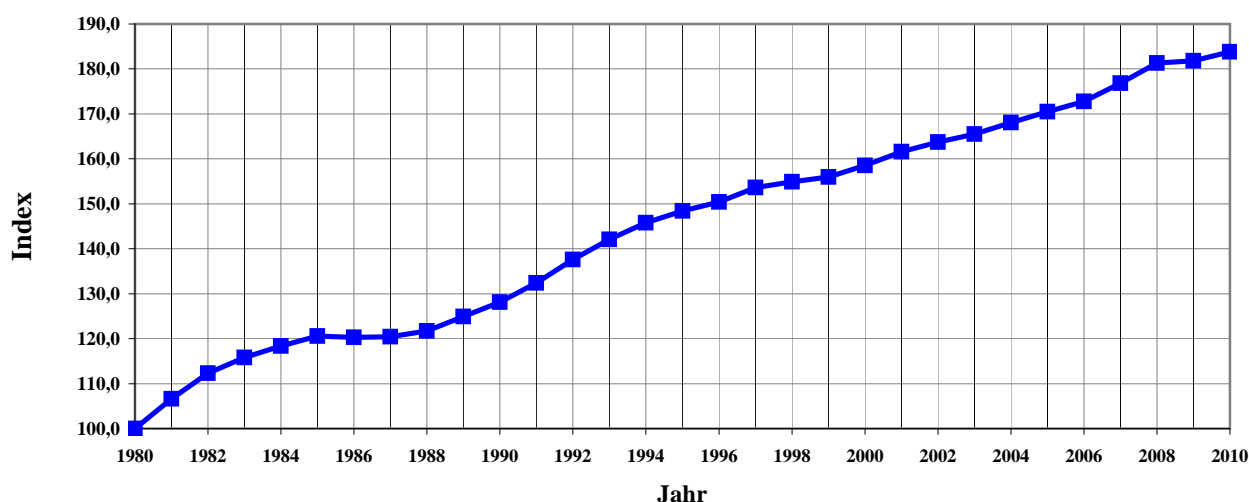
9.1.3 Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

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

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

Die Entwicklung wird in Indexwerten angegeben. Die Preisentwicklung in Prozenten kann nach der Formel $(\text{Neuer Indexstand} : \text{Alter Indexstand} \times 100) - 100$ berechnet werden.

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		



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

9.2 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 den nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten 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				
	2006 %	2007 %	2008 %	2009 %	2010 %
Vermietetes Wohnungseigentum in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse	4,75	4,5	5,0	4,9	5,0
Vermietetes Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	6,25	6,25	7,5	7,2	7,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,75	4,0	4,0		
freistehende Einfamilienhäuser				3,6	3,6
Reihen- und Doppelhäuser				4,3	4,1
Zweifamilienhäuser				4,1	4,2
Dreifamilienhäuser	4,5	5,0	5,5	5,6	5,1
Mehrfamilienhäuser	5,75	6,0	6,0	6,0	5,8
Gemischt genutzte Gebäude	6,75	7,0	7,25	6,3	5,9
Geschäfts- und Bürogebäude	7,5	7,0	7,25	6,7	(7,3)
Gewerbe und Industrie	(8,0)	(8,0)	(8,5)	(8,0)	(8,0)

() = statistisch nicht gesichert

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2010 befinden sich auf der nächsten Seite.

Detaillierte Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen des Berichtsjahres 2010

Gebäudeart	LZ %	Anzahl	Ø Wohn-/ Gewerbefläche	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø Restnutzungs- dauer
vermietetes Wohnungseigentum (Gebäude bis einschließlich 4 Geschosse)	5,0	176	77	1265	6,8	62
Standardabweichung	1,0		25	374	1,3	15
vermietetes Wohnungseigentum (Gebäude ab 5 Geschosse)	7,0	13	62	725	7,0	59
Standardabweichung	1,0		4	164	1,0	11
freistehende Einfamilienhäuser	3,6	5	157	1739	6,7	56
Standardabweichung	0,7		29	474	0,8	18
Reihen- und Doppelhäuser	4,1	6	142	1581	6,8	68
Standardabweichung	0,8		57	216	0,5	18
Zweifamilienhäuser	4,2	11	199	1221	5,7	54
Standardabweichung	0,8		38	357	1	19
Dreifamilienhäuser	5,1	27	239	995	5,9	47
Standardabweichung	0,7		69	201	0,7	18
Mehrfamilienhäuser	5,8	38	485	924	5,9	53
Standardabweichung	0,8		295	254	1,1	18
gemischt genutzte Gebäude	5,9	13	804	1128	7,4	53
Standardabweichung	1,0		779	617	3,3	19
Geschäfts- und Bürogebäude	(7,3)	4	2370	1228	8,7	71
Standardabweichung	0,7		1638	562	3,2	12
Gewerbe/Industrie	(8,0)	3	6139	602	5,1	67
Standardabweichung	0,7		9582	399	3,4	17

