



Grundstücksmarktbericht **2007** für den Rhein-Sieg-Kreis



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

NRW.

Grundstücksmarktbericht 2007

für den Rhein-Sieg-Kreis

Berichtszeitraum 2006

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**
 Geschäftsführer: **02241 13 - 2795**
 Geschäftsstelle: **02241 13 - 2794 / 95**

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>**
unter dieser Adresse sind auch die Bodenrichtwerte veröffentlicht.

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

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet.
Belegexemplar erbeten.**

**Gebühr: 25 Euro (Bezug der Broschüre inkl. Abschnitt 9 "Erforderliche Daten" bei der Geschäftsstelle
möglich.)**

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
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 2006	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	Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
5.3.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	20
5.3.4	Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	21
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	22

6.	Bebaute Grundstücke	23
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	23
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	25
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	26
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	28
6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	28
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	30
6.1.5	Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	31
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	31
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33
6.2	Mehrfamilienhäuser	34
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	35
7.	Wohnungseigentum	36
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	36
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	38
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	39
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	41
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	42
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40 m ²	42
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 40 m ² und 70 m ²	44
7.1.4.3	Wohnungsgröße über 70 m ²	46
7.1.4.4	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"	49

8.	Bodenrichtwerte	50
8.1	Gesetzlicher Auftrag	50
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	50
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland	50
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	51
8.4.1	Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	51
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	54
9.	Erforderliche Daten	55
9.1	Indexreihen	55
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	55
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	56
9.2	Liegenschaftszinssätze	60
9.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	61
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	62
9.4.1	Grundsätze für die Ermittlung	62
9.4.2	Gemeindeweise Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren	63
9.5	Sonstige erforderliche Daten	69
10.	Anlagen	
10.1	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	70
10.2	Sonstige Anschriften	71

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 heute, am 29.03.2007, den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Für den Bereich der Stadt Troisdorf, für den bis zum 30.06.2001 ein selbständiger Gutachterausschuss bestand, wurde bis zum Berichtsjahr 2000 ein eigener Grundstücksmarktbericht erstellt und beschlossen.

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)	+ 0,5 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+/- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+/- 0 %
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	+/- 0 %

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2006 erfolgte gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der Kaufverträge um 325 auf 6.467 Vertragsabschlüsse (minus ca. 5 %). Der Geldumsatz stieg leicht von 965 Millionen Euro auf 970 Millionen Euro (plus ca. 0,6 %), der Flächenumsatz erhöhte sich ebenfalls gering um ca. 0,8 % auf 6,72 Millionen Quadratmeter.

Unbebaute Grundstücke -Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke-

Bei den Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl, der Flächenumsatz und der Geldumsatz (Verkaufszahl um -8 %, Flächenumsatz um -10 % und Geldumsatz um -7 %) unter den Zahlen des Vorjahres. *)

Bebaute Grundstücke -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich - einschließlich Doppel- und Reihenhäuser - sind die Verkaufszahlen, der Geldumsatz und der Flächenumsatz um ca. 8 % - 10 %. *) zurückgegangen.

*) Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

Bebaute Grundstücke -Mehrfamilienhäuser-

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Anzahl der Verkäufe um ca. 6 % zurückgegangen. Dagegen stieg der Flächenumsatz um ca. 11 % und der Geldumsatz um ca. 23 %. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar. *)

Wohnungseigentum

Beim Eigentumswohnungsmarkt stieg die Anzahl der verkauften Objekte um ca. 8 %, der Geldumsatz um ca. 14 % gegenüber dem Vorjahr. *)

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt für den Rhein-Sieg-Kreis. Er wird nunmehr 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 ist sich vorab mit der Geschäftsstelle in Verbindung zu setzen.

*) Abweichungen in einzelnen Städten/Gemeinden sind gegeben.

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 Wertermittlungsverordnung (WertV) 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 Kaufpreisobjekten, 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 bestehende Internetportal "www.boris.nrw.de" sowie das geplante Internetportal "www.iris.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 dieser 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. Hans-Joachim Wiese, Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende:

- Dipl.-Ing. Claus Chrispeels, Städt. Baudirektor
- Dipl.-Ing. Tim Mausbach-Judith, Städt. Obervermessungsrat
- Dipl.-Ing. Rudolf Winter, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
- Dipl.-Ing. Karl Schwarting, Städt. Liegenschaftsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Heinrich Streich, Kreisvermessungsdirektor a.D.

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
- 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. Vermessungsoberamtsrätin
- Stephanie Schäfer, Dipl.-Sachverständige
- Dr. agr. Rainer Schmidt, Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Wolfgang Schmitz, Ltd. Vermessungsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Gisbert Schmitz, Architekt
- Paul Stockhausen, Immobiliensachverständiger
- Dipl.-Ing. (FH) Joachim Weirich, Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Erich Weiß, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. Fred Will, Architekt

Ehrenamtliche Gutachterinnen / Gutachter der Finanzämter:

- Bruno Blank, Finanzamt Siegburg
- Renate Hamacher, Finanzamt Siegburg
- Rüdiger Klinghardt, Finanzamt Sankt Augustin
- Uwe Rosenwald, Finanzamt Sankt Augustin

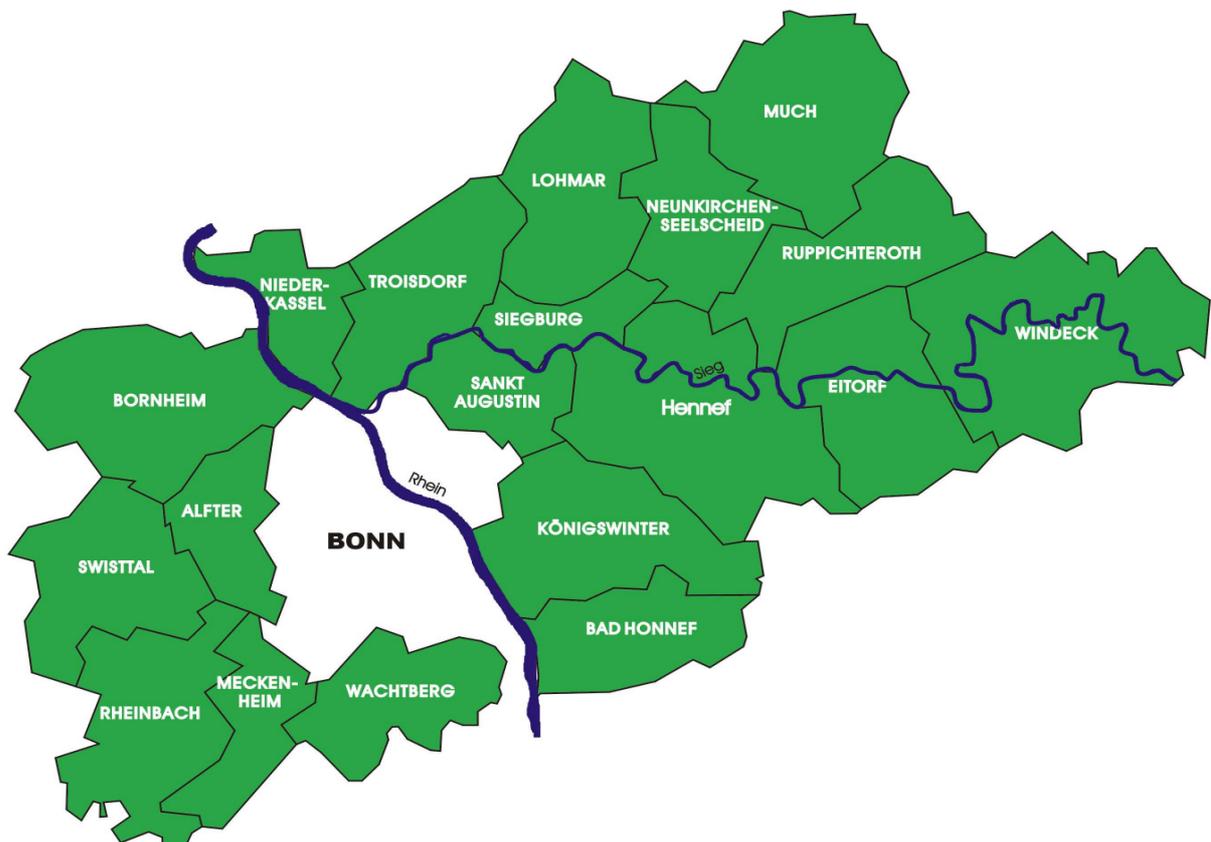
3.4 Zuständigkeitsbereich

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 598.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen rund 200 EW/km² in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1600 EW/km² in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006

4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich **6.467 Vertragsabschlüsse (2005: 6.792)** 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 2006 für den Geschäftsbereich **6.749 (2005: 7.054)** Gegenüber dem Jahr 2005 ist somit ein Rückgang festzustellen.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 13 Erbbaurechte bestellt, 2005 waren es 14.

238 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen; 2005 waren es 228. Die von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Grundstücke waren 2006 zu rund 87 % bebaute Grundstücke (davon rund 44 % Eigentumswohnungen), zu rund 8 % unbebaute Bauflächen, zu rund 3 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rund 2 % sonstige Flächen; im Jahr 2005 lauteten die entsprechenden Zahlen 86 % (37 %), 4 %, 8 %, 2 %.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2004 bis 2006 Auskunft.

unbebaut

Jahr	Bauland	LN + FN	Sonstige *	Summe
2004	1.017	302	1.125	2.444
2005	1.023	307	886	2.216
2006	939	311	823	2.073

bebaut

Jahr	1+2FamH	MehrFamH	Gew+Ind	Sonstige *	Summe
2004	2.403	147	17	638	3.205
2005	2.324	138	24	863	3.349
2006	2.310	138	25	607	3.080

Wohnungseigentum + Teileigentum

Jahr	WohnEigt	TeilEigt	Sonstige *	Summe
2004	1.144	55	284	1.483
2005	1.145	98	246	1.489
2006	1.240	99	257	1.596

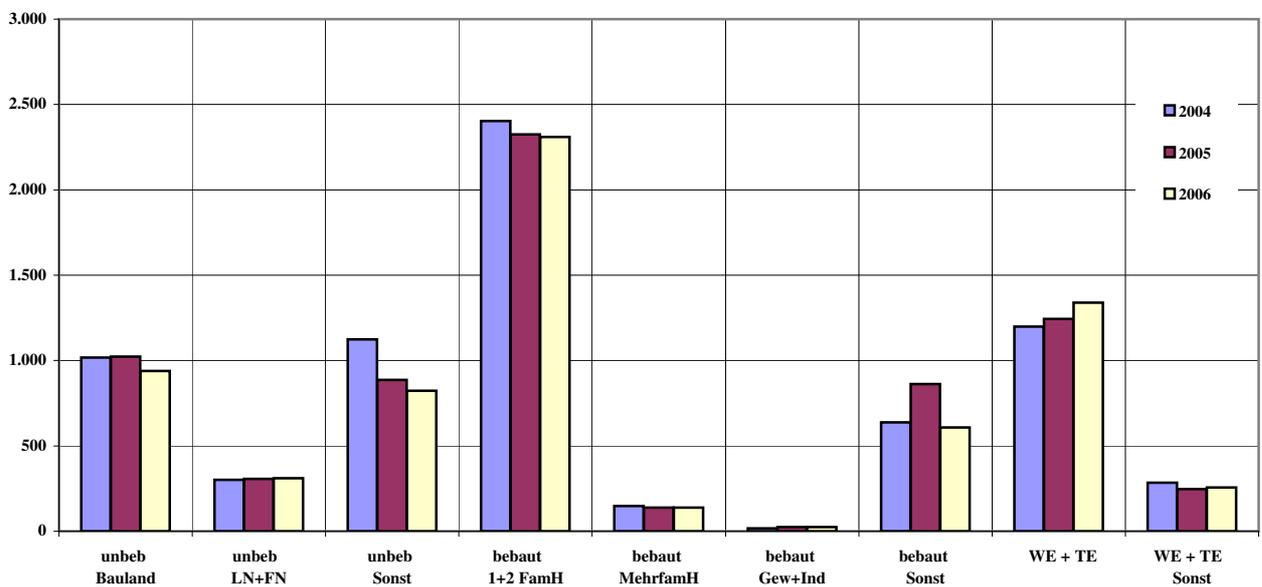
Jahr	Gesamtsumme
2004	7.132
2005	7.054
2006	6.749

