

---

## Grundstücksmarktbericht **2005** für den Rhein-Sieg-Kreis



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

**NRW.**

# **Grundstücksmarktbericht 2005**

## **für den Rhein-Sieg-Kreis**

### **Berichtszeitraum 2004**

**Herausgeber:**

**Der 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 / 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

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
3.3	Zuständigkeitsbereich	10
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2004</b>	<b>11</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	13
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
5.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	14
5.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	15
5.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	16
5.3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- und Grünland)	16
5.3.2	Rahmenwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	17
5.3.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	18
5.3.4	Rahmenwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	19
5.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	20

<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt	21
6.1.2	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern	22
6.1.3	Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise	23
6.1.4	Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt	25
6.1.4.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	25
6.1.4.2	Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	26
6.1.5	Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt	27
6.1.5.1	Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz	27
6.1.5.2	Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	28
6.2	Mehrfamilienhäuser	29
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	30
<b>7.</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	31
7.1	Wohnungseigentum insgesamt	31
7.1.1	Preisgruppen von Wohnungseigentum	32
7.1.2	Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise	33
7.1.3	Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen	35
7.1.4	Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	36
7.1.4.1	Wohnungsgröße bis 40m <sup>2</sup>	36
7.1.4.2	Wohnungsgröße zwischen 40m <sup>2</sup> und 70m <sup>2</sup>	38
7.1.4.3	Wohnungsgröße über 70m <sup>2</sup>	40
7.1.4.4	Alten- bzw. Seniorenwohnungen und Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen"	43

<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	44
8.1	Gesetzlicher Auftrag	44
8.2	Präsentation im Internet - BORIS.NRW	44
8.3	Bodenrichtwerte für Bauland	44
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	45
8.4.1	Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau	45
8.4.2	Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie	48
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	49
9.1	Indexreihen	49
9.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke insgesamt	49
9.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise	
9.2	Liegenschaftszinssätze	54
9.2.1	Liegenschaftszinssätze allgemein	54
9.2.2	Liegenschaftszinssätze bei Wohnungen in Großwohnanlagen	55
9.3	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	55
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke	56
9.4.1	Grundsätze für die Ermittlung	56
9.4.2	Gemeindeweise Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren	56
9.5	Sonstige erforderliche Daten	63

## 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) vom 23.03.2004 (GV.NRW 2004 S. 146) für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises heute, am 11.03.2005, 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.

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum 2004 erfolgte gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der Kaufverträge um 916 auf 6.830 Vertragsabschlüsse (minus ca. 12%). Der Geldumsatz ging von 1,101 Milliarden € auf 0,879 Milliarden € (minus ca. 20%) zurück, der Flächenumsatz reduzierte sich um ca. 28% auf 6,1 Millionen m<sup>2</sup>.

### Unbebaute Grundstücke -individueller Wohnungsbau-

Bei den Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Rhein-Sieg-Kreis lagen die Verkaufszahl, der Flächenumsatz und der Geldumsatz im zweistelligen Prozentsatzbereich (um ca. 15%) unter den Zahlen des Vorjahres. \*)

### Bebaute Grundstücke -individueller Wohnungsbau-

Im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind die Verkaufszahlen, der Flächenumsatz und der Geldumsatz um bis zu ca. 20% zurückgegangen. \*)

### Bebaute Grundstücke -Mehrfamilienwohnhäuser-

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser lagen die Anzahl der Verkäufe, der Flächenumsatz und der Geldumsatz dagegen nur ganz leicht unter dem Vorjahresumsatz. Dieser Teilmarkt stellt jedoch im Rhein-Sieg-Kreis nur einen kleinen Anteil am Immobilienmarkt dar. \*)

### Wohnungseigentum

Auch der Eigentumswohnungsmarkt erfuhr analog zu den obigen Teilmärkten einen ähnlichen prozentualen Rückgang in der Anzahl (minus 15%) der verkauften Objekte und beim Geldumsatz (minus ca. 20%). \*)

\*) 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 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.

### 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.

#### 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

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

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. Fragebogen 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 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 Quadratkilometer.

Hier leben etwa 590.000 Menschen.

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



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr für den Geschäftsbereich

#### **6.830 Vertragsabschlüsse (2003: 7.746)**

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 2004 für den Geschäftsbereich

Gegenüber dem Jahr 2003 ist somit ein erheblicher Rückgang festzustellen.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises 41 Erbbaurechte neu bestellt, 2003 waren es 27.

210 Objekte wurden in **Zwangsversteigerungsverfahren** übertragen; 2003 waren es 194.

Die von Zwangsversteigerungsverfahren betroffenen Grundstücke waren 2004 zu rd. 94% bebaute Grundstücke (davon rd. 50% Eigentumswohnungen), zu rd. 1% unbebaute Bauflächen, zu rd. 4% land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen (LN + FN) und zu rd. 1% sonstige Flächen;

im Jahr 2003 lauteten die entsprechenden Zahlen 89% (50%) 4%, 6%, 1%.

Über die Verteilung der registrierten Grundstücksübertragungen (Objekte) auf die verschiedenen Grundstücksarten gibt die nachstehende Tabelle für die Jahre 2002 bis 2004 Auskunft.

#### unbebaut

<b>Jahr</b>	<b>Bauland</b>	<b>LN + FN</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Summe</b>
2002	1.031	278	1.247	2.556
2003	1.121	312	1.131	2.564
2004	1.017	302	1.125	2.444

#### bebaut

<b>Jahr</b>	<b>1+2FamH</b>	<b>MehrFamH</b>	<b>Gew+Ind</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Summe</b>
2002	2.950	150	24	742	3.866
2003	2.903	150	20	671	3.744
2004	2.403	147	17	638	3.205

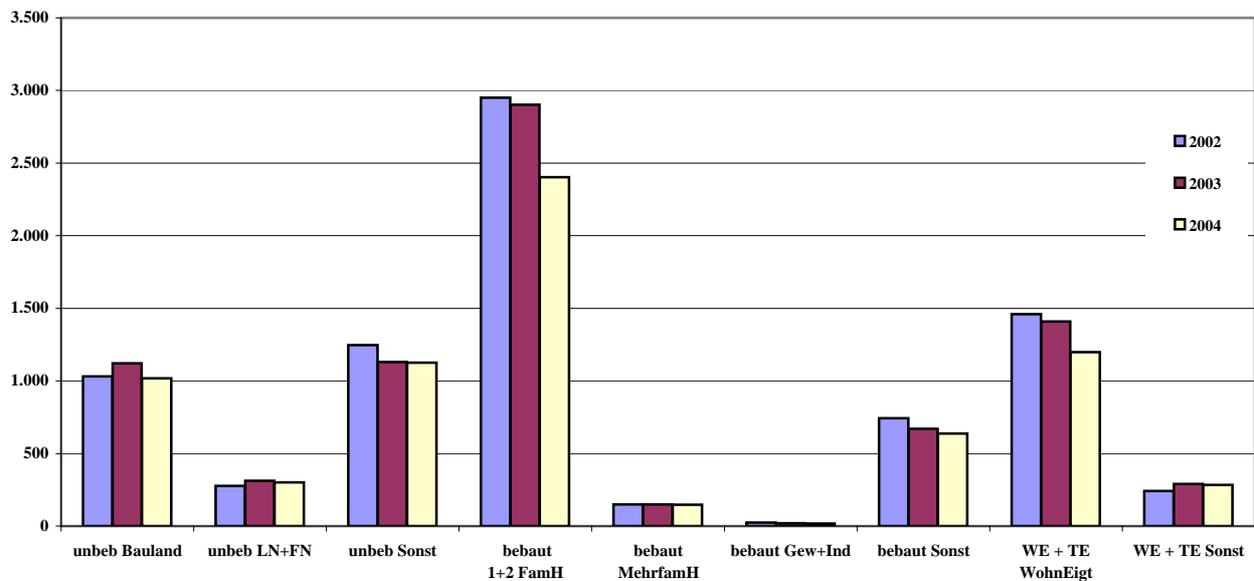
#### Wohnungseigentum + Teileigentum

<b>Jahr</b>	<b>WohnEigt</b>	<b>TeilEigt</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Summe</b>	<b>Gesamtsumme</b>
2002	1.402	57	242	1.701	<b>8.123</b>
2003	1.340	70	290	1.700	<b>8.008</b>
2004	1.144	55	284	1.483	<b>7.132</b>

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



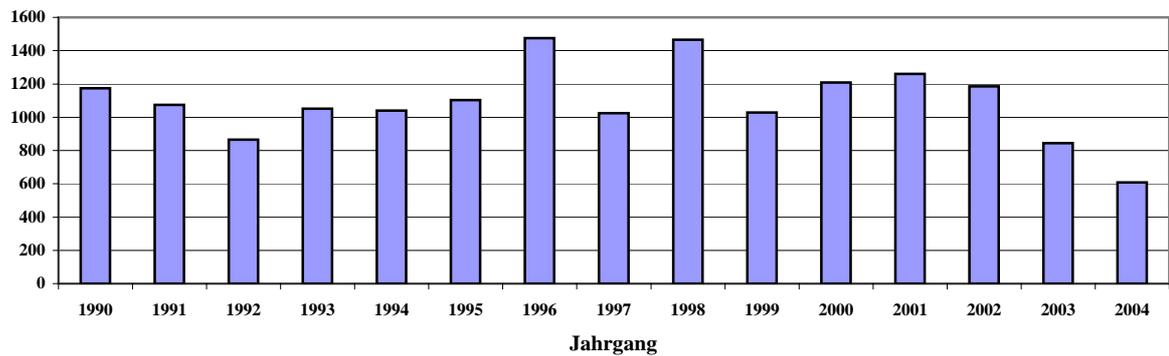
## 4.2 Flächenumsatz

Mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen wurden im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises

**6.072.189 m<sup>2</sup> Grund und Boden (2003: 8.449.099) umgesetzt.**

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Flächenumsatz von **149.612 m<sup>2</sup> (2003: 358.542 m<sup>2</sup>)**, das entspricht einem Anteil von rd. 2 % (4 %) am Gesamtflächenumsatz.