() = statistisch nicht gesichert

9.3 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					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Vermietetes Wohnungseigentum	17	17	17	16	16	16
Vermietetes Wohnungseigentum in Gebäuden ab 5 Geschosse	13	12	12	11	11	11
Zweifamilienhäuser					17	18
Dreifamilienhäuser	16	16	14	13	13	13
Mehrfamilienhäuser	14	13	13	12	12	13
Gemischt genutzte Gebäude	12	12	11	12	12	12
Geschäfts- und Bürogebäude	(11)	12	13	12	12	(11)
Gewerbe und Industrie	(7)	(7)	(7)	(10)	(10)	(10)

() = statistisch nicht gesichert

GRND = Gebäuderestnutzungsdauer

9.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

9.4.1 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 86) in Ansatz gebracht.
- Es wurden nur Gebäude mit einem Baujahr ab 1950 berücksichtigt.

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de

9.4.2 Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden

Städte Meckenheim, Rheinbach, Gemeinden Alfter, Swisttal und Wachtberg

Auswertungen aus den Jahren 2009 und 2010 (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 = 117	n = 111
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,05	1,05
175.000 €	1,00	1,05
200.000 €	1,00	1,00
225.000 €	0,95	1,00
250.000 €	0,90	0,95
275.000 €	0,85	0,90
300.000 €	0,85	0,90
325.000 €	0,80	0,85
350.000 €	0,75	0,85
375.000 €	0,70	0,80
400.000 €	0,70	0,75
425.000 €		0,75
450.000 €		0,70
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 2009 bis 2010 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau 190 €/m² bis 260 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 90
100.000 €	
125.000 €	1,10
150.000 €	1,10
175.000 €	1,05
200.000 €	1,00
225.000 €	0,95
250.000 €	0,95
275.000 €	0,90
300.000 €	0,85
325.000 €	0,80
350.000 €	0,75
375.000 €	0,75
400.000 €	
425.000 €	
450.000 €	
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 2009 und 2010 (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 = 61	n = 60
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	0,95	
175.000 €	0,95	1,15
200.000 €	0,90	1,10
225.000 €	0,90	1,10
250.000 €	0,85	1,05
275.000 €	0,85	1,00
300.000 €	0,80	1,00
325.000 €	0,80	0,95
350.000 €	0,75	0,90
375.000 €	0,75	0,90
400.000 €	0,70	0,85
425.000 €	0,65	0,80
450.000 €		0,75
475.000 €		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 2009 und 2010 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	135 €/m ² bis 200 €/m ²	205 €/m ² bis 310 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 62	n = 189
100.000 €		
125.000 €		1,10
150.000 €	1,15	1,10
175.000 €	1,10	1,05
200.000 €	1,05	1,00
225.000 €	1,00	1,00
250.000 €	0,95	0,95
275.000 €	0,90	0,90
300.000 €	0,85	0,90
325.000 €	0,80	0,85
350.000 €	0,75	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 2009 und 2010 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	85 €/m ² bis 165 €/m ²	170 €/m ² bis 225 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 49	n = 53
100.000 €		
125.000 €		1,10
150.000 €	1,00	1,05
175.000 €	1,00	1,05
200.000 €	0,95	1,00
225.000 €	0,90	0,95
250.000 €	0,90	0,90
275.000 €	0,85	0,85
300.000 €	0,80	0,85
325.000 €	0,80	0,80
350.000 €	0,75	0,75
375.000 €	0,75	0,70
400.000 €		0,65
425.000 €		
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 2009 und 2010 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

	Bodenwertniveau	
	34 €/m ² bis 80 €/m ²	85 €/m ² bis 155 €/m ²
vorläufiger Sachwert bis	n = 55	n = 89
100.000 €		
125.000 €	0,95	1,00
150.000 €	0,90	0,95
175.000 €	0,85	0,90
200.000 €	0,85	0,90
225.000 €	0,80	0,85
250.000 €	0,76	0,80
275.000 €	0,75	0,80
300.000 €	0,70	0,75
325.000 €	0,65	0,70
350.000 €		0,65
375.000 €		0,65
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 2009 bis 2010 (NHK 2000)
ohne Abhängigkeit von Bodenwerten**