* Erklärung siehe Seite 13

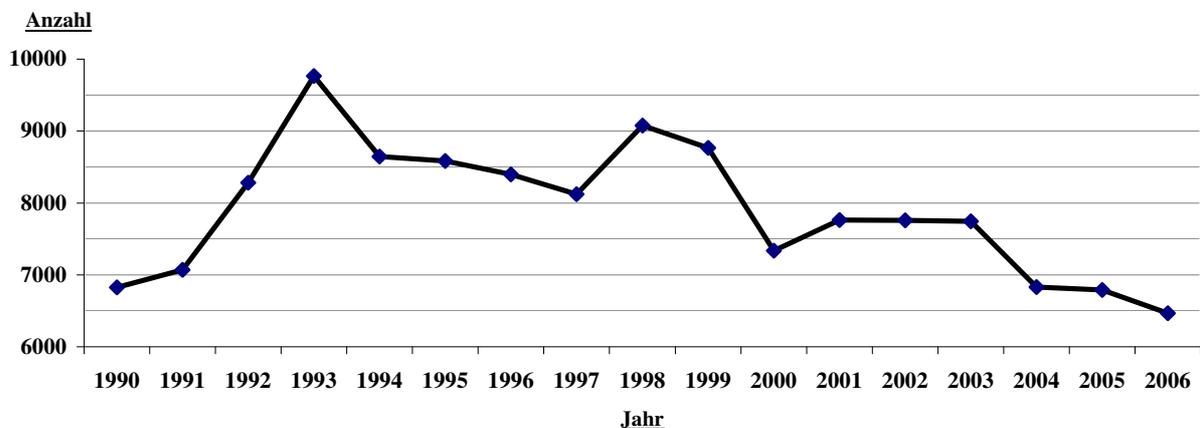
Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbauseinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten, Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge,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

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

Verteilung der Objekte



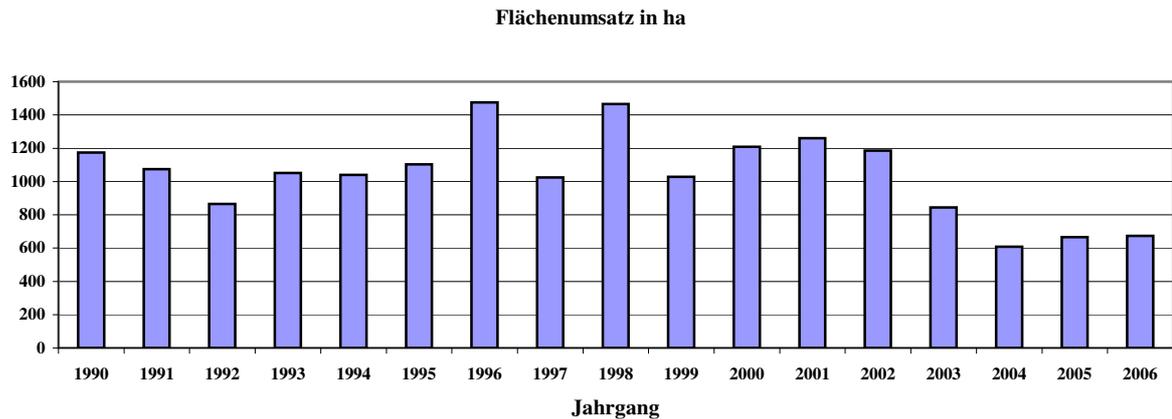
Entwicklung der Vertragsabschlüsse



4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises **672,5 ha Grund und Boden (2005: 666,6)** umgesetzt.

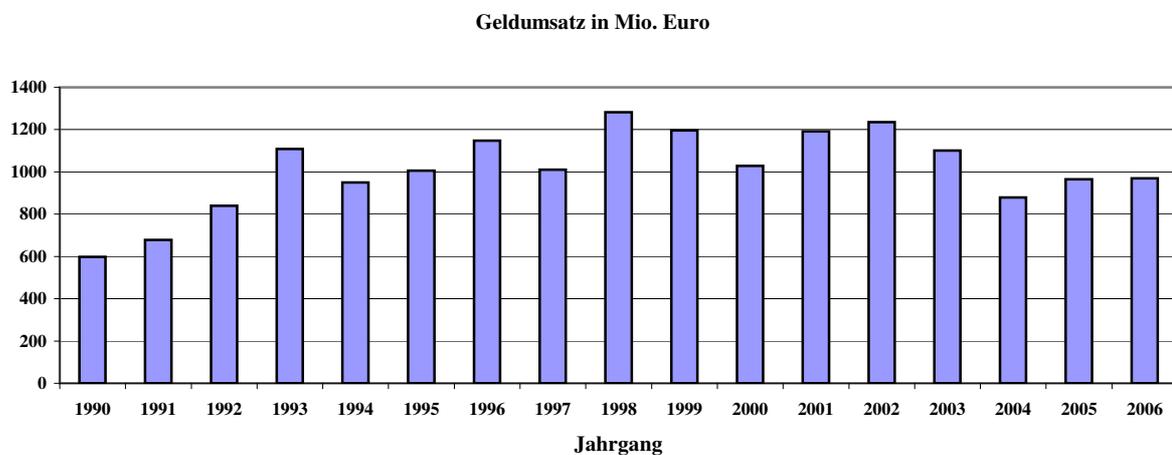
Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **19,6 ha (2005: 65,6)**. Das entspricht einem Anteil von rund **3 % (2005: 10 %)** am Gesamtflächenumsatz.



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **970 Millionen € (2005: 965)**.

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen einschließlich Wohnungs- und Teileigentum ein Geldumsatz von **25,9 Millionen € (2005: 27,0)**. Das entspricht einem Anteil von rund **3 % (2005: 3 %)** am Gesamtgeldumsatz.



5. Unbebaute Grundstücke

Bodenrichtwerte zu Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser können kostenfrei im Internet unter der Adresse "www.boris.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.

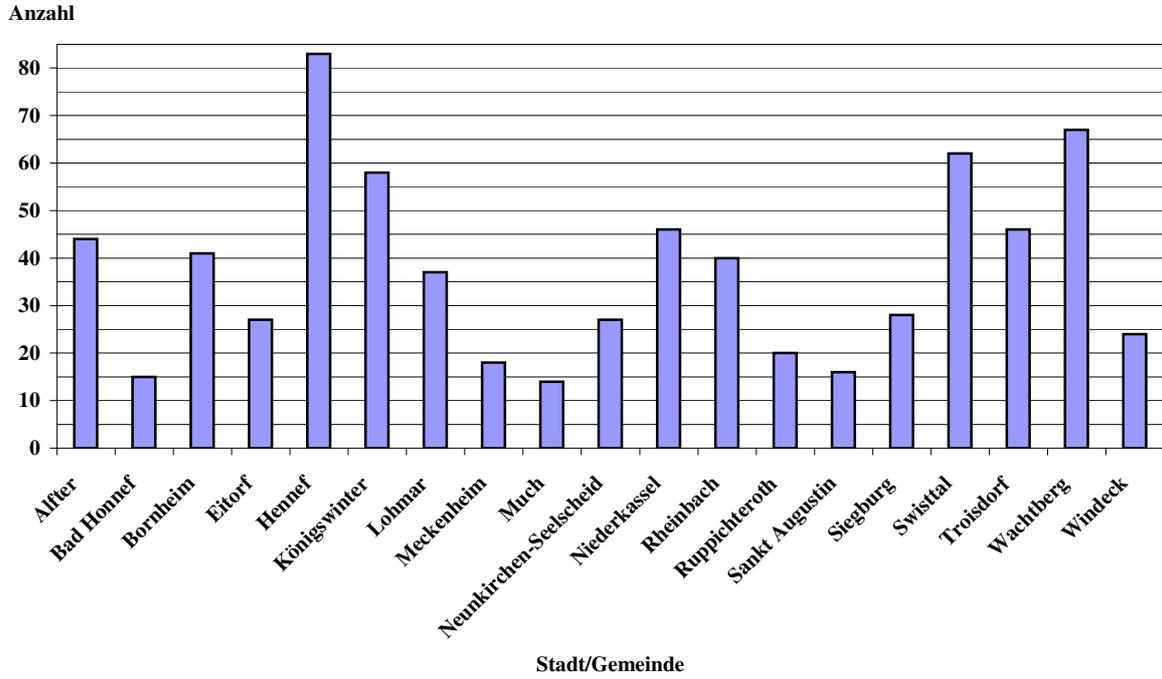
5.1 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	56	74	44	2,7	3,8	1,9	5.538	7.957	4.345
Bad Honnef	34	20	15	2,1	1,1	0,9	2.943	1.810	1.671
Bornheim	79	57	41	4,2	3,1	2,1	8.563	6.449	4.944
Eitorf	23	24	27	1,5	1,8	1,8	1.121	1.417	1.524
Hennef	88	82	83	4,8	4,5	4,4	8.048	6.746	7.182
Königswinter	54	75	58	3,4	5,0	4,1	5.436	9.085	7.008
Lohmar	13	28	37	1,0	2,3	2,3	1.460	3.795	3.843
Meckenheim	8	13	18	0,4	0,8	0,9	656	1.278	1.484
Much	12	15	14	0,8	1,2	1,2	793	1.182	1.089
Neunkirchen- Seelscheid	33	31	27	2,3	1,8	1,8	2.821	2.240	2.055
Niederkassel	23	16	46	1,0	0,8	2,3	1.868	1.708	5.130
Rheinbach	88	66	40	4,0	3,5	2,2	7.995	7.136	4.580
Ruppichteroth	26	17	20	1,9	1,2	1,5	1.356	906	1.269
Sankt Augustin	64	19	16	3,4	1,2	1,0	7.133	2.353	2.173
Siegburg	19	27	28	1,0	1,4	1,9	1.791	2.992	3.765
Swisttal	26	45	62	1,2	2,3	3,4	1.907	3.678	5.628
Troisdorf	35	68	46	1,8	3,6	2,3	3.532	7.784	5.144
Wachtberg	46	54	67	2,9	2,8	3,1	5.543	5.413	6.672
Windeck	23	43	24	1,8	3,7	2,2	931	1.627	826
insgesamt	750	774	713	42,0	45,8	41,1	69.435	75.557	70.331
Veränderung	3 %	-8 %		9 %	-10 %		9 %	-7 %	

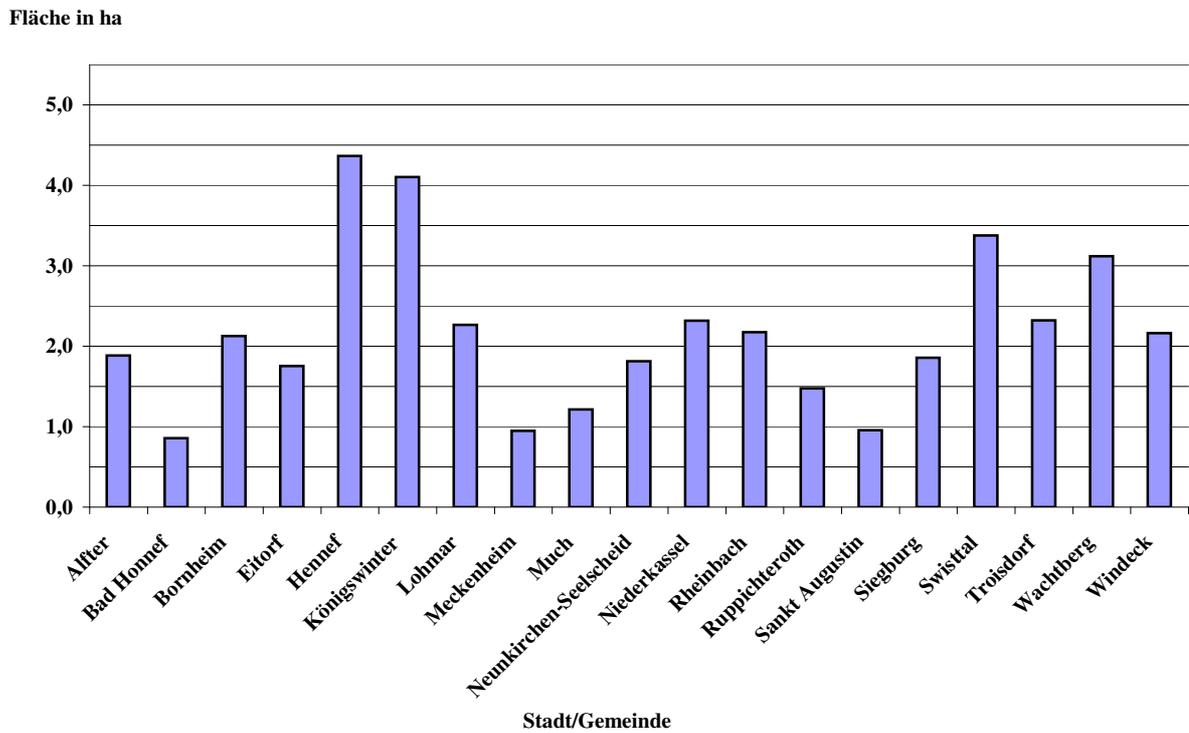
Grafische Darstellung siehe nächste Seite