Flächenumsatz in ha

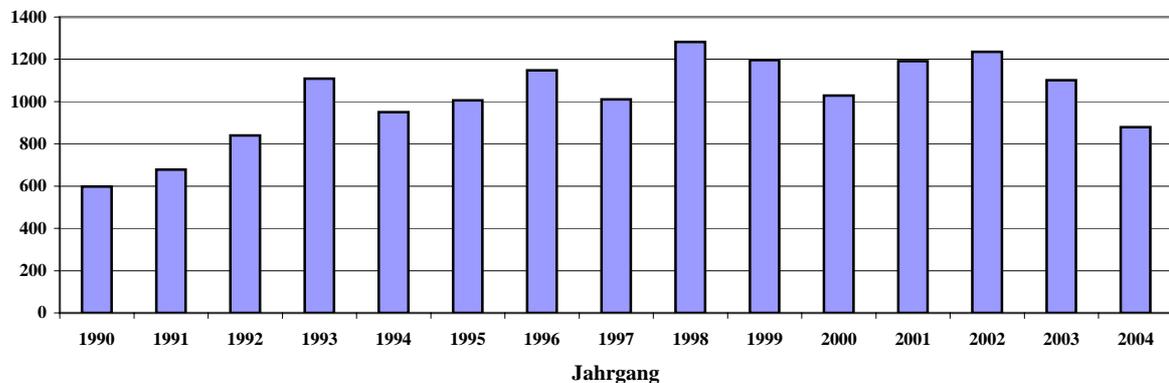


## 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises, einschließlich Wohnungs- und Teileigentum, **879 Millionen € (2003: 1.101).**

Hiervon entfällt auf Zwangsversteigerungen ein Geldumsatz einschließlich Wohnungs- und Teileigentum von **20,9 Millionen € (2003: 21,0)** das entspricht einem Anteil von rd. 2 % (2 %) am Geldumsatz.

Geldumsatz in Mio. Euro



## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
<b>Alfter</b>	56	44	34	26,9	25,8	15,3	5.538	5.128	2.875
<b>Bad Honnef</b>	34	15	10	20,7	9,1	5,1	2.943	1.318	740
<b>Bornheim</b>	79	98	94	41,6	46,2	42,4	8.563	10.153	9.170
<b>Eitorf</b>	23	35	44	14,9	25,5	33	1.121	2.203	2.746
<b>Hennef</b>	88	86	62	48,1	46,9	34,8	8.048	6.922	5.369
<b>Königswinter</b>	54	65	76	34,0	43,8	55,7	5.436	7.202	7.747
<b>Lohmar</b>	13	23	25	10,2	18,5	19,3	1.460	3.112	2.782
<b>Meckenheim</b>	8	21	31	4,0	12,4	16,7	656	2.640	2.173
<b>Much</b>	12	32	38	8,4	27,6	25,3	793	2.204	2.338
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	33	45	39	23,2	25,4	27,7	2.821	3.378	3.159
<b>Niederkassel</b>	23	25	25	9,7	10,7	10,5	1.868	2.711	2.567
<b>Rheinbach</b>	88	61	24	39,5	34,2	15,5	7.995	6.558	2.574
<b>Ruppichterath</b>	26	12	35	18,9	9,1	24,4	1.356	682	1.729
<b>Sankt Augustin</b>	64	47	46	33,5	32,8	32,2	7.133	7.022	7.643
<b>Siegburg</b>	19	14	25	9,7	6,3	14	1.791	1.073	3.839
<b>Swisttal</b>	26	48	38	11,8	23,2	20,2	1.907	4.014	3.498
<b>Troisdorf</b>	35	75	75	17,5	37,0	40,9	3.532	7.241	7.808
<b>Wachtberg</b>	46	60	54	29,2	36,8	31,3	5.543	6.415	4.935
<b>Windeck</b>	23	35	41	17,7	29,7	30,7	931	1.138	1.327
<b>insgesamt</b>	750	841	816	419,5	500,9	495	69.433	81.113	75.019
<b>Veränderung</b>	-11%	3%		-16%	1%		-14%	8%	

## 5.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
<b>Alfter</b>	1	5	1	*	14,6	*	*	2.695	*
<b>Bad Honnef</b>	-	-	2	-	-	*	-	-	*
<b>Bornheim</b>	1	3	8	*	104,5	120,6	*	6.475	7.662
<b>Eitorf</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Hennef</b>	2	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Königswinter</b>	3	4	-	11,7	14,5	-	629	690	-
<b>Lohmar</b>	1	-	2	*	-	*	*	-	*
<b>Meckenheim</b>	1	1	3	*	*	6,6	*	*	233
<b>Much</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	2	-	1	*	-	*	*	-	*
<b>Niederkassel</b>	4	1	4	5,0	*	6,4	375	*	448
<b>Rheinbach</b>	6	2	6	22,8	*	17,6	864	*	955
<b>Ruppichteroth</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Sankt Augustin</b>	4	3	1	7,7	7,8	*	525	1.634	*
<b>Siegburg</b>	-	1	-	-	*	-	-	*	-
<b>Swisttal</b>	-	1	2	-	*	*	-	*	*
<b>Troisdorf</b>	4	4	6	31,5	8,7	48,4	1.387	1.035	4.725
<b>Wachtberg</b>	5	1	5	5,2	*	6,9	254	*	331
<b>Windeck</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>	35	26	41	119,5	161,4	237,6	6.082	13.160	17.495
							Summen einschließlich Gemeinden mit *		
<b>Veränderung</b>	35%	-37%		-26%	-32%		-54%	-25%	

\* 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 Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €			
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002	
<b>Alfter</b>	9	4	7	24,7	7,8	12,5	70	17	56	
<b>Bad Honnef</b>	1	3	1	*	2,1	*	*	3	*	
<b>Bornheim</b>	23	19	21	217,5	83,7	170,8	676	146	549	
<b>Eitorf</b>	9	4	3	140,3	21,2	11,6	132	26	12	
<b>Hennef</b>	5	3	3	31,2	22,3	16,8	52	49	28	
<b>Königswinter</b>	7	9	7	41,5	165,2	80,4	68	197	150	
<b>Lohmar</b>	1	2	3	*	*	53,1	*	*	93	
<b>Meckenheim</b>	7	10	3	82,0	187,7	24,3	237	438	67	
<b>Much</b>	13	13	6	216,9	292,5	95,9	231	330	152	
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	1	3	-	*	6,6	-	*	8	-	
<b>Niederkassel</b>	-	2	2	-	*	*	-	*	*	
<b>Rheinbach</b>	15	11	8	130,9	114,2	70,2	268	274	133	
<b>Ruppichteroth</b>	1	5	9	*	20,5	182,1	*	24	189	
<b>Sankt Augustin</b>	1	-	3	*	-	3,7	*	-	9	
<b>Siegburg</b>	-	-	2	-	-	*	-	-	*	
<b>Swisttal</b>	10	20	6	91,8	149,1	99,5	262	374	300	
<b>Troisdorf</b>	8	5	7	30,5	15,5	27	71	69	146	
<b>Wachtberg</b>	5	12	26	24,1	98,9	124,2	57	291	437	
<b>Windeck</b>	14	8	11	131,4	15,9	70,9	102	16	74	
<b>insgesamt</b>	130	133	128	1.197,8	1.220,0	1.078,5	2.277	2327	2.548	
				Summen einschließlich Gemeinden mit *						
<b>Veränderung</b>	-2%	4%		-2%	13%		-2%	-9%		

\* 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 <sup>2</sup>	€m <sup>2</sup>
<b>Alfter</b>	1,50	5,--
<b>Bad Honnef</b>	1,--	3,50
<b>Bornheim</b>	1,--	5,--
<b>Eitorf</b>	0,50	1,75
<b>Hennef</b>	1,--	3,--
<b>Königswinter</b>	0,50	3,25
<b>Lohmar</b>	1,--	2,50
<b>Meckenheim</b>	1,25	3,50
<b>Much</b>	0,50	2,--
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	1,--	2,50
<b>Niederkassel</b>	5,50	7,50
<b>Rheinbach</b>	0,50	3,50
<b>Ruppichterath</b>	0,75	2,--
<b>Sankt Augustin</b>	2,--	5,--
<b>Siegburg</b>	2,--	5,--
<b>Swisttal</b>	1,25	3,50
<b>Troisdorf</b>	2,--	7,--
<b>Wachtberg</b>	1,--	4,--
<b>Windeck</b>	0,50	1,50

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenzahl und der Grundstücksgröße ist aus den Kaufverträgen nicht erkennbar; deswegen sind diese Merkmale hier nicht aufgeführt.