	Bodenwertniveau 50 €/m² bis 255 €/m²
vorläufiger Sachwert bis	n = 55
100.000 €	
125.000 €	0,95
150.000 €	0,95
175.000 €	0,90
200.000 €	0,90
225.000 €	0,85
250.000 €	0,80
275.000 €	0,80
300.000 €	0,75
325.000 €	0,75
350.000 €	0,70
375.000 €	
400.000 €	
425.000 €	
450.000 €	
475.000 €	

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

9.5 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 wurde ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte mit Hilfe von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Hierbei wurden nur Verträge ausgewertet, die nach 2007 und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Insgesamt entsprachen 54 Kauffälle den Anforderungen und konnten somit in der Auswertung verwendet werden.

Durch die Geschäftsstelle wurden bei der Auswertung folgende Modellparameter berücksichtigt:

- Gebäudewert von Einfamilien-, Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäusern (in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt - vgl. 9.4.1*)
- Bodenwertanteil des Erbbaurechts**, berechnet durch:
 - Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag (vgl. 9.2)
 - Bodenwert (**erschließungsbeitragspflichtig**) aus Bodenrichtwerten zum Wertermittlungsstichtag (Vertragsabschluss) ermittelt
 - vertraglich zu erzielender Erbbauzinssatz
 - Restlaufzeit des Erbbaurechtes (Restlaufzeit der ausgewerteten Verträge länger als die Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude)

Bei der Ermittlung ergab sich folgender mittlerer Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte:

Objekt	Marktanpassungsfaktor
Einfamilien-, Doppel- Reihenend- und Reihenmittelhäuser (Grundstücksgröße bis 800 m ²)	0,8

Als durchschnittlicher Erbbauzinssatz im Rhein-Sieg-Kreis wurde ein Zinssatz von 2,4 % ermittelt (Mittel aus Alt- und Neuverträgen). Die Höhe des Zinssatzes muss an die Besonderheiten des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages angepasst werden. Bei der Neubestellung von Erbbaurechten wird in der Regel von einem 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 (Liegenschaftszins) mit dem vertraglich zu erzielenden Erbbauzins, multipliziert mit dem Vervielfältiger aus Restvertragslaufzeit und Liegenschaftszinssatz.

9.6 Sonstige erforderliche Daten

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

Art	Preisspanne			Mittel		Anzahl
	von		bis			
Garagen	2.000 €		20.000 €	7.000 €	60	
oberirdische Stellplätze	1.000 €		5.500 €	4.500 €	11	
Tiefgaragenstellplätze	1.000 €		30.000 €	8.500 €	155	

Siegburg, den 24. März 2011

Der Vorsitzende



10. Anlagen

10.1 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

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

Telefon: 0211-475-2640
oga@brd.nrw.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des **Landkreises Ahrweiler**
Joerresstr. 11
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: 02641-9781-0
katasteramt.bad-neuenahr@lvermgeo.rlp.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des **Landkreises Altenkirchen**
Schloßstr. 8
57537 Wissen

Telefon: 02742-701-0
katasteramt.wissen@lvermgeo.rlp.de

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

Telefon: 0228-77-2955
gutachterausschuss@bonn.de

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

Telefon: 02251-15-347
gutachterausschuss@kreis-euskirchen.de

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

Telefon: 02261-88-6230
gutachterausschuss@obk.de

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

Telefon: 02202-13-2636
gutachterausschuss@rbk-online.de

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

Telefon: 02271-83-4663
gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Köln**
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon: 0221-221-23017
gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt und des **Landkreises Neuwied**
Seminarstr. 2
56564 Neuwied

Telefon: 02631-986-00
katasteramt.neuwied@lvermgeo.rlp.de

10.2 Sonstige Anschriften

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg
Bonner Talweg 17
53113 Bonn

Telefon: 0228-22-84-0
info@bonn.ihk.de
www.ihk-bonn.de

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Telefon: 0221-1640-0
service@koeln.ihk.de
www.ihk-koeln.de

Landwirtschaftskammer NRW
Siebengebirgsstr. 200
53229 Bonn

Telefon: 0228-703-0
info@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de