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 €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	1	1	5	*	*	0,6	*	*	376
Bad Honnef	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bornheim	1	4	10	*	1,2	6,4	*	1.072	3.658
Eitorf	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Hennef	2	1	3	*	*	1,3	*	*	2.032
Königswinter	3	4	4	1,2	1,1	1,1	629	653	693
Lohmar	1	-	2	*	-	*	*	-	*
Meckenheim	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Much	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	2	-	1	*	-	*	*	-	*
Niederkassel	4	1	2	0,5	*	*	375	*	*
Rheinbach	6	-	-	2,3	-	-	864	-	-
Ruppichterath	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Sankt Augustin	4	3	4	0,8	0,5	1,7	525	537	1.618
Siegburg	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Swisttal	-	2	2	-	*	*	-	*	*
Troisdorf	4	8	9	3,2	10,1	3,2	1.387	6.824	3.128
Wachtberg	5	-	2	0,5	-	*	254	-	*
Windeck	-	-	-	-	-	-	-	-	-
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	35	28	44	12,0	14,8	16,9	6.082	10.619	13.558

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

5.3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	9	4	3	2,5	0,8	0,7	70	24	34
Bad Honnef	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Bornheim	23	23	15	21,8	13,0	12,0	676	404	369
Eitorf	9	3	2	14,0	0,6	*	132	10	*
Hennef	5	-	1	3,1	-	*	52	-	*
Königswinter	7	12	11	4,2	10,5	4,9	68	192	60
Lohmar	1	7	5	*	4,9	8,0	*	83	97
Meckenheim	7	5	3	8,2	6,0	1,9	237	158	36
Much	13	12	5	21,7	29,0	7,7	231	416	104
Neunkirchen- Seelscheid	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Niederkassel	-	6	6	-	3,2	4,7	-	213	387
Rheinbach	15	17	9	13,1	13,6	6,8	268	312	88
Ruppichteroth	1	4	3	*	4,9	5,9	*	86	92
Sankt Augustin	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Siegburg	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Swisttal	10	10	4	9,2	5,7	2,8	262	133	216
Troisdorf	8	5	6	3,1	2,2	2,8	71	94	119
Wachtberg	5	11	7	2,4	10,7	1,4	57	225	39
Windeck	14	15	19	13,1	10,1	10,5	102	86	105
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	130	138	101	119,8	120,3	76,1	2.277	2.545	1.863

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.2 Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland und Sonderkulturen)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Die nachfolgend aufgeführten Preisspannen, die auf der Grundlage gezahlter Kaufpreise ermittelt wurden, können als **Orientierungshilfe** für den Wert derartiger Grundstücke dienen. Sie gelten für normal zu bewirtschaftende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

In die Ermittlung der Preisspannen wurde bei geringer Anzahl von Verkäufen im Berichtszeitraum auch die Preissituation aus den Vorjahren miteinbezogen.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne		
	€/m ²	€/m ²	
Alfter	1,50	4,75	
Bad Honnef	1,--	3,--	
Bornheim	Rheinebene	1,--	6,--
	Höhenlage	1,--	4,--
Eitorf	0,50	1,75	
Hennef	0,75	2,50	
Königswinter	0,50	3,--	
Lohmar	1,--	3,--	
Meckenheim	1,--	3,50	
Much	0,50	1,75	
Neunkirchen-Seelscheid	1,--	2,--	
Niederkassel	4,--	8,--	
Rheinbach	Niederung	1,--	3,25
	Höhenlage	0,50	2,--
Ruppichteroth	1,--	2,--	
Sankt Augustin	3,--	5,--	
Siegburg	3,--	5,--	
Swisttal	1,50	4,--	
Troisdorf	2,--	7,--	
Wachtberg	1,50	3,50	
Windeck	0,50	2,--	

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

Je nach Gemeinde ist eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Lage, der Bodenzahl und der Grundstücksgröße aus den Kaufverträgen nicht erkennbar; deswegen sind diese Merkmale hier nicht aufgeführt.

5.3.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	5	3	5	1,6	1,5	1,3	10	13	9
Bad Honnef	7	5	9	2,0	1,3	1,5	22	20	21
Bornheim	4	-	3	1,5	-	1,0	14	-	14
Eitorf	3	6	12	1,6	4,4	9,4	9	26	64
Hennef	3	-	-	0,9	-	-	6	-	-
Königswinter	2	7	2	*	1,3	*	*	10	*
Lohmar	-	2	7	-	*	18,0	-	*	106
Meckenheim	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Much	4	5	-	9,4	2,9	-	43	17	-
Neunkirchen- Seelscheid	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Niederkassel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rheinbach	-	1	1	-	*	*	-	*	*
Ruppichteroth	2	2	1	*	*	*	*	*	*
Sankt Augustin	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Siegburg	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	1	5	1	*	1,0	*	*	8	*
Windeck	6	12	25	4,3	10,5	16,4	36	56	99
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	39	50	66	23,2	25,4	53,2	155	170	346

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

5.3.4 Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Die nachfolgend aufgeführten Preisspannen, die auf der Grundlage gezahlter Kaufpreise ermittelt wurden, können als **Orientierungshilfe** für den Wert derartiger Grundstücke dienen.

Die Kaufpreise werden wesentlich durch den Aufwuchs bestimmt, dessen Qualität im Einzelfall nicht bekannt ist. Ein weiteres Kriterium für die Preisbildung sind z.B. die im Rhein-Sieg-Kreis regional unterschiedlichen Lagegegebenheiten.

Diese Einflüsse haben einen wesentlichen Anteil an der Bildung des Kaufpreises und müssen im Einzelnen gesondert ermittelt werden.

In die Ermittlung der Preisspannen wurde bei geringer Anzahl von Verkäufen im Berichtszeitraum auch die Preissituation aus den Vorjahren miteinbezogen.

Gemeinde/Stadt	Preisspannen	
	€/m ²	€/m ²
Alfter	0,40	1,--
Bad Honnef	0,50	1,50
Bornheim	0,50	1,--
Eitorf	0,25	1,--
Hennef	0,20	1,--
Königswinter	0,50	1,--
Lohmar	0,50	1,50
Meckenheim	0,40	1,--
Much	0,25	0,75
Neunkirchen-Seelscheid	0,50	1,--
Niederkassel	-	-
Rheinbach	0,40	1,--
Ruppichterath	0,40	1,--
Sankt Augustin	-	-
Siegburg	0,50	1,25
Swisttal	0,50	1,--
Troisdorf	0,50	1,50
Wachtberg	0,40	1,--
Windeck	0,25	1,--

Die Preisspannen beinhalten auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert werden 0,10 €/m² bis 0,30 €/m² gezahlt.

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

5.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind nach § 4 (2) Wertermittlungsverordnung Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Rohbauland sind nach § 4 (3) Wertermittlungsverordnung Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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

6. Bebaute Grundstücke

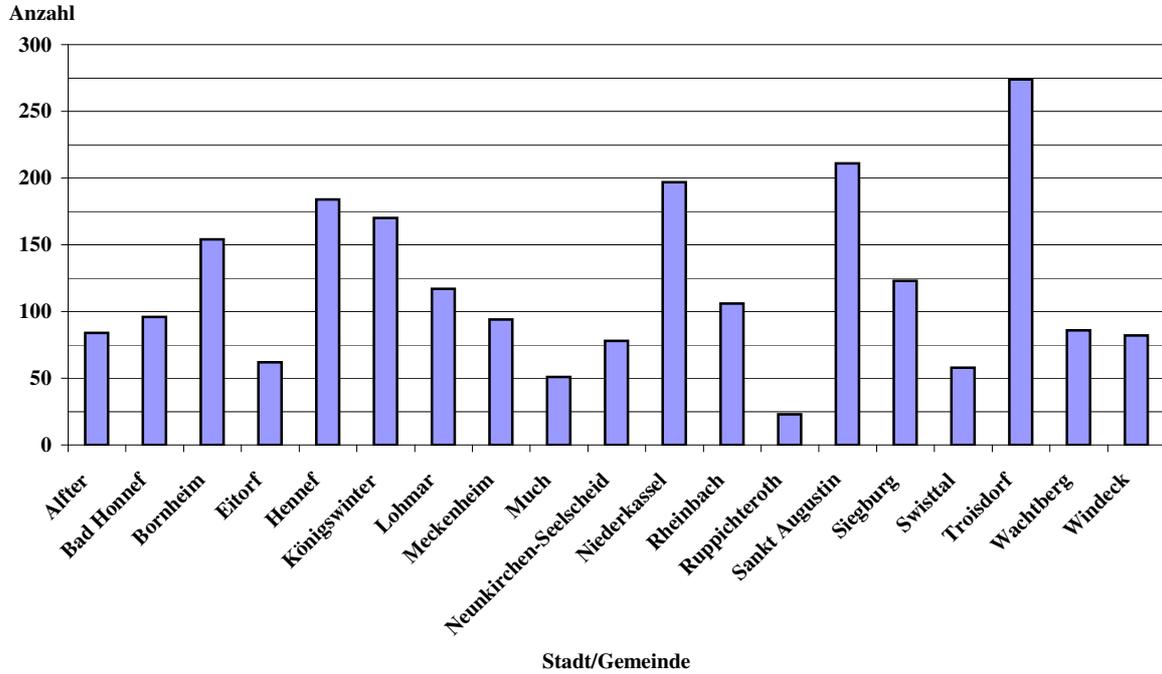
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt

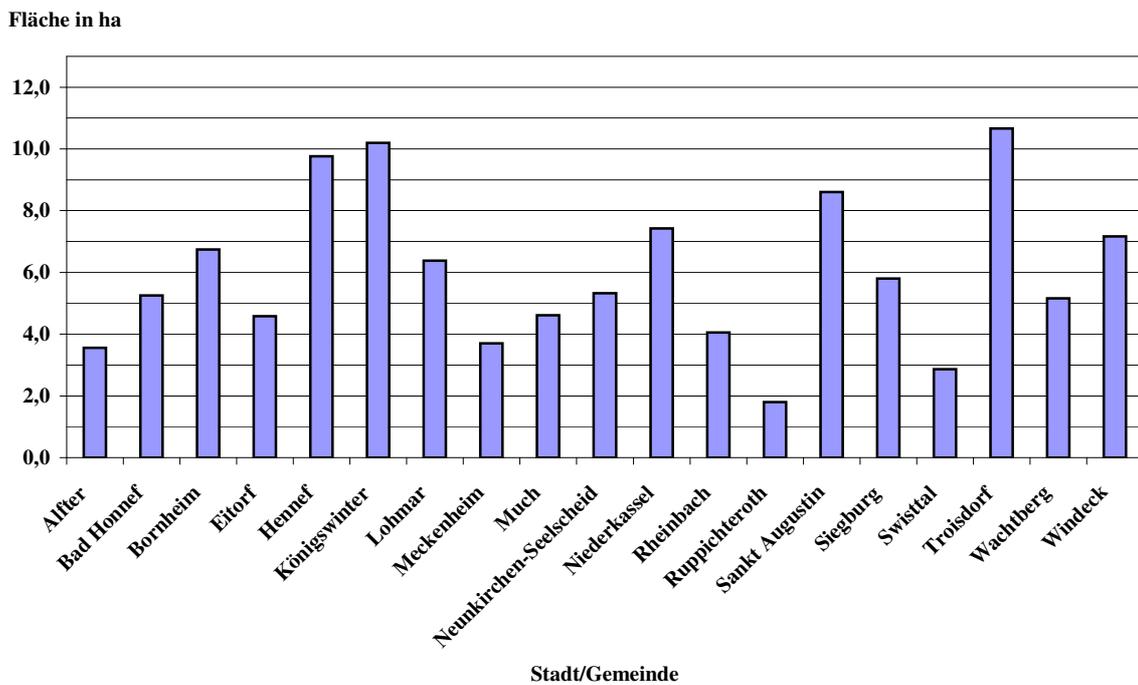
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	167	104	84	6,4	4,2	3,6	37.561	23.975	17.487
Bad Honnef	91	110	96	5,1	6,0	5,3	19.610	23.972	23.171
Bornheim	151	146	154	6,8	6,9	6,7	31.401	31.903	33.387
Eitorf	56	56	62	3,8	3,6	4,6	8.157	7.783	8.843
Hennef	198	183	184	10,8	10,6	9,8	39.582	37.758	36.045
Königswinter	168	160	170	10,0	9,5	10,2	36.259	36.944	38.254
Lohmar	127	120	117	7,2	7,4	6,4	27.228	24.785	23.864
Meckenheim	104	127	94	3,4	4,3	3,7	21.109	24.882	20.167
Much	48	50	51	3,9	4,0	4,6	8.461	8.180	9.123
Neunkirchen- Seelscheid	88	100	78	5,8	6,4	5,3	18.020	18.367	14.788
Niederkassel	184	238	197	6,3	8,3	7,4	39.116	49.052	40.570
Rheinbach	94	126	106	4,1	5,6	4,1	20.747	27.649	22.667
Ruppichterath	36	35	23	3,2	2,7	1,8	5.373	5.382	3.881
Sankt Augustin	193	283	211	8,1	12,5	8,6	41.999	63.569	46.961
Siegburg	147	153	123	6,1	5,9	5,8	31.880	31.576	26.704
Swisttal	61	65	58	3,2	3,9	2,9	12.622	13.319	11.492
Troisdorf	239	275	274	8,8	10,2	10,7	48.456	55.448	53.897
Wachtberg	78	89	86	4,7	5,1	5,2	20.615	22.078	23.075
Windeck	79	72	82	6,4	5,9	7,2	8.867	8.041	8.661
insgesamt	2.309	2.492	2.250	113,8	123,1	113,7	477.064	514.663	463.037
Veränderung	8 %	-10 %		8 %	-8 %		8 %	-10 %	