## 5.3.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
<b>Alfter</b>	5	2	-	15,6	*	-	10	*	-
<b>Bad Honnef</b>	7	-	2	20,1	-	*	22	-	*
<b>Bornheim</b>	4	6	7	15,1	20,3	23,9	14	17	21
<b>Eitorf</b>	3	9	5	16,0	77,6	24,8	9	38	21
<b>Hennef</b>	3	2	-	9,3	*	-	6	*	-
<b>Königswinter</b>	2	4	3	*	30,2	10,9	*	27	6
<b>Lohmar</b>	-	5	2	-	37,7	*	-	30	*
<b>Meckenheim</b>	1	-	-	*	-	-	*	-	-
<b>Much</b>	4	7	5	94,4	41,1	33,4	43	37	43
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	1	3	1	*	9,2	*	*	8	*
<b>Niederkassel</b>	-	-	1	-	-	*	-	-	*
<b>Rheinbach</b>	-	3	-	-	7,6	-	-	5	-
<b>Ruppichterath</b>	2	4	6	*	962,3	1.002,1	*	177	203
<b>Sankt Augustin</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Siegburg</b>	-	-	1	-	-	*	-	-	*
<b>Swisttal</b>	-	2	-	-	*	-	-	*	-
<b>Troisdorf</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wachtberg</b>	1	-	3	*	-	21,0	*	-	39
<b>Windeck</b>	6	13	7	42,5	86,8	52,2	36	48	40
<b>insgesamt</b>	39	60	43	231,9	1.298,8	1.194,5	155	410	406
					Summen einschließlich Gemeinden mit *				
<b>Veränderung</b>	-35%	40%		-82%	9%		-62%	1%	

\* 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.

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

Gemeinde/Stadt	Preisspanne	
	€m <sup>2</sup>	€m <sup>2</sup>
<b>Alfter</b>	0,50	1,--
<b>Bad Honnef</b>	0,50	1,25
<b>Bornheim</b>	0,50	1,--
<b>Eitorf</b>	0,25	1,--
<b>Hennef</b>	0,25	1,--
<b>Königswinter</b>	0,50	1,--
<b>Lohmar</b>	0,50	1,25
<b>Meckenheim</b>	0,40	1,--
<b>Much</b>	0,25	1,25
<b>Neunkirchen-Seelscheid</b>	0,40	1,--
<b>Niederkassel</b>	-	-
<b>Rheinbach</b>	0,40	1,--
<b>Ruppichteroth</b>	0,25	1,--
<b>Sankt Augustin</b>	-	-
<b>Siegburg</b>	0,50	1,25
<b>Swisttal</b>	0,50	1,--
<b>Troisdorf</b>	0,50	1,50
<b>Wachtberg</b>	0,50	1,25
<b>Windeck</b>	0,25	1,--

Diese Kaufpreise beinhalten auch den Aufwuchs.

Für den reinen Bodenwert werden 0,20 €m<sup>2</sup> bis 0,50 €m<sup>2</sup> gezahlt.

Einzelne extrem hohe bzw. 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 Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
<b>Alfter</b>	167	141	110	63,8	51,3	43,4	37.561	32.264	25.175
<b>Bad Honnef</b>	91	134	129	51,3	70,8	64,3	19.610	30.148	28.911
<b>Bornheim</b>	151	189	235	67,7	74,4	95,3	31.401	40.936	51.366
<b>Eitorf</b>	56	83	84	38,0	61,3	56,2	8.157	13.129	13.011
<b>Hennef</b>	198	211	233	107,9	108,7	123,3	39.582	41.900	47.746
<b>Königswinter</b>	168	234	231	99,7	122,4	118,2	36.259	51.504	50.595
<b>Lohmar</b>	127	151	156	71,5	75,5	85,1	27.228	31.095	33.087
<b>Meckenheim</b>	104	149	118	33,5	49,4	42,2	21.109	29.748	25.412
<b>Much</b>	48	50	62	38,6	40,4	45,5	8.461	8.940	11.036
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	88	120	147	58,2	75,8	104,9	18.020	22.599	27.514
<b>Niederkassel</b>	184	198	222	62,5	64,0	68,0	39.116	43.137	47.006
<b>Rheinbach</b>	94	84	76	41,0	44,3	40,3	20.747	17.577	16.835
<b>Ruppichterath</b>	36	38	40	31,5	29,3	36,4	5.373	5.569	6.436
<b>Sankt Augustin</b>	193	310	293	81,3	121,8	114,3	41.999	65.975	61.945
<b>Siegburg</b>	147	159	172	60,8	64,9	67,8	31.880	33.057	34.383
<b>Swisttal</b>	61	109	70	32,1	51,2	34,5	12.622	24.083	14.021
<b>Troisdorf</b>	239	287	285	88,4	98,7	107,0	48.456	58.395	58.957
<b>Wachtberg</b>	78	83	83	46,9	44,5	45,7	20.615	20.269	19.091
<b>Windeck</b>	79	81	92	63,6	72,0	77,3	8.867	9.160	10.086
<b>insgesamt</b>	2.309	2.811	2.838	1.138,3	1.320,7	1.370,0	477.064	579.483	582.616
<b>Veränderung</b>	-18%	-1%		-14%	-4%		-18%	-1%	

## 6.1.2 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern

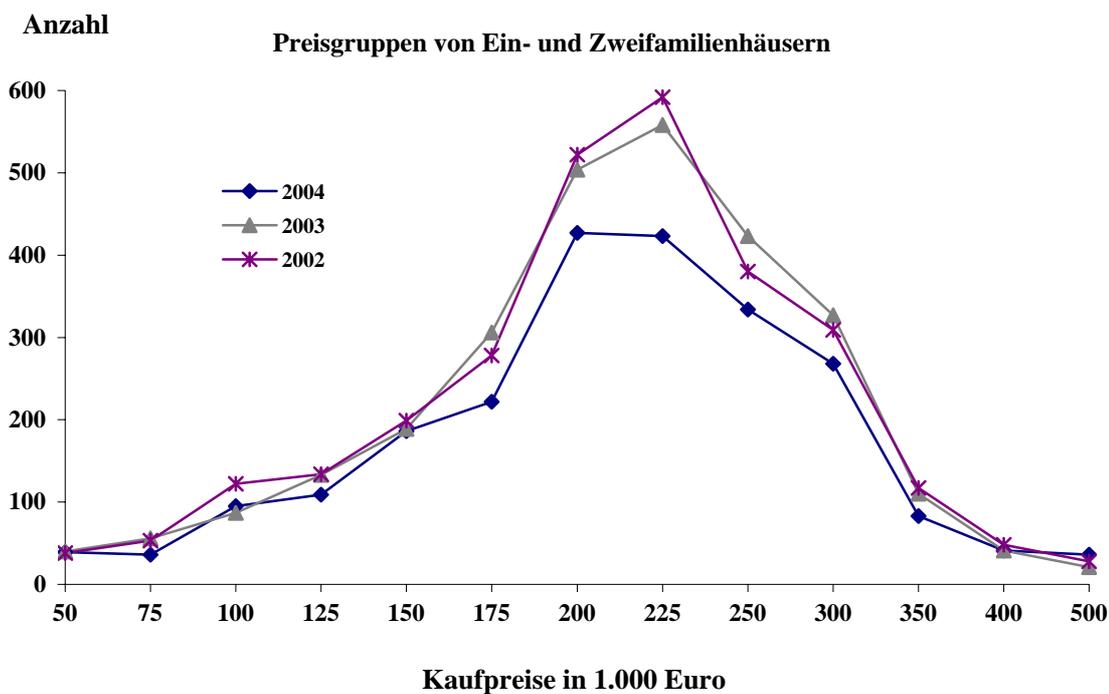
Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern, differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Sprüngen von 25- bzw. 50- Tsd €

Preisgruppe		2004	2003	2002
bis	50 .000 €	39	40	38
bis	75 .000 €	36	56	53
bis	100 .000 €	95	87	122
bis	125 .000 €	109	133	134
bis	150 .000 €	186	189	199
<hr/>				
bis	175 .000 €	222	306	278
bis	200 .000 €	427	504	522
bis	225 .000 €	423	558	592
bis	250 .000 €	334	423	380
bis	300 .000 €	268	327	309
<hr/>				
bis	350 .000 €	83	110	117
bis	400 .000 €	41	41	48
bis	500 .000 €	36	21	28
über	500 .000 €	10	16	18
<hr/>				
<b>insgesamt</b>		<b>2309</b>	<b>2811</b>	<b>2838</b>

Veränderung

-18%

-1%



## 6.1.3 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis	50	-	-	3	3	4
bis	75	-	3	3	4	3
bis	100	4	5	5	6	10
bis	125	6	6	11	7	6
bis	150	6	9	9	12	16
bis	175	9	6	15	10	27
bis	200	24	19	21	8	44
bis	225	40	8	22	3	33
bis	250	45	13	26	-	26
bis	300	22	12	25	1	19
bis	350	4	3	5	2	5
bis	400	3	2	3	-	2
bis	500	4	3	3	-	2
über	500	-	2	-	-	1
<b>insgesamt</b>		167	91	151	56	198

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Königs- winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen- Seelscheid
bis	50	4	1	2	2	3
bis	75	-	1	-	4	2
bis	100	9	1	1	5	5
bis	125	10	5	3	4	1
bis	150	14	9	8	6	6
bis	175	13	14	13	5	7
bis	200	22	26	29	6	18
bis	225	20	33	22	1	19
bis	250	32	15	10	5	11
bis	300	27	10	11	8	10
bis	350	8	4	3	1	2
bis	400	4	6	1	1	2
bis	500	4	1	1	-	2
über	500	1	1	-	-	-
<b>insgesamt</b>		168	127	104	48	88

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>		<b>Niederkassel</b>	<b>Rheinbach</b>	<b>Ruppichte- roth</b>	<b>Sankt Augustin</b>	<b>Siegburg</b>
bis	50	-	1	3	-	2
bis	75	1	2	3	2	2
bis	100	1	2	5	6	2
bis	125	5	-	3	3	5
bis	150	10	3	7	13	11
bis	175	15	5	3	22	13
bis	200	56	20	4	37	25
bis	225	40	28	2	42	28
bis	250	28	11	4	27	26
bis	300	17	15	-	23	22
bis	350	6	2	1	11	5
bis	400	3	2	1	1	2
bis	500	2	3	-	4	3
über	500	-	-	-	2	1
<b>insgesamt</b>		<b>184</b>	<b>94</b>	<b>36</b>	<b>193</b>	<b>147</b>

<b>Gesamtkaufpreis in Tsd €</b>		<b>Swisttal</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Wachtberg</b>	<b>Windeck</b>
bis	50	1	1	-	9
bis	75	1	-	1	4
bis	100	1	2	2	23
bis	125	2	15	-	17
bis	150	5	25	4	13
bis	175	9	28	2	6
bis	200	11	39	13	5
bis	225	8	61	12	1
bis	250	8	34	13	-
bis	300	10	27	9	-
bis	350	4	5	11	1
bis	400	1	2	5	-
bis	500	-	-	4	-
über	500	-	-	2	-
<b>insgesamt</b>		<b>61</b>	<b>239</b>	<b>78</b>	<b>79</b>

**6.1.4 Einfamilienhäuser (freistehend) insgesamt****6.1.4.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz**

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>		Geldumsatz in Tsd €		durchschnittlicher Kaufpreis in Tsd €	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
<b>Alfter</b>	35	34	23,0	21,2	7.969	8.498	228	250
<b>Bad Honnef</b>	44	80	32,9	51,1	9.984	19.269	227	241
<b>Bornheim</b>	73	61	43,1	38,7	14.453	13.842	198	227
<b>Eitorf</b>	37	60	28,4	50,7	5.353	9.265	145	154
<b>Hennef</b>	102	68	73,6	42,6	21.006	15.063	206	222
<b>Königswinter</b>	97	118	71,2	82,7	21.435	27.364	221	232
<b>Lohmar</b>	63	73	46,8	46,3	14.542	15.274	231	209
<b>Meckenheim</b>	30	32	13,8	17,6	6.657	7.051	222	220
<b>Much</b>	41	41	35,3	35,7	7.739	7.788	189	190
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	56	58	39,3	41,7	11.869	11.347	212	196
<b>Niederkassel</b>	66	50	32,6	26,3	14.050	11.885	213	238
<b>Rheinbach</b>	32	48	21,6	29,9	7.763	9.975	243	208
<b>Ruppichteroth</b>	31	33	27,4	24,9	4.807	4.979	155	151
<b>Sankt Augustin</b>	68	73	44,0	50,8	16.686	19.119	245	262
<b>Siegburg</b>	60	71	32,4	41,6	13.588	15.086	226	212
<b>Swisttal</b>	35	67	23,2	36,7	7.544	14.982	216	224
<b>Troisdorf</b>	51	54	30,3	32,9	11.298	11.820	222	219
<b>Wachtberg</b>	51	44	37,3	30,3	14.628	11.396	287	259
<b>Windeck</b>	70	73	56,7	68,1	7.960	8.415	114	115
<b>insgesamt</b>	1042	1138	712,9	769,5	219.331	242.417	210	213

### 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 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche zwischen 300 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2002, 2003 und 2004 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-Kreises in drei Bereiche aufgeteilt.

#### **Bereich I:**

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

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	Anzahl
	von	bis		
bis 1979	65.000	138.000	113.000	5
1980 bis 1999	127.000	191.000	144.000	5
ab 2000	204.000	339.000	274.000	3

#### **Bereich II:**

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

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	Anzahl
	von	bis		
bis 1979	149.000	335.000	212.000	38
1980 bis 1999	170.000	380.000	256.000	12
ab 2000	219.000	338.000	282.000	12

#### **Bereich III:**

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

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	Anzahl
	von	bis		
bis 1979	189.000	360.000	233.000	5
1980 bis 1999	*	*	*	2
ab 2000	255.000	309.000	279.000	14

## 6.1.5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften insgesamt

### 6.1.5.1 Anzahl, Flächenumsatz, Geldumsatz

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>		Geldumsatz in Tsd €		durchschnittlicher Kaufpreis in Tsd €	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
<b>Alfter</b>	130	103	40,3	28,3	29.295	22.686	225	220
<b>Bad Honnef</b>	43	53	15,3	17,8	8.616	10.606	200	200
<b>Bornheim</b>	72	121	21,0	32,1	15.510	25.749	215	213
<b>Eitorf</b>	14	19	4,7	7,0	2.204	3.451	157	182
<b>Hennef</b>	88	136	29,6	60,7	17.270	26.169	196	192
<b>Königswinter</b>	69	105	27,5	33,1	14.445	22.087	209	210
<b>Lohmar</b>	60	73	19,8	26,7	11.824	14.952	197	205
<b>Meckenheim</b>	74	116	19,7	31,3	14.453	22.438	195	193
<b>Much</b>	6	8	2,7	3,2	632	1.127	105	141
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	24	56	12,2	30,2	4.879	10.661	203	190
<b>Niederkassel</b>	116	145	28,7	35,8	24.481	30.285	211	209
<b>Rheinbach</b>	58	33	16,9	12,6	12.224	7.062	211	214
<b>Ruppichteroth</b>	3	-	2,8	-	409	-	136	-
<b>Sankt Augustin</b>	118	233	33,8	68,6	23.536	45.698	199	196
<b>Siegburg</b>	79	83	22,9	21,0	16.451	16.875	208	203
<b>Swisttal</b>	25	41	7,8	14,1	4.768	9.033	191	220
<b>Troisdorf</b>	181	220	54,3	60,0	35.812	43.936	198	200
<b>Wachtberg</b>	26	39	9,2	14,2	5.737	8.872	221	227
<b>Windeck</b>	4	6	1,8	2,0	527	592	132	99
<b>insgesamt</b>	1190	1590	371,1	498,6	243.073	322.279	204	203

### 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 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche zwischen 150 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>.

Für die Berechnung der einzelnen Werte wurden die Kaufverträge aus den Jahren 2002, 2003 und 2004 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	Anzahl
	von	bis		
bis 1979	-	-	-	-
1980 bis 1999	125.000	196.000	172.000	4
ab 2000	133.000	242.000	194.000	34

#### **Bereich II:**

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

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	Anzahl
	von	bis		
bis 1979	117.000	256.000	187.000	25
1980 bis 1999	169.000	310.000	216.000	44
ab 2000	160.000	317.000	219.000	172

#### **Bereich III:**

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

Baujahr	Kaufpreis in €		Mittel	Anzahl
	von	bis		
bis 1979	176.000	238.000	194.000	6
1980 bis 1999	149.000	235.000	194.000	18
ab 2000	122.000	298.000	221.000	159