Grafik zu den Ein- und Zweifamilienhäusern

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



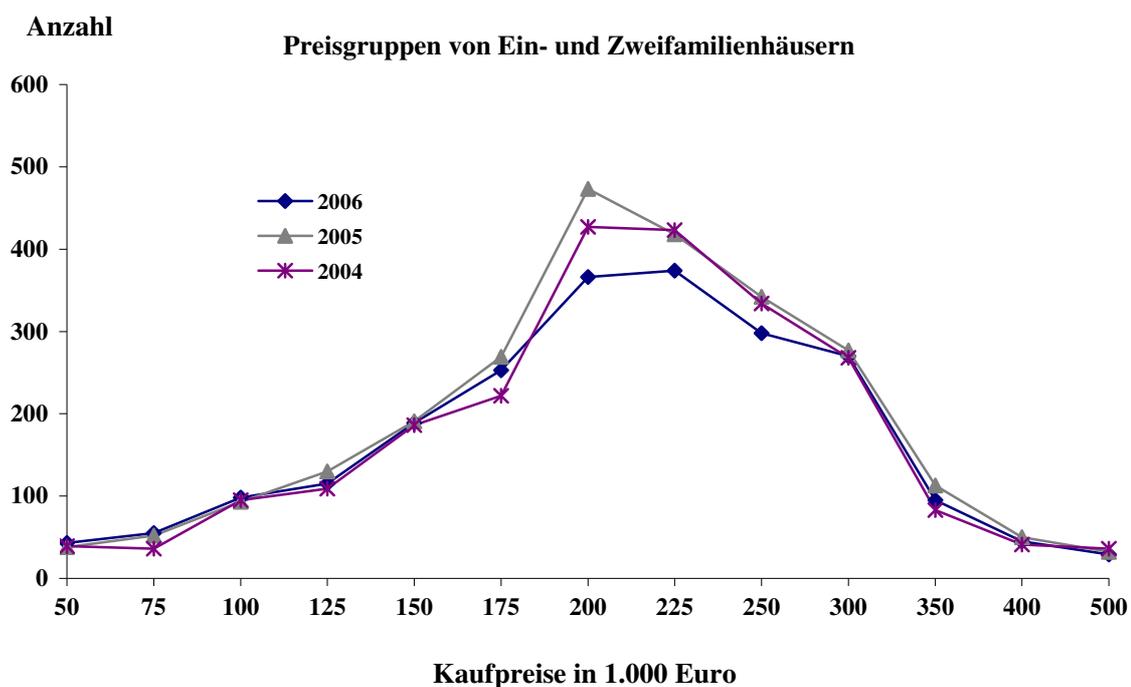
Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

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

Preisgruppe		2004	2005	2006
bis	50.000 €	39	38	43
bis	75.000 €	36	52	55
bis	100.000 €	95	93	98
bis	125.000 €	109	130	115
bis	150.000 €	186	191	189
bis	175.000 €	222	269	253
bis	200.000 €	427	473	366
bis	225.000 €	423	418	374
bis	250.000 €	334	342	298
bis	300.000 €	268	277	270
bis	350.000 €	83	113	95
bis	400.000 €	41	50	45
bis	500.000 €	36	32	29
über	500.000 €	10	14	20
insgesamt		2.309	2.492	2.250
Veränderung			8 %	-10 %



6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis	50	1	2	4	6	4
bis	75	3	2	2	5	4
bis	100	-	2	7	6	9
bis	125	4	6	11	4	8
bis	150	9	9	11	13	15
bis	175	10	9	12	8	26
bis	200	8	12	19	14	37
bis	225	9	8	25	3	25
bis	250	24	10	22	2	28
bis	300	13	13	25	-	21
bis	350	1	8	7	1	3
bis	400	1	6	3	-	2
bis	500	1	6	3	-	1
über	500	-	3	3	-	1
insgesamt		84	96	154	62	184

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis	50	3	2	1	-	1
bis	75	4	6	-	3	-
bis	100	4	4	1	3	2
bis	125	10	3	1	4	3
bis	150	10	4	3	8	14
bis	175	16	15	17	8	10
bis	200	19	28	20	10	18
bis	225	36	18	23	4	14
bis	250	21	14	11	5	6
bis	300	19	15	8	3	9
bis	350	12	4	6	3	1
bis	400	10	2	1	-	-
bis	500	4	1	1	-	-
über	500	2	1	1	-	-
insgesamt		170	117	94	51	78

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis	50	-	4	-	1	-
bis	75	1	2	1	1	-
bis	100	3	-	4	4	2
bis	125	5	2	2	5	10
bis	150	11	3	1	19	7
bis	175	28	5	4	21	25
bis	200	46	18	3	35	17
bis	225	39	27	3	44	13
bis	250	42	20	3	23	20
bis	300	18	20	2	31	18
bis	350	2	5	-	17	6
bis	400	1	-	-	5	3
bis	500	1	-	-	3	1
über	500	-	-	-	2	1
insgesamt		197	106	23	211	123

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis	50	-	1	1	12
bis	75	3	4	3	11
bis	100	-	26	-	21
bis	125	2	25	2	8
bis	150	4	28	5	15
bis	175	9	15	7	8
bis	200	18	34	4	6
bis	225	7	68	8	-
bis	250	5	29	13	-
bis	300	7	33	14	1
bis	350	2	5	12	-
bis	400	-	2	9	-
bis	500	1	-	6	-
über	500	-	4	2	-
insgesamt		58	274	86	82

6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt

6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

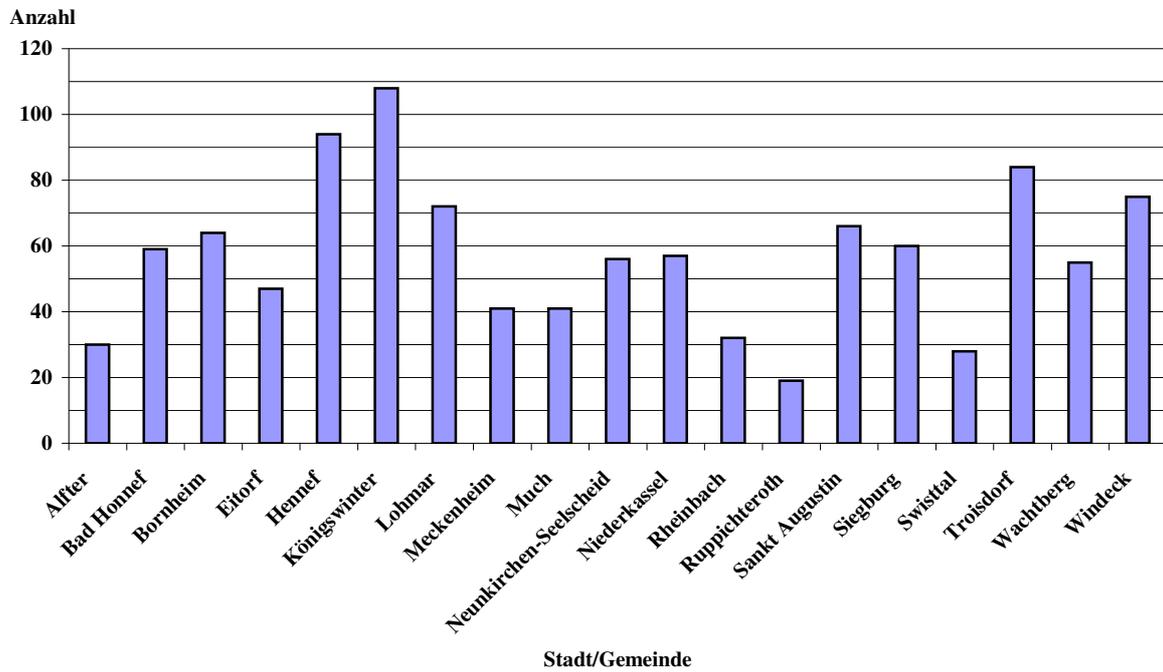
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Alfter	32	30	1,7	1,7	6.881	6.308	215	210
Bad Honnef	70	59	4,8	3,9	15.907	14.802	227	251
Bornheim	68	64	4,6	3,8	14.818	14.248	218	223
Eitorf	44	47	3,1	3,6	5.993	6.922	136	147
Hennef	102	94	7,7	6,4	21.437	19.462	210	207
Königswinter	100	108	7,6	7,5	24.788	25.304	248	234
Lohmar	76	72	5,7	4,6	16.217	15.241	213	212
Meckenheim	45	41	2,2	2,2	9.255	10.011	206	244
Much	40	41	3,5	3,8	6.882	7.401	172	181
Neunkirchen- Seelscheid	66	56	4,7	4,5	12.868	10.815	195	193
Niederkassel	51	57	2,6	3,2	11.797	12.444	231	218
Rheinbach	65	32	4,0	1,9	13.962	6.477	215	202
Ruppichteroth	28	19	2,3	1,6	4.320	3.240	154	171
Sankt Augustin	90	66	6,4	4,2	24.348	16.458	271	249
Siegburg	51	60	2,7	3,3	10.671	14.383	209	240
Swisttal	45	28	3,1	1,8	9.292	5.437	206	194
Troisdorf	84	84	4,3	4,8	18.302	17.639	218	210
Wachtberg	54	55	3,8	4,0	13.478	15.705	250	286
Windeck	61	75	5,2	6,8	7.034	8.118	115	108
insgesamt	1172	1088	79,7	73,6	248.252	230.414	212	212

Hinweis:

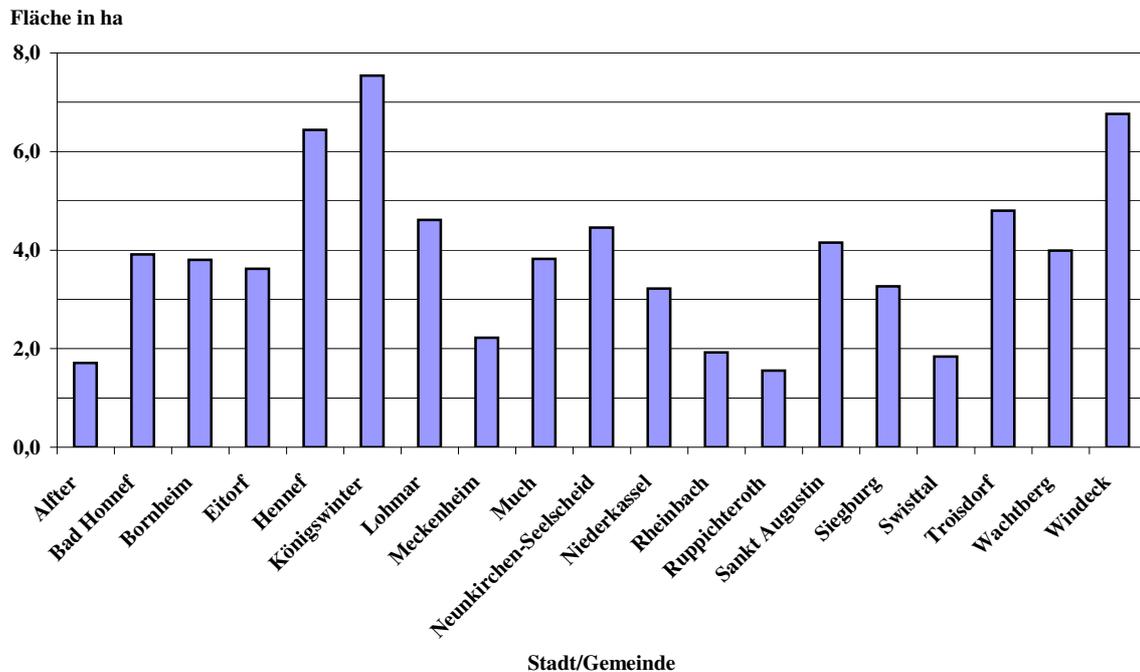
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Einfamilienhäusern (freistehend)

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.4.2 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit einer Wohnfläche zwischen 90 m² und 150 m² und einer Grundstücksfläche zwischen 300 m² und 800 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2004, 2005 und 2006 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Garagen konnten wertmäßig 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 drei Bereiche aufgeteilt.