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
<b>Alfter</b>	4	9	4	2,6	7,0	3,3	1.184	3.415	1.362
<b>Bad Honnef</b>	12	9	5	8,2	5,1	2,6	5.325	2.846	2.250
<b>Bornheim</b>	7	7	14	7,6	5,6	12,8	2.374	2.792	6.713
<b>Eitorf</b>	1	3	2	*	0,6	*	*	680	*
<b>Hennef</b>	-	8	7	-	6,3	10,4	-	3.834	5.044
<b>Königswinter</b>	16	11	18	8,9	8,3	20,4	2.680	3.966	5.270
<b>Lohmar</b>	2	2	3	*	*	1,4	*	*	718
<b>Meckenheim</b>	4	1	2	1,8	*	*	1.305	*	*
<b>Much</b>	3	-	6	8,0	-	5,9	697	-	2.528
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	3	3	2	3,9	2,5	*	817	907,5	*
<b>Niederkassel</b>	4	5	2	4,7	4,5	*	1.910	1987,5	*
<b>Rheinbach</b>	6	6	3	2,5	3,4	2,5	1.488	1.976	1.943
<b>Ruppichteroth</b>	3	1	1	3,3	*	*	290	*	*
<b>Sankt Augustin</b>	17	11	9	12,8	15,5	18,5	6.070	3.922	4.755
<b>Siegburg</b>	27	12	14	21,4	7,0	8,4	8.571	2.989	4.626
<b>Swisttal</b>	-	2	1	-	*	*	-	*	*
<b>Troisdorf</b>	25	49	42	26,9	43,2	42,0	17.749	20.213	23.072
<b>Wachtberg</b>	1	-	3	*	-	2,5	*	-	851
<b>Windeck</b>	2	2	1	*	*	*	*	*	*
<b>insgesamt</b>	137	141	139	115,2	116,1	142,7	51.355	50.845	62.925
							Summen einschließlich Gemeinden mit *		
<b>Veränderung</b>	-3%	1%		-1%	-19%		1%	-19%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz in Tsd m <sup>2</sup>			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
<b>Alfter</b>	-	1	4	-	*	3,3	-	*	1.362
<b>Bad Honnef</b>	1	2	5	*	*	2,6	*	*	2.250
<b>Bornheim</b>	1	1	14	*	*	12,8	*	*	6.713
<b>Eitorf</b>	-	1	2	-	*	*	-	*	*
<b>Hennef</b>	2	3	7	*	33,8	10,4	*	11.507	5.044
<b>Königswinter</b>	2	2	18	*	*	20,4	*	*	5.270
<b>Lohmar</b>	-	1	3	-	*	1,4	-	*	718
<b>Meckenheim</b>	3	2	2	10,4	*	*	624	*	*
<b>Much</b>	-	1	6	-	*	5,9	-	*	2.528
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	-	1	2	-	*	*	-	*	*
<b>Niederkassel</b>	1	3	2	*	45,8	*	*	4846,9	*
<b>Rheinbach</b>	-	-	3	-	-	2,5	-	-	1.943
<b>Ruppichteroth</b>	-	-	1	-	-	*	-	-	*
<b>Sankt Augustin</b>	1	-	9	*	-	18,5	*	-	4.755
<b>Siegburg</b>	4	2	14	7,3	*	8,4	1.283	*	4.626
<b>Swisttal</b>	-	-	1	-	-	*	-	-	*
<b>Troisdorf</b>	-	-	42	-	-	42,0	-	-	23.072
<b>Wachtberg</b>	-	-	3	-	-	2,5	-	-	851
<b>Windeck</b>	1	-	1	*	-	*	*	-	*
<b>insgesamt</b>	16	20	139	93,1	127,8	142,7	9.213	34.242	62.925
							Summen einschließlich Gemeinden mit *		
<b>Veränderung</b>	-20%	-86%		-27%	-10%		-73%	-46%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

## 7. Wohnungseigentum

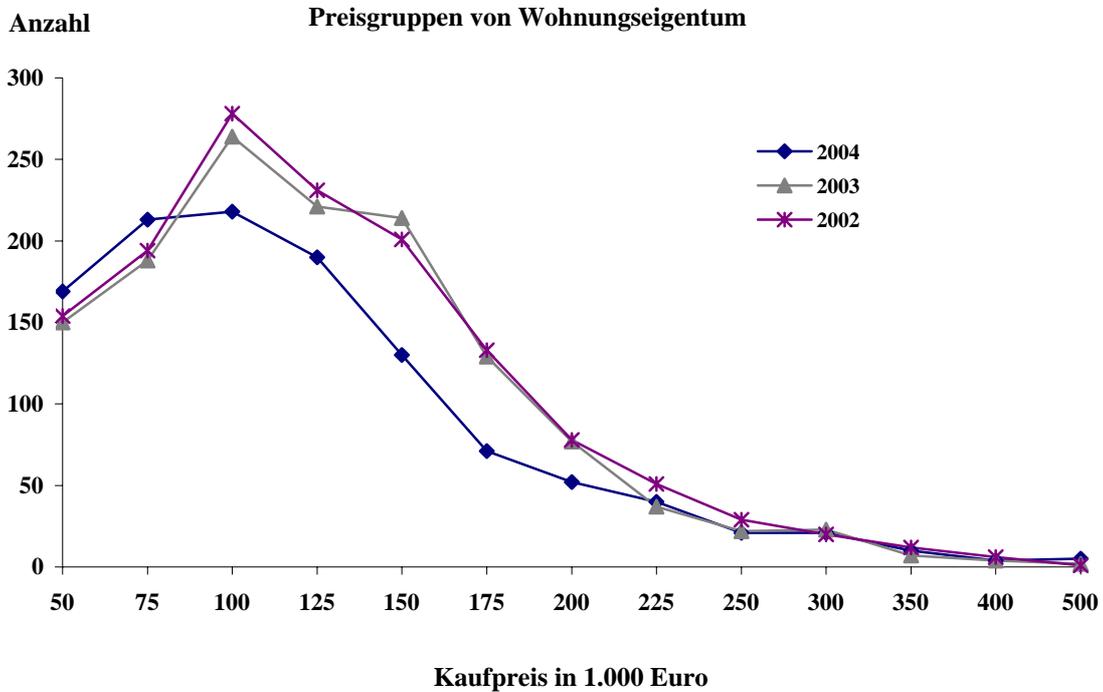
### 7.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz in Tsd €		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002
<b>Alfter</b>	32	53	51	3.599	6.361	6.341
<b>Bad Honnef</b>	78	80	56	11.363	9.390	6.957
<b>Bornheim</b>	80	95	78	8.351	11.637	8.933
<b>Eitorf</b>	12	29	27	1.026	3.380	3.443
<b>Hennef</b>	119	86	153	12.647	12.187	21.139
<b>Königswinter</b>	63	86	89	9.355	14.453	14.458
<b>Lohmar</b>	38	54	67	3.611	6.738	8.069
<b>Meckenheim</b>	57	77	73	4.760	7.881	6.456
<b>Much</b>	10	13	8	1.005	1.801	1.091
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	16	24	30	2.201	3.165	3.730
<b>Niederkassel</b>	33	57	51	3.927	7.339	6.419
<b>Rheinbach</b>	78	53	52	9.802	6.099	6.087
<b>Ruppichteroth</b>	8	5	7	790	535	555
<b>Sankt Augustin</b>	210	229	214	19.149	21.148	18.726
<b>Siegburg</b>	108	152	182	14.256	18.980	22.924
<b>Swisttal</b>	20	11	10	1.408	1.059	1.343
<b>Troisdorf</b>	164	215	229	15.831	22.526	23.945
<b>Wachtberg</b>	12	16	13	1.439	1.547	1.515
<b>Windeck</b>	6	5	12	571	442	978
<b>insgesamt</b>	1.144	1.340	1.402	125.089	156.669	163.109
<b>Veränderung</b>	-15%	-4%		-20%	-4%	

### 7.1.1 Preisgruppen von Wohnungseigentum

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

Preisgruppe		2004	2003	2002
bis	50 .000 €	169	150	154
bis	75 .000 €	213	188	194
bis	100 .000 €	218	264	278
bis	125 .000 €	190	221	231
bis	150 .000 €	130	214	201
bis	175 .000 €	71	129	133
bis	200 .000 €	52	77	78
bis	225 .000 €	40	37	51
bis	250 .000 €	21	22	29
bis	300 .000 €	21	23	20
bis	350 .000 €	10	7	12
bis	400 .000 €	4	4	6
bis	500 .000 €	5	2	1
über	500 .000 €	-	2	2
<b>insgesamt</b>		<b>1144</b>	<b>1340</b>	<b>1390</b>
<b>Veränderung</b>			<b>-15%</b>	<b>-4%</b>



## 7.1.2 Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Alfter	Bad Honnef	Bornheim	Eitorf	Hennef
bis	50	3	3	9	1	18
bis	75	6	8	18	4	28
bis	100	6	16	15	4	25
bis	125	8	15	19	2	12
bis	150	2	10	7	-	16
bis	175	2	5	3	1	7
bis	200	2	6	4	-	2
bis	225	2	5	1	-	4
bis	250	-	-	1	-	2
bis	300	1	3	3	-	3
bis	350	-	4	-	-	1
bis	400	-	2	-	-	-
bis	500	-	1	-	-	1
über	500	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>		<b>32</b>	<b>78</b>	<b>80</b>	<b>12</b>	<b>119</b>

Gesamtkaufpreis in Tsd €		Königs-winter	Lohmar	Meckenheim	Much	Neunkirchen-Seelscheid
bis	50	4	8	9	-	-
bis	75	8	10	12	2	1
bis	100	9	4	18	3	5
bis	125	18	5	14	4	2
bis	150	5	6	2	1	2
bis	175	5	-	2	-	2
bis	200	4	3	-	-	1
bis	225	1	1	-	-	1
bis	250	-	1	-	-	1
bis	300	1	-	-	-	1
bis	350	3	-	-	-	-
bis	400	2	-	-	-	-
bis	500	3	-	-	-	-
über	500	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>		<b>63</b>	<b>38</b>	<b>57</b>	<b>10</b>	<b>16</b>

**noch Preisgruppen von Wohnungseigentum gemeindeweise**

Gesamtkauf- preis in Tsd €		Niederkassel	Rheinbach	Ruppichte- roth	Sankt Augustin	Siegburg
bis	50	3	5	1	68	8
bis	75	5	13	3	36	13
bis	100	5	11	1	38	18
bis	125	5	19	-	13	14
bis	150	8	5	1	16	20
bis	175	3	7	1	14	9
bis	200	2	11	1	3	10
bis	225	2	2	-	12	7
bis	250	-	2	-	10	3
bis	300	-	3	-	-	6
bis	350	-	-	-	-	-
bis	400	-	-	-	-	-
bis	500	-	-	-	-	-
über	500	-	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>		<b>33</b>	<b>78</b>	<b>8</b>	<b>210</b>	<b>108</b>

Gesamtkauf- preis in Tsd €		Swisttal	Troisdorf	Wachtberg	Windeck
bis	50	8	20	1	-
bis	75	2	41	2	1
bis	100	3	32	2	3
bis	125	5	31	2	2
bis	150	2	25	2	-
bis	175	-	9	1	-
bis	200	-	2	1	-
bis	225	-	2	-	-
bis	250	-	-	1	-
bis	300	-	-	-	-
bis	350	-	2	-	-
bis	400	-	-	-	-
bis	500	-	-	-	-
über	500	-	-	-	-
<b>insgesamt</b>		<b>20</b>	<b>164</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

## 7.1.3 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl			Weiterverkäufe Anzahl			Umwandlungen Anzahl		
	2004	2003	2002	2004	2003	2002	2004	2003	2002
<b>Alfter</b>	5	2	12	24	37	32	3	14	7
<b>Bad Honnef</b>	16	3	14	56	75	35	7	2	8
<b>Bornheim</b>	-	10	19	72	59	48	8	27	11
<b>Eitorf</b>	-	20	7	8	9	17	4	-	4
<b>Hennef</b>	14	27	37	101	51	95	4	8	21
<b>Königswinter</b>	10	14	22	51	65	55	2	7	12
<b>Lohmar</b>	3	16	16	30	38	41	6	-	9
<b>Meckenheim</b>	-	2	18	51	72	45	6	4	10
<b>Much</b>	4	-	2	6	9	5	-	4	1
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	3	6	7	12	15	19	1	3	4
<b>Niederkassel</b>	4	-	12	29	57	32	-	-	7
<b>Rheinbach</b>	21	17	13	51	35	32	6	2	7
<b>Ruppichteroth</b>	-	3	2	-	3	4	8	-	1
<b>Sankt Augustin</b>	31	10	52	143	185	133	35	34	29
<b>Siegburg</b>	30	24	44	69	103	113	8	24	25
<b>Swisttal</b>	-	-	2	20	11	6	-	-	1
<b>Troisdorf</b>	8	22	56	135	181	142	21	11	31
<b>Wachtberg</b>	2	-	3	7	16	8	2	-	2
<b>Windeck</b>	-	-	3	6	3	7	-	2	2
<b>insgesamt</b>	152	176	342	872	1023	868	120	141	192

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (63%) 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. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.

Um eine ausreichende Anzahl an Vergleichswerten zu erhalten, wurden auch Verkäufe aus den Jahren 2002 und 2003 mit herangezogen.

### 7.1.4.1 Wohnungsgröße bis 40m<sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)

#### Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	850	1.000	950	6
<b>Königswinter</b>	1.050	1.250	1.150	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	750	1.500	1.100	21

#### Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Lohmar</b>	600	1.200	800	8
<b>Sankt Augustin</b>	350	750	550	31
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	350	1.200	600	42

**Wohnungsgröße bis 40m<sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.000	1.550	1.300	5

**Wohnungsgröße bis 40m<sup>2</sup> (Baujahr ab 2000)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Rheinbach</b>	1.450	1.600	1.550	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.450	1.600	1.550	5

7.1.4.2 Wohnungsgröße zwischen 40m<sup>2</sup> und 70m<sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)

## Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	900	1.400	1.100	6
<b>Bad Honnef</b>	900	1.750	1.300	24
<b>Bornheim</b>	850	1.800	1.200	21
<b>Hennef</b>	750	1.650	1.200	11
<b>Königswinter</b>	850	1.350	1.150	7
<b>Lohmar</b>	1.100	1.500	1.350	4
<b>Meckenheim</b>	650	1.300	1.000	11
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	950	1.200	1.100	4
<b>Niederkassel</b>	750	1.650	1.250	11
<b>Rheinbach</b>	750	1.500	1.150	17
<b>Sankt Augustin</b>	950	2.000	1.250	44
<b>Siegburg</b>	500	1.700	1.250	18
<b>Troisdorf</b>	550	1.800	1.250	32
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	500	2.000	1.250	213

## Wohnungen in Großwohnanlagen

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.150	1.450	1.250	5
<b>Meckenheim</b>	750	1.000	900	5
<b>Sankt Augustin</b>	250	850	600	34
<b>Siegburg</b>	500	1.450	900	9
<b>Troisdorf</b>	500	900	700	6
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	250	1.450	750	62

**Wohnungsgröße zwischen 40m<sup>2</sup> und 70m<sup>2</sup> (Baujahr von 1990 bis 1999)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	1.350	1.900	1.600	18
<b>Bad Honnef</b>	1.200	2.000	1.600	8
<b>Bornheim</b>	1.250	1.750	1.500	6
<b>Hennef</b>	1.000	1.900	1.500	25
<b>Lohmar</b>	1.500	1.650	1.600	4
<b>Meckenheim</b>	950	1.500	1.200	5
<b>Rheinbach</b>	1.400	2.050	1.800	4
<b>Sankt Augustin</b>	1.150	2.000	1.600	12
<b>Siegburg</b>	1.400	1.950	1.700	7
<b>Troisdorf</b>	1.150	1.900	1.450	14
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	950	2.050	1.550	116

**Wohnungsgröße zwischen 40m<sup>2</sup> und 70m<sup>2</sup> (Baujahr ab 2000)**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.750	2.250	2.050	5
<b>Eitorf</b>	1.400	1.900	1.650	6
<b>Hennef</b>	1.800	2.250	2.050	9
<b>Lohmar</b>	1.550	2.150	1.800	7
<b>Rheinbach</b>	1.800	2.350	2.050	5
<b>Sankt Augustin</b>	1.600	2.500	2.150	8
<b>Siegburg</b>	1.900	2.400	2.150	9
<b>Troisdorf</b>	1.800	2.050	1.950	4
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.400	2.500	2.000	57

**7.1.4.3 Wohnungsgröße über 70m<sup>2</sup> (Baujahr bis 1989)****Wohnungen in Gebäuden bis einschließlich 4 Geschosse**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Alfter</b>	800	1.700	1.250	11
<b>Bad Honnef</b>	800	1.800	1.300	27
<b>Bornheim</b>	1.000	2.000	1.400	20
<b>Hennef</b>	800	1.550	1.200	16
<b>Königswinter</b>	850	1.700	1.400	20
<b>Lohmar</b>	1.200	1.850	1.500	10
<b>Meckenheim</b>	650	1.600	1.100	44
<b>Niederkassel</b>	1.100	1.650	1.350	11
<b>Rheinbach</b>	1.050	1.500	1.250	17
<b>Sankt Augustin</b>	500	1.700	1.150	60
<b>Siegburg</b>	500	1.850	1.250	32
<b>Troisdorf</b>	700	1.800	1.300	63
<b>Wachtberg</b>	1.000	1.850	1.400	5
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	500	2.000	1.250	343

**Wohnungen in Großwohnanlagen**

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
	von	bis		
<b>Bad Honnef</b>	1.000	1.600	1.300	8
<b>Lohmar</b>	550	1.100	800	12
<b>Meckenheim</b>	550	1.450	1.050	15
<b>Sankt Augustin</b>	300	1.000	600	75
<b>Siegburg</b>	750	1.600	1.200	8
<b>Troisdorf</b>	700	1.450	1.100	20
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	300	1.600	800	142

**Wohnungsgröße über 70m<sup>2</sup> (Baujahr 1990 bis 1999)**

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Preisspanne in €/m<sup>2</sup></b>		<b>Mittelwert in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>
	<b>von</b>	<b>bis</b>		
<b>Alfter</b>	1.050	1.700	1.400	13
<b>Bad Honnef</b>	1.150	2.300	1.800	19
<b>Bornheim</b>	1.300	1.950	1.600	15
<b>Eitorf</b>	1.000	1.600	1.350	7
<b>Hennef</b>	450	1.800	1.000	82
<b>Königswinter</b>	1.200	2.000	1.600	18
<b>Lohmar</b>	1.050	1.950	1.500	16
<b>Meckenheim</b>	800	1.600	1.150	11
<b>Niederkassel</b>	1.350	2.050	1.700	15
<b>Sankt Augustin</b>	850	1.900	1.500	18
<b>Siegburg</b>	1.150	2.050	1.700	13
<b>Troisdorf</b>	1.150	1.900	1.500	21
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	450	2.300	1.400	265

**Wohnungsgröße über 70m<sup>2</sup> (Baujahr ab 2000)**

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Preisspanne in €/m<sup>2</sup></b>		<b>Mittelwert in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl</b>
	<b>von</b>	<b>bis</b>		
<b>Alfter</b>	1.550	2.100	1.800	5
<b>Bad Honnef</b>	1.700	2.550	2.050	13
<b>Bornheim</b>	1.700	2.050	1.850	9
<b>Eitorf</b>	1.400	1.850	1.650	13
<b>Hennef</b>	1.250	2.400	1.900	41
<b>Königswinter</b>	1.800	3.000	2.650	11
<b>Lohmar</b>	1.500	2.150	1.950	16
<b>Meckenheim</b>	800	1.650	1.150	14
<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>	1.550	1.900	1.650	7
<b>Niederkassel</b>	1.850	2.150	1.950	12
<b>Rheinbach</b>	1.350	2.150	1.750	20
<b>Sankt Augustin</b>	1.700	2.500	2.250	27
<b>Siegburg</b>	1.700	2.500	2.100	27
<b>Troisdorf</b>	1.500	2.100	1.850	20
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	800	3.000	1.950	225