Bereich I:

(Städte/Gemeinden Eitorf, Hennef, Lohmar, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	65.000	260.000	140.000	1.200	23
1980 bis 1999	140.000	320.000	190.000	1.600	13
ab 2000	200.000	280.000	230.000	1.700	8

Bereich II:

(Städte/Gemeinden Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	175.000	290.000	230.000	1.800	7
1980 bis 1999	230.000	380.000	300.000	2.200	4
ab 2000	200.000	390.000	290.000	2.200	20

Bereich III:

(Städte/Gemeinden Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	120.000	250.000	180.000	1.500	12
1980 bis 1999	-	-	-	-	-
ab 2000	250.000	360.000	290.000	2.100	10

6.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

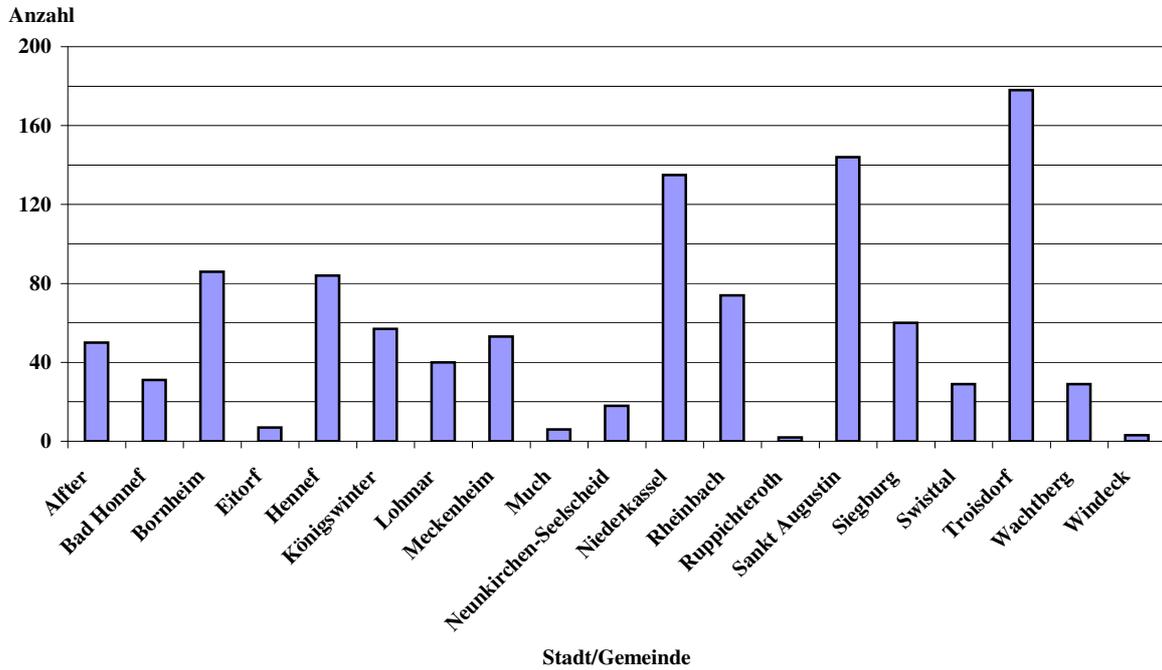
Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Geldumsatz in Tsd €		mittlerer Kaufpreis in Tsd €	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Alfter	71	50	2,4	1,6	16.775	10.480	236	210
Bad Honnef	38	31	1,1	1,0	7.479	6.962	197	225
Bornheim	77	86	2,3	2,8	16.867	18.031	219	210
Eitorf	10	7	0,4	0,4	1.437	1.170	144	167
Hennef	77	84	2,6	2,9	15.647	15.752	203	188
Königswinter	59	57	1,9	2,3	11.930	11.854	202	208
Lohmar	34	40	1,1	1,5	6.504	7.600	191	190
Meckenheim	81	53	2,0	1,5	15.540	10.156	192	192
Much	6	6	0,3	0,4	899	971	150	162
Neunkirchen- Seelscheid	23	18	0,9	0,7	4.391	3.282	191	182
Niederkassel	187	135	5,6	3,9	37.255	27.000	199	200
Rheinbach	60	74	1,6	2,1	13.528	16.190	225	219
Ruppichteroth	4	2	0,2	0,1	750	404	187	202
Sankt Augustin	187	144	5,8	4,4	37.949	30.248	203	210
Siegburg	96	60	3,0	2,4	19.600	11.761	204	196
Swisttal	19	29	0,7	1,0	3.717	5.605	196	193
Troisdorf	181	178	5,2	5,2	34.958	33.618	193	189
Wachtberg	32	29	1,1	1,1	7.958	6.980	249	241
Windeck	3	3	0,1	0,1	505	308	168	103
insgesamt	1.245	1.086	38,5	35,3	253.689	218.372	204	201

Hinweis:

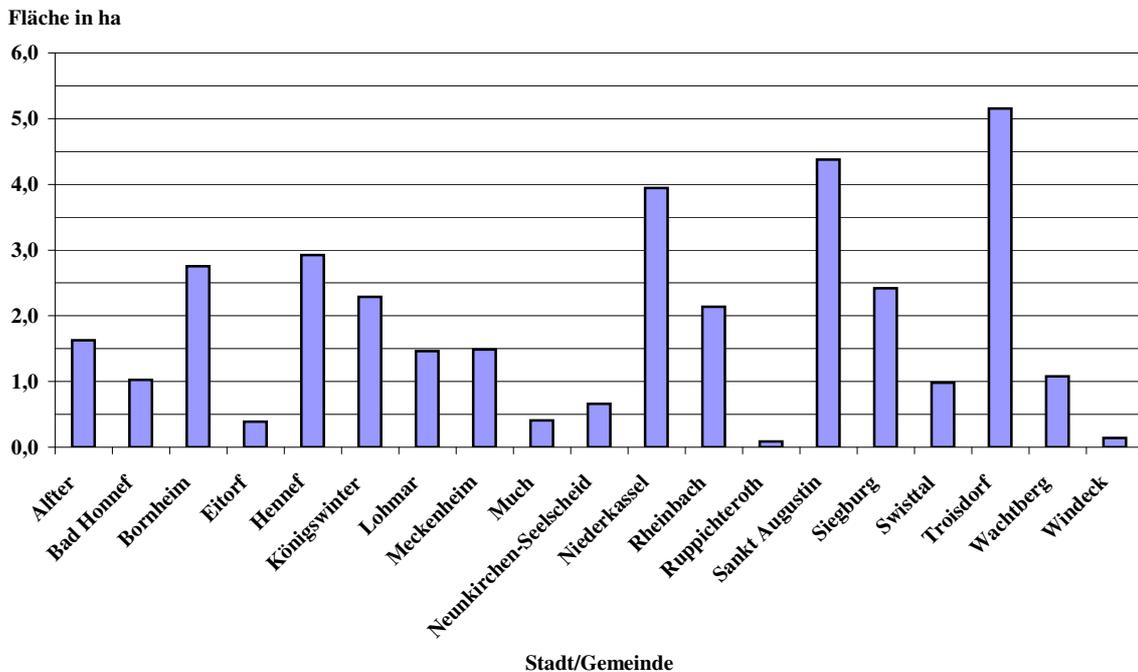
Da die ausgewerteten Kaufpreise nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten des Vorjahres nicht sachgerecht.

Grafik zu den Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



Flächenumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



6.1.5.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die durchschnittlichen Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche zwischen 80 m² und 130 m² und einer Grundstücksfläche zwischen 150 m² und 400 m².

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2004, 2005 und 2006 herangezogen.

Die in den Kaufpreisen eventuell enthaltenen Garagen konnten wertmäßig 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 drei Bereiche aufgeteilt.

Bereich I:

(Städte/Gemeinden Eitorf, Hennef, Lohmar, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Windeck)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	140.000	170.000	150.000	1.500	3
1980 bis 1999	130.000	200.000	170.000	1.500	11
ab 2000	150.000	240.000	200.000	1.800	35

Bereich II:

(Städte/Gemeinden Bad Honnef, Königswinter, Niederkassel, Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	90.000	210.000	170.000	1.600	10
1980 bis 1999	170.000	310.000	230.000	2.000	13
ab 2000	140.000	320.000	220.000	1.900	210

Bereich III:

(Städte/Gemeinden Alfter, Bornheim, Meckenheim, Rheinbach, Swisttal und Wachtberg)

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	mittlerer Kaufpreis	Anzahl
	von	bis	rund	pro m²-Wohnfläche	
bis 1979	80.000	200.000	160.000	1.400	11
1980 bis 1999	160.000	220.000	190.000	1.700	15
ab 2000	120.000	290.000	220.000	1.900	109

6.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	4	5	7	0,3	0,4	0,5	1.184	2.340	3.769
Bad Honnef	12	11	9	0,8	1,1	0,5	5.325	4.264	2.479
Bornheim	7	8	9	0,8	0,9	0,6	2.374	2.955	2.315
Eitorf	1	2	5	*	*	0,3	*	*	1.249
Hennef	-	9	9	-	0,6	1,0	-	4.958	2.478
Königswinter	16	8	5	0,9	0,3	0,6	2.680	1.305	1.145
Lohmar	2	5	2	*	0,2	*	*	1.155	*
Meckenheim	4	5	3	0,2	0,2	0,6	1.305	1.235	5.470
Much	3	2	1	0,8	*	*	697	*	*
Neunkirchen- Seelscheid	3	4	4	0,4	0,2	0,4	817	876	805
Niederkassel	4	4	5	0,5	0,7	0,6	1.910	2.270	1.970
Rheinbach	6	2	2	0,3	*	*	1.488	*	*
Ruppichterath	3	1	-	0,3	*	-	290	*	-
Sankt Augustin	17	13	8	1,3	1,3	0,6	6.070	3.377	2.294
Siegburg	27	19	15	2,1	1,1	1,4	8.571	6.280	12.294
Swisttal	-	2	4	-	*	0,7	-	*	1.019
Troisdorf	25	24	31	2,7	1,7	2,1	17.749	7.730	11.029
Wachtberg	1	2	1	*	*	*	*	*	*
Windeck	2	5	3	*	0,6	0,3	*	681	416
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	137	131	123	11,5	9,3	10,3	51.355	40.705	50.253
Veränderung	-6 %	-6 %		-20 %	11 %		-22 %	23 %	

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	-	-	2	-	-	*	-	-	*
Bad Honnef	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Bornheim	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Eitorf	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Hennef	2	1	3	*	*	1,8	*	*	4.275
Königswinter	2	1	2	*	*	*	*	*	*
Lohmar	-	2	2	-	*	*	-	*	*
Meckenheim	3	1	5	1,0	*	1,3	624	*	827
Much	-	-	1	-	-	*	-	-	*
Neunkirchen- Seelscheid	-	3	-	-	0,9	-	-	3.840	-
Niederkassel	1	2	-	*	*	-	*	*	-
Rheinbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ruppichterath	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Sankt Augustin	1	1	-	*	*	-	*	*	-
Siegburg	4	4	1	0,7	1,0	*	1.283	12.075	*
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troisdorf	-	1	2	-	*	*	-	*	*
Wachtberg	-	2	-	-	*	-	-	*	-
Windeck	1	3	4	*	2,3	1,0	*	900	890
insgesamt einschließlich Gemeinden mit *	16	24	25	9,3	10,5	7,9	9.213	35.938	14.829

* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

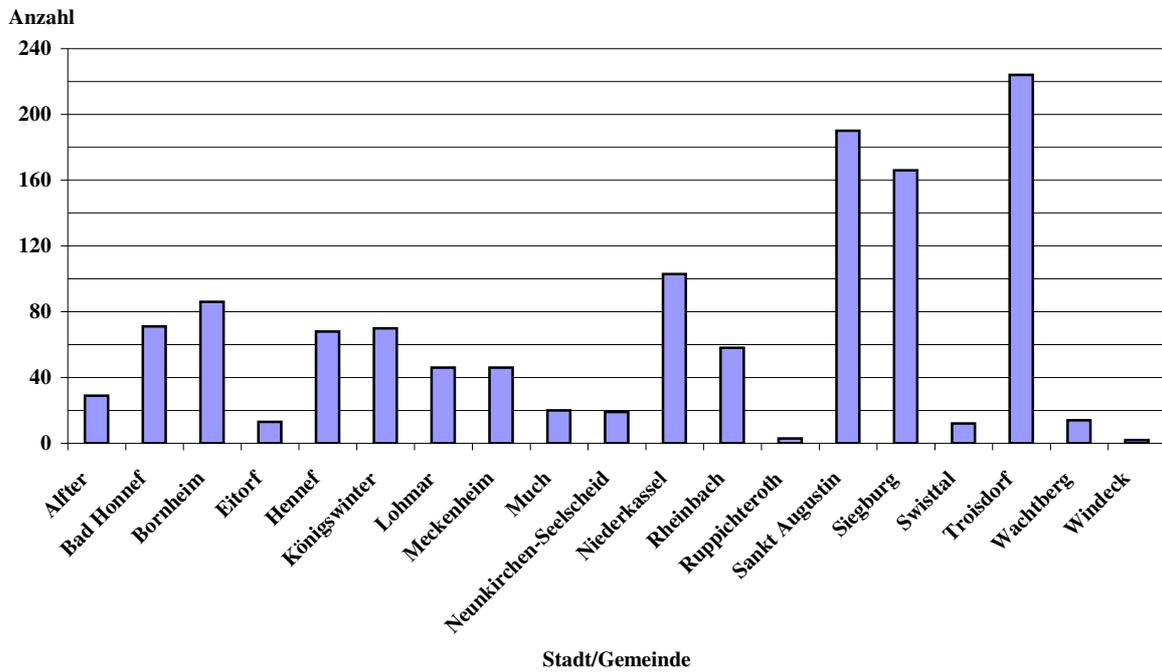
7. Wohnungseigentum

7.1 Wohnungseigentum insgesamt

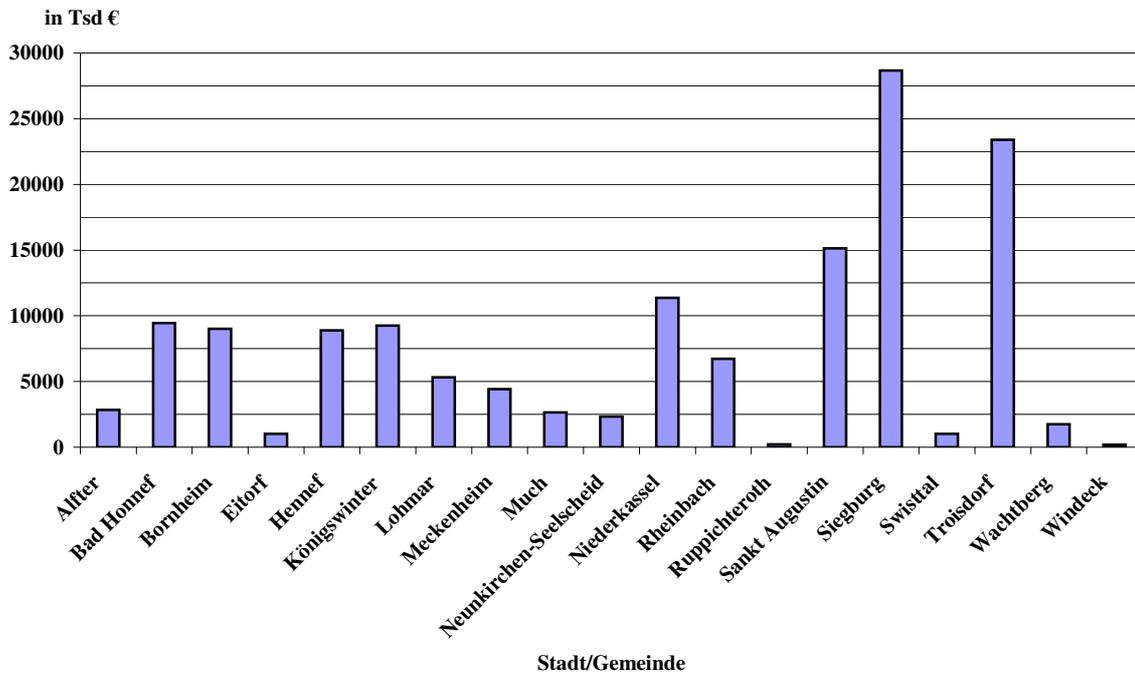
Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	32	27	29	3.599	3.101	2.841
Bad Honnef	78	83	71	11.363	10.789	9.437
Bornheim	80	73	86	8.351	7.937	9.013
Eitorf	12	8	13	1.026	726	1.032
Hennef	119	94	68	12.647	11.569	8.894
Königswinter	63	61	70	9.355	8.317	9.244
Lohmar	38	34	46	3.611	3.806	5.317
Meckenheim	57	59	46	4.760	5.029	4.420
Much	10	4	20	1.005	422	2.646
Neunkirchen- Seelscheid	16	20	19	2.201	2.221	2.335
Niederkassel	33	57	103	3.927	5.855	11.377
Rheinbach	78	57	58	9.802	7.799	6.735
Ruppichteroth	8	3	3	790	195	230
Sankt Augustin	210	199	190	19.149	17.999	15.127
Siegburg	108	137	166	14.256	16.968	28.666
Swisttal	20	24	12	1.408	1.545	1.024
Troisdorf	164	184	224	15.831	18.919	23.384
Wachtberg	12	13	14	1.439	1.906	1.740
Windeck	6	8	2	571	520	*
insgesamt	1.144	1.145	1.240	125.089	125.623	143.657
Veränderung		0 %	8 %		1 %	14 %

Grafik zum Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



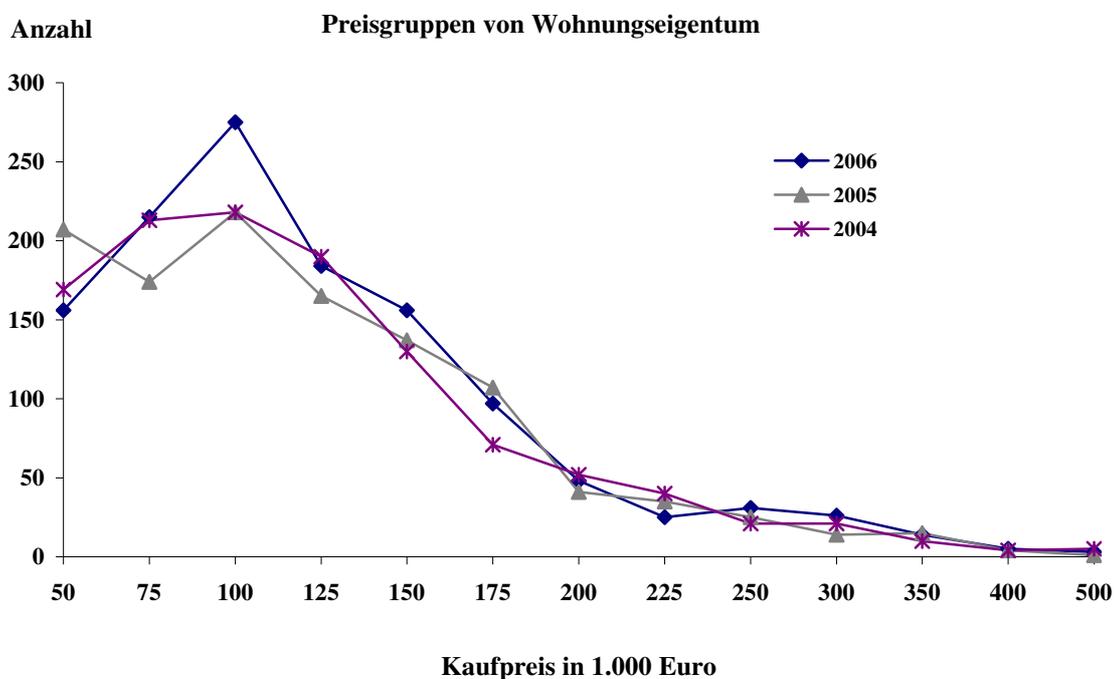
Geldumsatz der Kaufverträge in den einzelnen Städten/Gemeinden



7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe		2004	2005	2006
bis	50.000 €	169	207	156
bis	75.000 €	213	174	215
bis	100.000 €	218	218	275
bis	125.000 €	190	165	184
bis	150.000 €	130	137	156
bis	175.000 €	71	107	97
bis	200.000 €	52	41	48
bis	225.000 €	40	35	25
bis	250.000 €	21	25	31
bis	300.000 €	21	14	26
bis	350.000 €	10	15	14
bis	400.000 €	4	4	5
bis	500.000 €	5	1	3
über	500.000 €	-	2	5
insgesamt		1.144	1.145	1.240
Veränderung		0 %	8 %	



7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis	50	6	2	13	2	2
bis	75	7	12	13	6	9
bis	100	6	19	21	2	12
bis	125	2	14	17	2	15
bis	150	2	8	6	1	15
bis	175	5	-	11	-	7
bis	200	-	3	2	-	1
bis	225	-	3	1	-	-
bis	250	1	3	1	-	1
bis	300	-	2	-	-	3
bis	350	-	3	-	-	2
bis	400	-	1	1	-	1
bis	500	-	1	-	-	-
über	500	-	-	-	-	-
insgesamt		29	71	86	13	68

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
bis	50	7	5	9	1	20
bis	75	10	9	10	2	4
bis	100	12	5	15	1	3
bis	125	12	7	4	5	-
bis	150	10	7	3	6	6
bis	175	4	6	2	2	2
bis	200	6	5	2	2	2
bis	225	2	1	-	-	1
bis	250	2	-	-	-	-
bis	300	1	1	-	1	-
bis	350	2	-	-	-	-
bis	400	2	-	-	-	-
bis	500	-	-	-	-	-
über	500	-	-	1	-	-
insgesamt		70	46	46	20	38

noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte-roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis	50	11	3	2	60	12
bis	75	17	15	-	46	17
bis	100	38	15	-	32	19
bis	125	17	6	-	21	16
bis	150	6	5	-	14	22
bis	175	6	6	1	8	16
bis	200	4	3	-	3	13
bis	225	-	1	-	1	14
bis	250	2	1	-	4	14
bis	300	-	2	-	-	14
bis	350	1	-	-	-	6
bis	400	-	-	-	-	-
bis	500	-	1	-	1	-
über	500	1	-	-	-	3
insgesamt		103	58	3	190	166

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis	50	2	18	-	-
bis	75	2	36	-	-
bis	100	5	61	7	2
bis	125	1	43	2	-
bis	150	2	40	3	-
bis	175	-	20	1	-
bis	200	-	2	-	-
bis	225	-	1	-	-
bis	250	-	2	-	-
bis	300	-	1	1	-
bis	350	-	-	-	-
bis	400	-	-	-	-
bis	500	-	-	-	-
über	500	-	-	-	-
insgesamt		12	224	14	2

7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Alfter	5	2	3	24	27	26	3	-	-
Bad Honnef	16	11	8	56	58	58	7	1	5
Bornheim	-	6	8	72	66	69	8	14	8
Eitorf	-	-	-	8	11	11	4	2	2
Hennef	14	20	10	101	44	55	4	4	3
Königswinter	10	3	10	51	62	55	2	5	4
Lohmar	3	-	9	30	41	35	6	5	2
Meckenheim	-	2	-	51	39	45	6	5	1
Much	4	-	15	6	20	5	-	-	-
Neunkirchen- Seelscheid	3	-	-	12	14	14	1	5	5
Niederkassel	4	-	26	29	91	70	-	12	7
Rheinbach	21	21	11	51	35	43	6	3	4
Ruppichterath	-	-	-	-	-	3	8	3	-
Sankt Augustin	31	20	9	143	147	167	35	22	13
Siegburg	30	27	74	69	122	72	8	17	19
Swisttal	-	-	-	20	10	9	-	2	3
Troisdorf	8	20	15	135	178	186	21	26	23
Wachtberg	2	-	-	7	9	12	2	5	2
Windeck	-	-	-	6	2	2	-	-	-
insgesamt	152	131	199	872	890	938	120	133	103

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (61%) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises.

7.1.4 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

Nicht erfasst sind hier 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 2004 und 2005 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		
Bad Honnef	900	1.100	1.000	3
Königswinter	850	1.250	1.050	4
Sankt Augustin	750	1.150	1.000	5
Troisdorf	800	1.500	1.200	3
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	750	1.500	1.050	20

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Bad Honnef	750	1.600	1.150	3
Lohmar	600	950	700	10
Rheinbach	850	1.150	1.050	3
Sankt Augustin	350	850	550	31
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.700	700	51

(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		

Es liegen für diese Baujahrgruppe keine ausreichenden Preise in den einzelnen Gemeinden/Städten vor.

Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.200	1.800	1.450	7
---------------------------------------	-------	-------	-------	---

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		

Es liegen für diese Baujahrgruppe keine ausreichenden Preise in den einzelnen Gemeinden/Städten vor.

Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.450	1.600	1.550	4
---------------------------------------	-------	-------	-------	---

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	900	1.200	1.050	10
Bad Honnef	700	1.750	1.250	18
Bornheim	1.000	1.450	1.150	16
Hennef	750	1.400	1.150	6
Königswinter	850	1.300	1.050	7
Lohmar	1.100	1.550	1.300	3
Meckenheim	400	1.200	800	12
Niederkassel	750	1.450	1.100	7
Rheinbach	750	1.250	1.000	11
Sankt Augustin	750	1.450	1.100	26
Siegburg	800	1.700	1.250	15
Troisdorf	700	1.500	1.200	31
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	400	1.750	1.100	165

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	700	950	850	4
Meckenheim	450	800	600	6
Rheinbach	900	1.200	1.100	5
Sankt Augustin	250	950	550	35
Siegburg	600	1.450	1.050	5
Troisdorf	500	900	700	7
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	250	1.450	700	64

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

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.100	1.800	1.500	11
Bad Honnef	1.500	1.800	1.650	6
Hennef	1.000	1.950	1.450	23
Königswinter	1.250	1.650	1.450	6
Lohmar	1.200	1.550	1.400	3
Meckenheim	1.050	1.600	1.300	6
Niederkassel	1.400	1.800	1.600	6
Sankt Augustin	1.000	1.800	1.450	12
Siegburg	1.300	1.750	1.550	6
Troisdorf	1.250	1.750	1.500	17
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.000	1.950	1.450	115

(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	2.250	2.050	4
Hennef	1.800	2.000	1.900	5
Much	1.450	2.150	1.900	5
Rheinbach	1.850	2.650	2.250	5
Sankt Augustin	1.600	2.500	2.200	7
Siegburg	1.600	2.250	1.950	6
Troisdorf	1.400	2.400	2.000	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.400	2.650	2.050	43

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	2.100	2.550	2.350	5
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	2.100	2.550	2.350	5

7.1.4.3 Wohnungsgröße über 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	800	1.650	1.250	10
Bad Honnef	800	1.700	1.250	27
Bornheim	1.100	1.450	1.250	11
Hennef	850	1.550	1.200	14
Königswinter	750	1.650	1.250	20
Lohmar	1.300	1.500	1.400	6
Meckenheim	550	1.500	1.100	36
Niederkassel	950	1.650	1.400	9
Rheinbach	900	1.600	1.200	21
Sankt Augustin	300	1.700	1.150	62
Siegburg	750	1.850	1.300	46
Troisdorf	700	1.700	1.150	65
Wachtberg	1.000	1.350	1.200	4
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	300	1.850	1.200	339

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Lohmar	600	950	700	10
Sankt Augustin	350	900	550	31
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	350	1.150	650	48

(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	1.150	1.850	1.550	11
Bad Honnef	1.300	2.100	1.800	13
Bornheim	1.150	1.800	1.500	9
Eitorf	650	1.300	950	10
Hennef	450	1.800	1.050	69
Königswinter	1.150	1.750	1.500	17
Lohmar	1.150	1.650	1.450	17
Neunkirchen- Seelscheid	1.300	1.700	1.500	7
Niederkassel	1.350	1.800	1.550	9
Rheinbach	950	1.900	1.400	8
Sankt Augustin	600	1.950	1.450	28
Siegburg	1.250	1.950	1.600	16
Troisdorf	1.250	1.900	1.550	33
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	450	2.100	1.350	259

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		

Es liegen für diese Baujahrgruppe keine ausreichenden Preise in den einzelnen Gemeinden/Städten vor.

Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.050	1.700	1.300	9
---------------------------------------	-------	-------	-------	---

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Alfter	1.600	2.100	1.850	7
Bad Honnef	1.450	2.550	2.050	31
Bornheim	1.500	2.000	1.700	8
Hennef	1.250	2.500	2.100	30
Königswinter	1.400	3.800	2.450	15
Lohmar	1.750	2.250	2.000	8
Much	1.400	2.100	1.800	8
Niederkassel	1.700	2.100	1.900	5
Rheinbach	1.350	2.650	1.950	34
Sankt Augustin	2.200	2.600	2.350	26
Siegburg	1.550	2.750	2.050	38
Troisdorf	1.700	2.250	1.950	18
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.250	3.800	2.050	232

(Baujahr ab 2000)

Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl
	von	bis		
Siegburg	1.750	2.550	2.250	24
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	1.750	2.550	2.250	25

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

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m ²		Mittelwert in €/m ²	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
Bornheim	850	2.050	1.400	21 (1976)
Rhein-Sieg-Kreis insgesamt	850	2.050	1.400	22

Auswertungen aus 2004, 2005 und 2006

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 ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

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 dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse **www.boris.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 zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- Grundstücksgröße,
- 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.

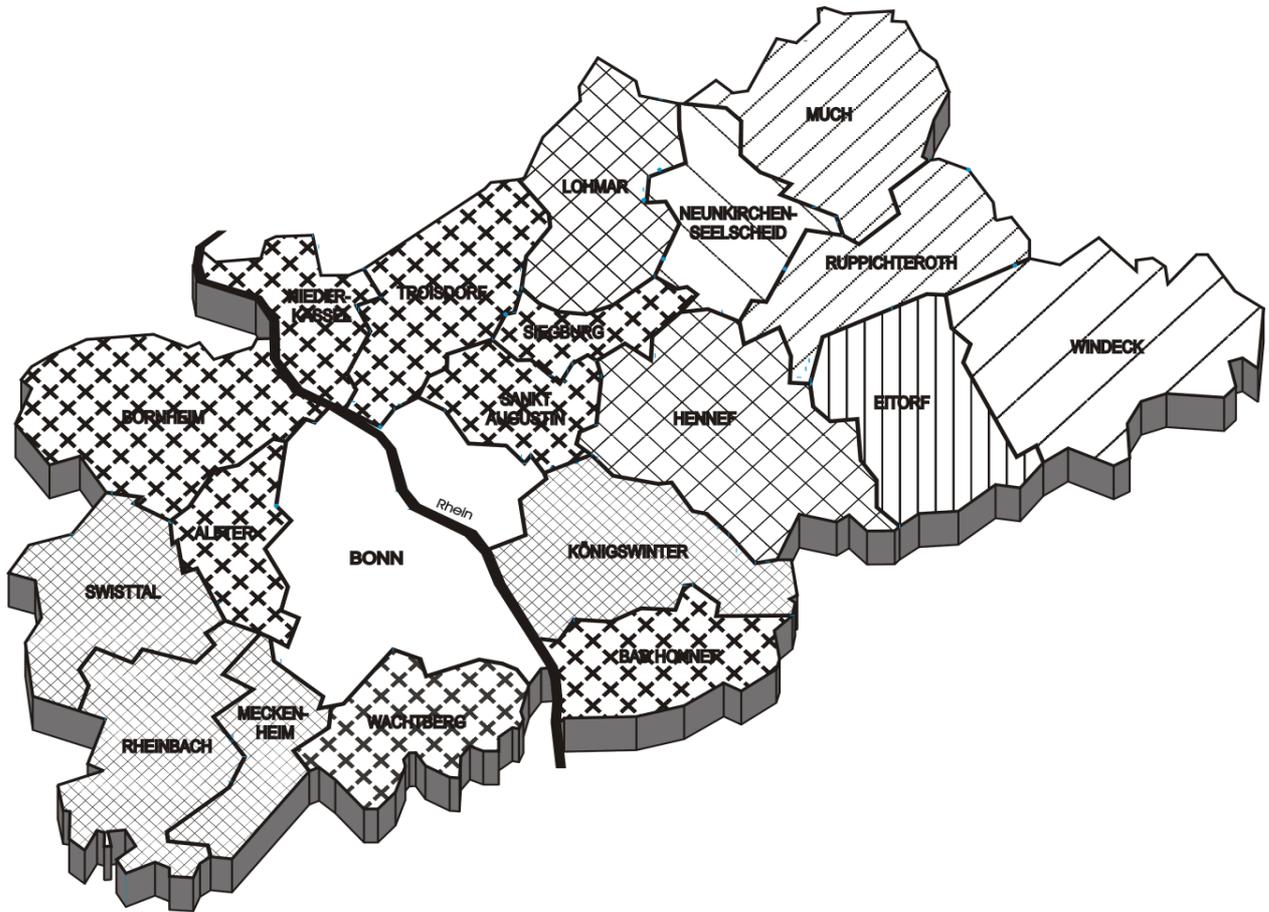
Die gebietstypischen Werte stellen lediglich ein grobes Raster der Preissituation in den Städten/Gemeinden dar. Die im Einzelnen ermittelten Bodenrichtwerte der jeweiligen Lage können die Durchschnittsangaben sowohl unterschreiten als auch überschreiten.

Gemeinde/Stadt Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

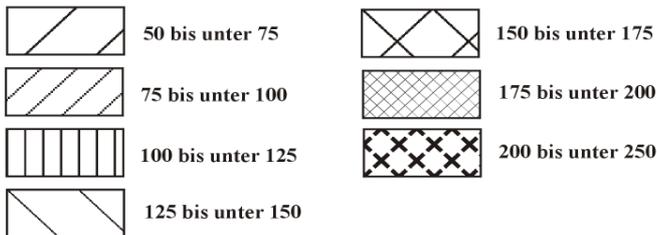
	gute		mittlere Lage		mäßige	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Alfter	240	245	200	205	160	160
Bad Honnef	290	300	215	225	115	115
Bornheim	245	245	230	225	175	175
Eitorf	155	155	100	100	55	55
Hennef	240	240	155	155	65	65
Königswinter	235	235	175	180	110	110
Lohmar	190	190	160	160	100	100
Meckenheim	240	240	190	190	135	135
Much	135	135	90	90	44	44
Neunkirchen-Seelscheid	155	155	120	125	100	100
Niederkassel	270	270	235	235	190	190
Rheinbach	260	260	190	190	110	110
Ruppichteroth	120	120	75	75	50	50
Sankt Augustin	260	260	235	235	200	205
Siegburg	320	320	235	235	195	195
Swisttal	200	200	175	175	85	85
Troisdorf	240	240	205	205	190	190
Wachtberg	240	240	195	200	125	125
Windeck	60	60	50	50	28	28

Für Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Rheinnähe werden z.T. wesentlich höhere Kaufpreise erzielt.

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik)



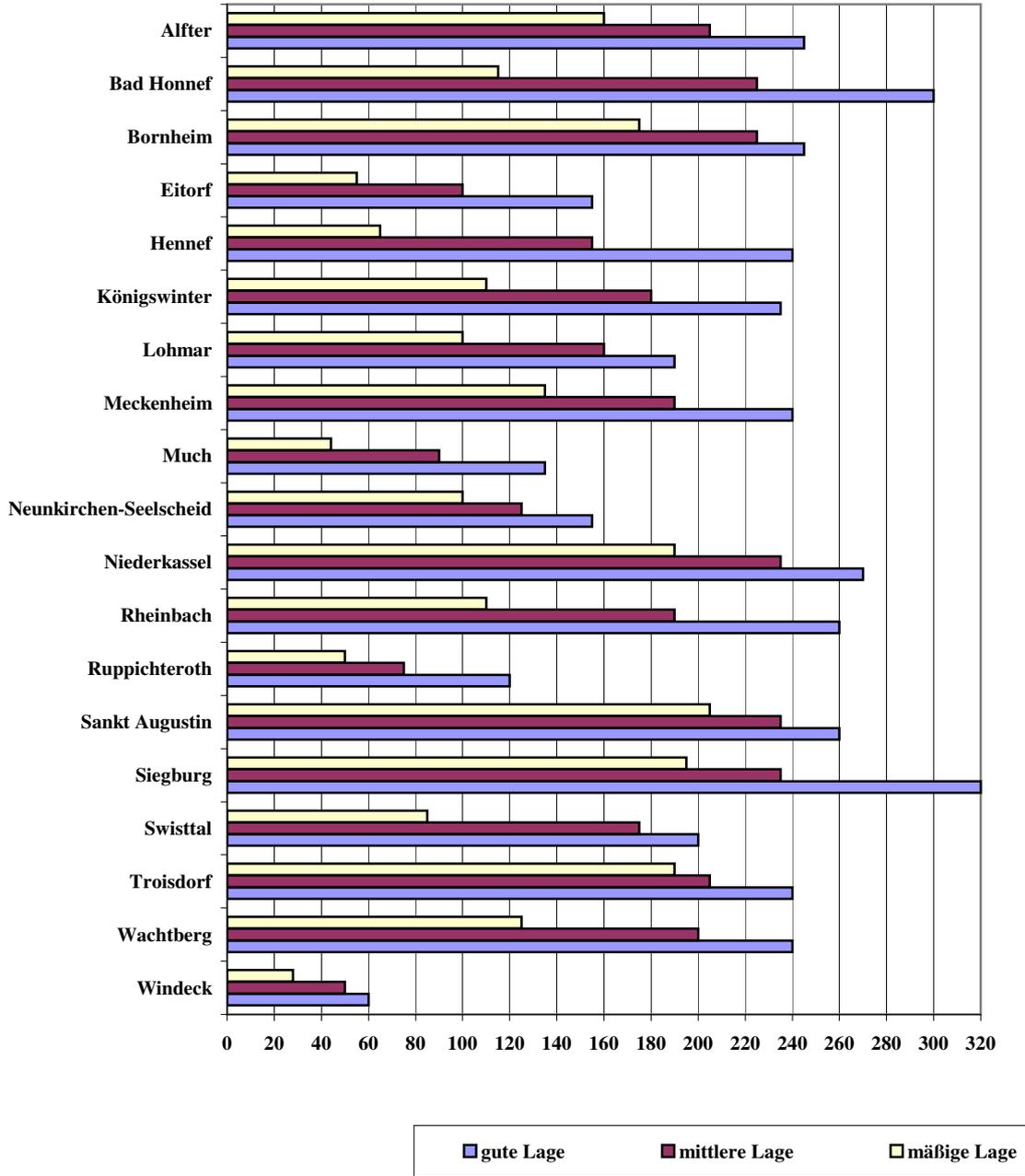
Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Euro/m² (Stand: 01.01.2007).



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

Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

Durchschnittswerte 2006 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.