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

Stadt/ Gemeinde	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl (Baujahr)
	von	bis		
<b>Bornheim</b>	1.350	2.000	1.650	10 (1976)
<b>Rheinbach</b>	2.050	2.250	2.200	4 (1995)
<b>Rhein-Sieg-Kreis insgesamt</b>	1.350	2.250	1.800	14

Auswertungen aus 2002, 2003 und 2004

## **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](http://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**

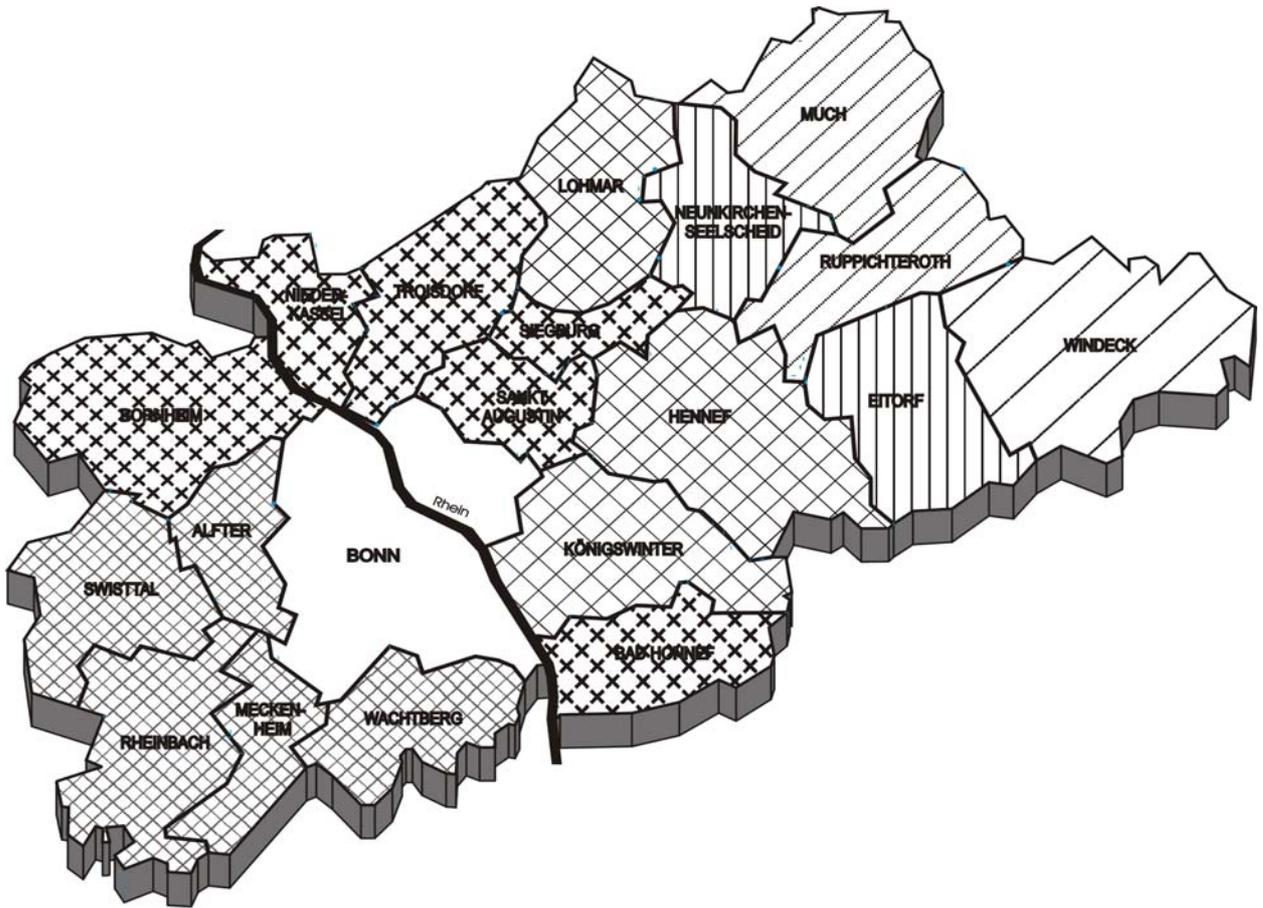
Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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

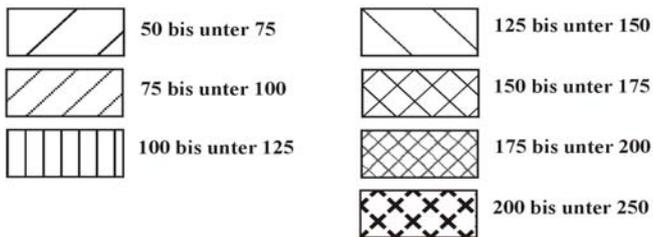
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- Grundstücksgröße,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand.



**Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in mittlerer Lage (Grafik)**



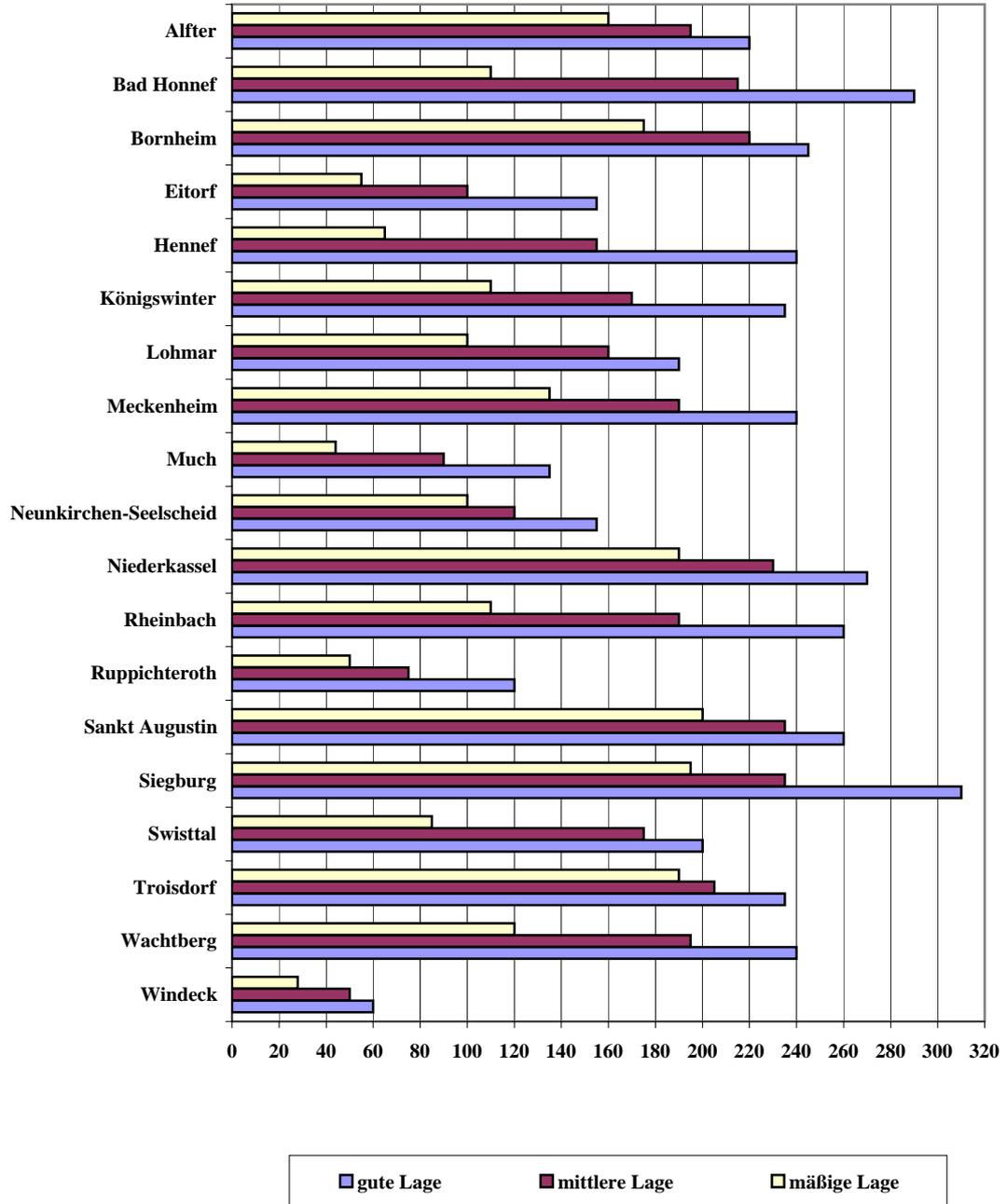
**Mittleres Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues in Euro/m<sup>2</sup> (Stand: 01.01.2005).**



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

## Durchschnittliches Preisniveau für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke

### Durchschnittswerte 2004 für individuellen Wohnungsbau



## 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 unter- als auch überschreiten.

**Gemeinde/Stadt** **Durchschnittliche Bodenrichtwerte €/m<sup>2</sup>**  
(erschließungsbeitragsfrei)  
**Stand 01.01.2005**  
**Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie**

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

\*) Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sind in der Gemeinde Wachtberg als Neuordnungswerte im Entwicklungsgebiet zu einem anderen Stichtag 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.