Gemeinde/Stadt Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m² (erschließungsbeitragsfrei)

	gute		mittlere Lage		mäßige	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Alfter	130	130	75	75	-	-
Bad Honnef	80	80	32	32	-	-
Bornheim	180	180	85	85	-	-
Eitorf	50	50	26	26	-	-
Hennef	110	110	85	85	-	-
Königswinter	110	110	55	55	-	-
Lohmar	105	105	90	90	-	-
Meckenheim	46	46	38	38	-	-
Much	46	46	-	-	-	-
Neunkirchen-Seelscheid	65	70	50	50	-	-
Niederkassel	90	90	65	65	-	-
Rheinbach	90	90	55	55	-	-
Ruppichterath	-	-	30	30	-	-
Sankt Augustin	130	130	110	110	90	90
Siegburg	110	110	105	105	-	-
Swisttal	44	44	-	-	-	-
Troisdorf	90	95	-	90	-	-
Wachtberg	-	-	49 *)	49 *)	-	-
Windeck	24	24	20	20	-	-

*) Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sind in der Gemeinde Wachtberg als Neuordnungswerte im Entwicklungsgebiet zum Stichtag 31.12.1997 ermittelt worden.

9 Erforderliche Daten

9.1 Indexreihen

9.1.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt

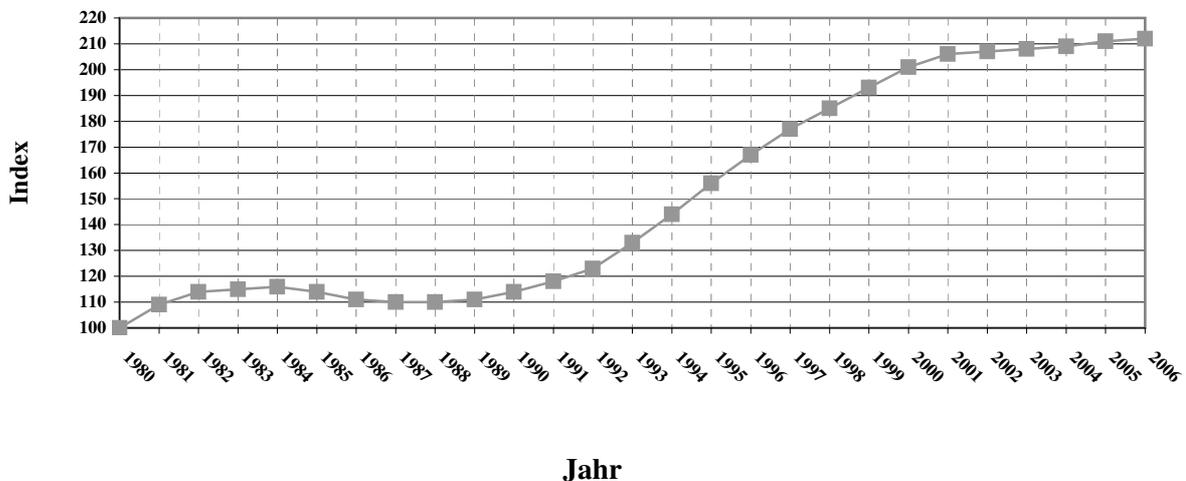
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung seit 1980 ermittelt. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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 davon abweichende Indizes ergeben.

Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke (ohne Geschäftslagen und Gewerbegrundstücke)

Rhein-Sieg-Kreis insgesamt

Jahr	Index	Jahr	Index
1980	100	1995	156
1981	109	1996	167
1982	114	1997	177
1983	115	1998	185
1984	116	1999	193
1985	114	2000	201
1986	111	2001	206
1987	110	2002	207
1988	110	2003	208
1989	111	2004	209
1990	114	2005	211
1991	118	2006	212
1992	123		
1993	133		
1994	144		



9.1.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
Jahr	Index	Index	Index	Index	Index
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	214	209	257	235
2001	202	217	221	261	240
2002	203	216	222	262	243
2003	203	220	222	262	243
2004	205	221	224	262	243
2005	207	225	226	263	245
2006	208	231	227	263	246

noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Königs- winter	Lohmar	Mecken- heim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
Jahr	Index	Index	Index	Index	Index
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	190	193	156	199
2001	196	199	196	161	201
2002	197	199	196	162	201
2003	197	200	197	162	203
2004	198	202	197	163	204
2005	202	206	198	162	205
2006	203	207	198	162	207

noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
Jahr	Index	Index	Index	Index	Index
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	167	246	193	223
2001	218	168	255	196	226
2002	218	169	255	201	226
2003	224	169	256	201	226
2004	226	171	256	201	227
2005	227	173	256	201	232
2006	228	173	256	203	232

noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise

	Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
Jahr	Index	Index	Index	Index
1980	100		100	100
1981	108		113	109
1982	113		115	112
1983	118		117	115
1984	116		118	115
1985	115		119	115
1986	104		106	115
1987	103		105	115
1988	105		104	114
1989	106		104	114
1990	110		109	114
1991	109		110	119
1992	110		111	122
1993	120		120	130
1994	137		130	143
1995	144		137	155
1996	154		138	161
1997	165		140	181
1998	174		147	186
1999	180		147	198
2000	184	212	152	201
2001	192	219	152	207
2002	192	220	154	207
2003	192	221	155	208
2004	197	223	158	208
2005	197	227	162	210
2006	197	230	163	211

9.2 Liegenschaftszinssätze

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

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

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.

Kategorie	2001 %	2002 %	2003 %	2004 %	2005 %	2006 %	Anz.
Vermietetes Wohnungseigentum (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	4,25 4,25	4,5 4,75	4,5 4,75	4,5 4,5	4,5	4,75	155
Vermietetes Wohnungseigentum in Großwohnanlagen	5,0	6,0	6,5	7,0	5,75	6,25	15
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5	3,5	3,75	4,0	4,0	3,75	16
Dreifamilienhäuser					4,25	4,5	13
Mehrfamilienhäuser (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	5,0 5,0	5,0 5,0	4,75 5,0	4,5 4,5	5,25	5,75	33
Gemischt genutzte Gebäude		6,0	6,0	6,0	6,75	6,75	8
Geschäfts- und Bürogebäude					(7,0)	7,5	6
Reine Gewerbegebäude		7,0	7,0	7,0			
Gewerbe und Industrie					(8,0)	(8,0)	

() = statistisch nicht gesichert

9.3 Vergleichsfaktoren 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 zu korrigieren sind.

Kategorie	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Anz.
Vermietetes Wohnungseigentum (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)	19 18	18 16	18 16	16 16	17	17	155
Vermietetes Wohnungseigentum in Großwohnanlagen	16	12	13	12	13	12	15
Dreifamilienhäuser					16	16	13
Mehrfamilienhäuser (GRND über 70 Jahre) (GRND v. 50 bis 70 Jahren)		16 15	18 17	16 16	14	13	33
Mietwohngrundstücke	17						
Gemischt genutzte Gebäude		14	14	14	12	12	8
Geschäfts- und Bürogebäude					(11)	12	6
Reine Gewerbegebäude	14	12	12	12			
Gewerbe und Industrie					(7)	(7)	

() = statistisch nicht gesichert

9.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke

9.4.1 Grundsätze für die Ermittlung

Nach § 7 Wertermittlungsverordnung 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 Sachwertes und des Bodenwertes ermittelt (n = Anzahl der jeweils ausgewerteten Kaufverträge). Dabei wurden den Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern die 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.

Den Anpassungsfaktoren liegen für die Jahre 1999, 2000 und 2001 u.a. folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Normalherstellungskosten (NHK 1995) in DM/m² BGF je nach Ausstattung unter Berücksichtigung des Landes- und Regionalfaktors von insgesamt 0,9
- 12 % - 16 % Baunebenkosten und 5 % - 8 % für Außenanlagen
- Wertminderung wegen Alters nach Anlage 8 A der Wertermittlungs-Richtlinien 2002
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW

Die Anpassungsfaktoren für die Jahre ab 2002 wurden in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt.

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de

- 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 2002
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW
- Abweichend von der im Sachwertmodell aufgeführten unterschiedlichen Gesamtnutzungsdauer je nach Ausstattung wird hier in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren in Ansatz gebracht.

9.4.2 Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Städte und Gemeinden

Städte Meckenheim, Rheinbach, Gemeinden Alfter, Swisttal und Wachtberg

Auswertungen aus 2000 bis 2005 (NHK 1995 und NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Sachwert bis	Bodenwertniveau		
	bis 150 €/m ²	bis 215 €/m ²	über 215 €/m ²
	Baujahr 1960-1996 n = 48	Baujahr 1960-2004 n = 97	Baujahr 1940-2001 n = 22
100.000 €			
125.000 €			
150.000 €	1,05	1,15	
175.000 €	1,0	1,1	1,0
200.000 €	1,0	1,05	1,0
225.000 €	1,0	1,0	1,0
250.000 €	1,0	0,95	1,0
275.000 €	0,95	0,95	1,0
300.000 €	0,95	0,95	1,0
325.000 €	0,95	0,9	1,0
350.000 €	0,95	0,9	1,0
400.000 €	0,95	0,9	1,0
450.000 €			

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Städte Bornheim und Niederkassel

Auswertungen aus 1999 und 2000 (NHK 1995)

**Bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für diese beiden Städte
ist keine Abhängigkeit vom Bodenwertniveau zu erkennen**

Sachwert bis	Baujahr 1960-1997 n = 78
100.000 €	
125.000 €	1,1
150.000 €	1,05
175.000 €	1,0
200.000 €	0,95
225.000 €	0,95
250.000 €	0,95
275.000 €	0,9
300.000 €	0,9
325.000 €	0,9
350.000 €	0,9
400.000 €	0,85
450.000 €	0,85

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Städte Bad Honnef und Königswinter

**Auswertungen aus 1999 (NHK 1995), 2002 und 2003 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

Bodenwertniveau

bis 170 €/m²

über 170 €/m²

Sachwert bis	Baujahr 1960-2000 n = 53	Baujahr 1955-1994 n = 38
100.000 €		
125.000 €	1,1	
150.000 €	1,05	
175.000 €	1,05	1,05
200.000 €	1,0	1,05
225.000 €	1,0	1,0
250.000 €	0,95	1,0
275.000 €	0,95	1,0
300.000 €	0,95	1,0
325.000 €	0,95	1,0
350.000 €	0,9	1,0
400.000 €		
450.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Städte Sankt Augustin, Siegburg und Troisdorf
Auswertungen aus 2002, 2003 und 2004 (NHK 2000)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau

bis 200 €/m²

über 200 €/m²

Sachwert bis	Baujahr 1955-1996 n = 39	Baujahr 1962-2000 n = 98
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,05	1,15
175.000 €	1,0	1,1
200.000 €	0,95	1,05
225.000 €	0,9	1,0
250.000 €	0,9	0,95
275.000 €	0,85	0,95
300.000 €	0,85	0,9
325.000 €	0,85	0,9
350.000 €	0,8	0,9
400.000 €		0,85
450.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

Städte Hennef und Lohmar

Auswertungen aus 2000 bis 2005 (NHK 1995 und NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Bodenwertniveau

bis 150 €/m²

über 150 €/m²

Sachwert bis	Baujahr 1962-2002 n = 38	Baujahr 1966-2000 n = 64
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,05	1,0
175.000 €	1,05	1,0
200.000 €	1,0	1,0
225.000 €	0,95	0,95
250.000 €	0,95	0,95
275.000 €	0,95	0,95
300.000 €	0,9	0,9
325.000 €	0,9	0,9
350.000 €	0,9	0,9
400.000 €	0,9	0,9
450.000 €		

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

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

**Auswertungen aus 1999, 2000 und 2001 (NHK 1995)
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

Bodenwertniveau

bis 50 €/m²

bis 100 €/m²

über 100 €/m²

Sachwert bis	Baujahr 1960-2001 n = 56	Baujahr 1965-1999 n = 67	Baujahr 1962-2001 n = 56
100.000 €			
125.000 €	1,0	1,05	1,1
150.000 €	0,9	1,0	1,05
175.000 €	0,85	0,95	1,0
200.000 €	0,85	0,9	0,95
225.000 €	0,8	0,9	0,9
250.000 €	0,8	0,85	0,9
275.000 €	0,75	0,85	0,9
300.000 €	0,75	0,8	0,85
325.000 €	0,75	0,8	0,85
350.000 €		0,8	
400.000 €			
450.000 €			

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objekts sind Abweichungen möglich.

9.5 Sonstige erforderliche Daten

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

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	2.000 €	20.000 €	7.500 €	90
oberirdische Stellplätze	2.000 €	10.000 €	5.000 €	75
Tiefgarageneinstellplätze	2.000 €	16.000 €	8.500 €	232

Siegburg, den 29. März 2007

Der Vorsitzende

10. Anlagen

10.1 Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Land Nordrhein-Westfalen
Fischer Str. 10
40477 Düsseldorf

Telefon: 0211-475-5209
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 der
Bundesstadt Bonn
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Telefon: 0228-77-2678
gutachterausschuss@bonn.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte des
Kreises Euskirchen
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Telefon: 02251-15-347
josef.keischgens@kreis-euskirchen.de

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

Telefon: 02261-88-6228
gutachterausschuss@obk.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Rheinisch-Bergischen-Kreis
Am Rübezahlwald 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: 0221-221-23006
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: 0228-22-84-135
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 Rheinland
Siebengebirgsstr. 200
53229 Bonn

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