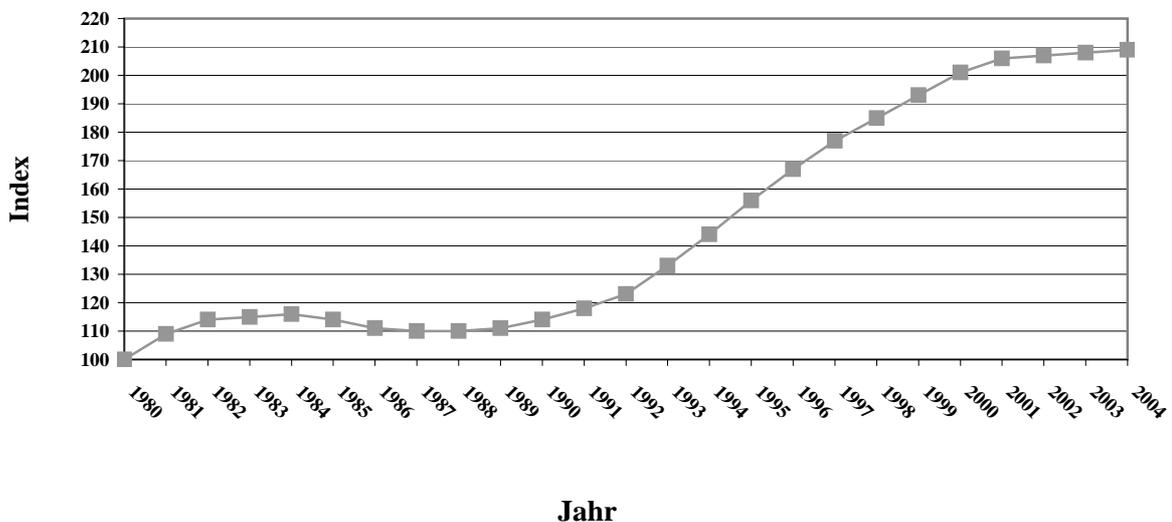
Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

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

#### **Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke (ohne Geschäftslagen und Gewerbegrundstücke)**

##### **Rhein-Sieg-Kreis insgesamt (bis 2000 ohne Stadt Troisdorf)**

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		
1991	118		
1992	123		
1993	133		
1994	144		



**9.1.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

	<b>Alfter</b>	<b>Bad Honnef</b>	<b>Bornheim</b>	<b>Eitorf</b>	<b>Hennef</b>
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>
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

**noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

	<b>Königs- winter</b>	<b>Lohmar</b>	<b>Mecken- heim</b>	<b>Much</b>	<b>Neunkirchen- Seelscheid</b>
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>
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

**noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

	<b>Niederkassel</b>	<b>Rheinbach</b>	<b>Ruppichte- roth</b>	<b>Sankt Augustin</b>	<b>Siegburg</b>
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>
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

**noch Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke gemeindeweise**

	<b>Swisttal</b>	<b>Troisdorf</b>	<b>Wachtberg</b>	<b>Windeck</b>
<b>Jahr</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>	<b>Index</b>
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

## 9.2 Liegenschaftszinssätze

### 9.2.1 Liegenschaftszinssätze allgemein

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

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.

Wegen der geringen Anzahl der auswertbaren vermieteten Objekte wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auch die Fälle aus den Vorjahren und die Ergebnisse der Nachbargutachterausschüsse berücksichtigt.

#### 9.2.1.1 Liegenschaftszinssätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern, bei Wohnungseigentum, bei Mehrfamilienwohnhäusern, bei Geschäftsgebäuden mit Gewerbe- und Wohnnutzung und bei reinen Gewerbegebäuden

Der Gutachterausschuss hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Kategorie	2004 %	Anz.	2003 %	Anz.	2002 %	Anz.	2001 %	Anz.
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	4,0	5	3,75	8	3,5	8	3,5	-
<b>Wohnungseigentum</b>								
(nicht in Großwohnanlagen)								
GRND über 70 Jahre	4,5	40	4,5	22	4,5	20	4,25	15
GRND von 50 - 70 Jahren	4,5	4	4,75	5	4,75	7	4,25	1
<b>Mehrfamilienhäuser</b>								
GRND über 70 Jahre	4,5	1	4,75	4	5,0	4	5,0	2
GRND von 50 - 70 Jahren	4,5	6	5,0	6	5,0	4	5,0	4
<b>Geschäftsgebäude mit</b>								
<b>Gewerbe- und Wohnnutzung</b>	6,0	2	6,0	2	6,0	1		
<b>Reine Gewerbegebäude</b>	8,0	-	7,0	-	7,0	2		

(GRND = Gebäuderestnutzungsdauer)

### 9.2.1.2 Liegenschaftszinssätze bei Wohnungen in Großwohnanlagen

Der Mittelwert der Liegenschaftszinssätze in Großwohnanlagen in Meckenheim, Rheinbach, Ruppichteroth, Troisdorf und Siegburg wurde aufgrund von **Auswertungen von 12 Kaufverträgen** aus den Jahren 2002, 2003 und 2004 zu 7,0 % ermittelt (Min. = 3 %, Max. = 9 %).

### 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.

	Faktor Anzahl 2004		Faktor Anzahl 2003	
<b>Wohnungseigentum</b> (ohne Großwohnanlagen)				
GRND über 70 Jahre	16	40	18	22
GRND v. 50 - 70 Jahre	16	4	16	5
<b>Wohnungseigentum</b> (in Großwohnanlagen)	12	12	13	4
<b>Mehrfamilienhäuser</b>				
GRND über 70 Jahre	16	1	18	4
GRND v. 50 - 70 Jahre	16	6	17	6
<b>Geschäftsgebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung</b>	14	2	14	2
<b>Reine Gewerbegebäude in Gewerbegebieten</b>	12	-	12	-

Wegen der geringen Anzahl der auswertbaren vermieteten Objekte wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auch die Fälle aus den Vorjahren und die Ergebnisse der Nachbar-gutachterausschüsse berücksichtigt.

## **9.4 Marktanpassungsfaktoren für Wohnbaugrundstücke**

### **9.4.1 Grundsätze für die Ermittlung**

Nach § 7 Wertermittlungsverordnung ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Der Gutachterausschuss hat 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/m<sup>2</sup> 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 6 der Wertermittlungs-Richtlinien
- Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Landesamtes NRW

Die Anpassungsfaktoren für die Jahre 2002, 2003 und 2004 wurden in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW ermittelt. (siehe hierzu Internet: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de>).

- Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Normalherstellungskosten (NHK 2000) in €/m<sup>2</sup> 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 6 der Wertermittlungs-Richtlinien
- 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 1999, 2000 (NHK 1995) und 2002 (NHK 2000) in Abhängigkeit von den Bodenwerten

Sachwert bis	Bodenwertniveau		
	bis 150 €/m <sup>2</sup>	bis 215 €/m <sup>2</sup>	über 215 €/m <sup>2</sup>
	Baujahr 1960-1996 n = 41	Baujahr 1960-1995 n = 112	Baujahr 1965-1995 n = 20
100.000 €			
125.000 €			
150.000 €	1,0	1,15	
175.000 €	1,0	1,1	1,05
200.000 €	1,0	1,05	1,05
225.000 €	1,0	1,0	1,0
250.000 €	1,0	1,0	1,0
275.000 €	1,0	0,95	1,0
300.000 €	1,0	0,95	1,0
325.000 €	1,0	0,9	0,95
350.000 €	1,0	0,9	0,95
400.000 €		0,9	0,95
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  
war 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 €/m<sup>2</sup>

über 170 €/m<sup>2</sup>

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**

**unter 200 €/m<sup>2</sup>**

**ab 200 €/m<sup>2</sup>**

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 1999 und 2000 (NHK 1995)  
in Abhängigkeit von den Bodenwerten**

**Bodenwertniveau**

**bis 150 €/m<sup>2</sup>**

**über 150 €/m<sup>2</sup>**

<b>Sachwert bis</b>	<b>Baujahr 1957-1999 n = 49</b>	<b>Baujahr 1955-1999 n = 56</b>
100.000 €		
125.000 €		
150.000 €	1,0	1,05
175.000 €	1,0	1,05
200.000 €	0,95	1,0
225.000 €	0,95	1,0
250.000 €	0,9	0,95
275.000 €	0,9	0,95
300.000 €	0,9	0,95
325.000 €	0,9	0,95
350.000 €	0,9	0,9
400.000 €	0,85	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 €/m<sup>2</sup>

bis 100 €/m<sup>2</sup>

über 100 €/m<sup>2</sup>

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 Tiefgaragen-einstellplätzen (einschließlich Grundstückskosten)

Art	Preisspanne		Mittel	Anzahl
	von	bis		
Garagen	2.000 €	16.000 €	7.000 €	68
oberirdische Stellplätze	1.000 €	7.500 €	4.000 €	84
Tiefgarageneinstellplätze	3.000 €	13.000 €	8.500 €	125